

Số: /SXD-CPXD

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An

Kính gửi: Công ty Cổ phần Regal Group

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 22/2025/TTr-RG ngày 26/9/2025 của Công ty Cổ phần Regal Group về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An (*Biên nhận hồ sơ số H17.18-250926-11032 ngày 02/10/2025*).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại một số điều của Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 45/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

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;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 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;

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 điều chỉnh 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, 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 Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

6. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 1.520.220.269.000 đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư; vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

8. 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 C-TEC.

12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn và thiết kế xây dựng ACE.

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 đề 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 đầu 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;

- Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 02/TT-ACE ngày 02/10/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và thiết kế xây dựng ACE;

- 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 điều chỉnh (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 10/2025.

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 C-TEC.

- Chứng chỉ hành nghề của các cá nhân thiết kế:

- + 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, có thời hạn 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, có thời hạn đến ngày 21/5/2026;

- + Chủ trì thiết kế cơ điện: Trịnh Đình Long. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00027484 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng

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).

cấp ngày 13/6/2024, lĩnh vực: Thiết kế cơ - điện công trình, hạng I, có thời hạn đến ngày 13/6/2029.

c) Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi

- Công ty Cổ phần tư vấn và thiết kế xây dựng ACE, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000097 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/01/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 11/01/2032; phạm vi hoạt động xây dựng: thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công dân dụng, công nghiệp Hạng I.

- Chứng chỉ hành nghề của các cá nhân thẩm tra:

+ Phạm Thị Thu Phương, có chứng chỉ hành nghề số HAN-07-2022-106 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 15/02/2023, lĩnh vực: thẩm tra thiết kế kiến trúc, có thời hạn đến ngày 15/02/2033.

+ Đỗ Hải Bằng, có chứng chỉ hành nghề số BXD-00010738 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/11/2022, lĩnh vực: thiết kế cơ điện công trình, có hiệu lực đến ngày 30/11/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Về quá trình thực hiện dự án, tình hình thực tế thi công các công trình xây dựng của dự án đến thời điểm đề xuất điều chỉnh

Tiến độ thực hiện dự án: Theo Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư ngày 08/8/2025 của Công ty Cổ phần Regal Group, dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, hoàn thành công tác rà phá bom mìn tại dự án, về thủ tục pháp lý chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục để thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

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

a) Theo kết quả thẩm định BCNCKT dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng:

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 Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích Lô C-1: 5.638m², Lô C-2: 3.236m², tổng diện tích khu đất 8.874m².

Dự án bao gồm 2 khối công trình:

* 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 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 Cẩn 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:

TT	Nội dung	Đơn vị	Thông số
1	Tổng diện tích đất	m ²	5.638,0
	- Đất xây dựng công trình	m ²	3.263,8
	- Đất cây xanh, sân vườn	m ²	1.129,0
	- Đất giao thông nội bộ, sân bãi	m ²	1.245,2
2	Mật độ xây dựng	%	57,89
3	Tổng diện tích sàn	m ²	66.715,2
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	52.802,9
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	1.419
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	3.754,8
13	Tổng diện tích các tầng hầm	m ²	11.276,0
14	Diện tích đỗ xe <i>Trong đó diện tích đỗ xe máy (bảo đảm 6m²/01 căn hộ)</i>	m ²	9.235,6m ² 2.522,1m 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	35.482,6

Công năng các tầng được bố trí như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 5.638,0m², chiều cao tầng 3,3m. Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 5.638,0m², chiều cao tầng 4,3m. Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 3.173,6m², 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 2.741,2m², 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 2.680,6m²/01 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 2.680,6m², 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.

* 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 khu dân cư lùi 6m so với ranh giới đất;

+ Mặt hướng Nam giáp 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.

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

TT	Nội dung	Đơn vị	Thông số
1	Tổng diện tích đất	m ²	3.236,0
	- Đất xây dựng công trình	m ²	1.831,9
	- 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	37.088,1
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	29.367,4
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	1.293,2
13	Tổng diện tích hầm	m ²	6.472,0
14	Diện tích đỗ xe <i>Trong đó diện tích đỗ xe máy (bảo đảm 6m²/01 căn hộ)</i>	m ²	5.204,1m ² <i>1.640,6m² 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	21.201,2

Công năng các tầng được bố trí như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 3.236,0m², chiều cao tầng 3,3m Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 3.236,0m², chiều cao tầng 4,3m Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 1.831,9m², 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 1.831,9m², 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 1.794,6m², 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 1.462,2m², 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 1.462,2m², 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.

b) Nội dung đề nghị điều chỉnh

* Khối C1:

- Điều chỉnh bố trí công năng các tầng:

+ Tầng hầm B2: Bố trí lại vị trí đỗ xe (Giảm diện tích đậu xe từ 4765,3m² thành 4669,4m²). Tăng diện tích bể nước sinh hoạt trực 1/(C-D), mở rộng phòng đệm thang bộ thoát hiểm tại trực 4/D, bổ sung phòng xử lý nước thải trực 6/C, bổ sung rèm cuốn ngăn cháy tại ram dốc.

+ Tầng hầm B1: Bố trí lại vị trí đỗ xe, điều chỉnh phòng đệm thang bộ thoát hiểm tại trực 4/D.

+ Tầng 1: Bổ sung và điều chỉnh cửa tại trực 11/B (nhà trẻ), điều chỉnh cửa khu vực thương mại, khu vực phòng đệm thang máy, cửa hành lang dẫn vào sảnh chính.

+ Tầng 2: Bổ sung cửa tại thang bộ thoát hiểm nhà trẻ, bỏ cửa trên hành lang tại trực 11/B (nhà trẻ), bổ sung cửa trong lớp học tại trực 11/B (nhà trẻ).

+ Tầng 3: Điều chỉnh một phần không gian sinh hoạt cộng đồng thành thư viện trực (5-6)/(A-B); điều chỉnh cửa 2 chiều tại trực 4/B và 4/C; điều chỉnh cửa 2 chiều tại trực 9/B và 9/C; điều chỉnh vị trí cửa tại trực 6/B.

+ Tầng 4-20: Bỏ cửa tại trực 6-7/B.

- Giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất về quy hoạch đô thị gồm: Diện tích thửa đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, số tầng hầm công trình, khoảng lùi xây dựng, dân số; đồng thời giữ nguyên chỉ tiêu tổng số căn hộ, tổng diện tích sàn căn hộ, tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ, diện tích sàn nhà trẻ, so với kết quả thẩm định tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Kết quả thẩm định BCNCKT	Theo hồ sơ đề nghị điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất	m ²	5.638,0	Không đổi
	- Đất xây dựng công trình	m ²	3.263,8	Không đổi
	- Đất cây xanh, sân vườn	m ²	1.129,0	Không đổi
	- Đất giao thông nội bộ, sân bãi	m ²	1.245,2	Không đổi
2	Mật độ xây dựng	%	57,89	Không đổi
3	Tổng diện tích sàn	m ²	66.715,2	Không đổi
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	52.802,9	Không đổi
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	Không đổi
6	Số tầng cao công trình	tầng	20 tầng + tum	Không đổi
7	Số tầng hầm công trình	tầng	02 tầng	Không đổi
8	Dân số	người	1.419	Không đổi
9	Tổng số căn hộ ở	căn	418	Không đổi
10	Diện tích sàn nhà trẻ	m ²	655,6	Không đổi
11	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	575,3	341 (giảm 234,3m ²)
12	Diện tích thương mại dịch vụ	m ²	3.754,8	Không đổi
13	Tổng diện tích các tầng hầm	m ²	11.276,0	Không đổi
14	Diện tích đỗ xe <i>Trong đó diện tích đỗ xe máy (bảo đảm 6m²/01 căn hộ)</i>	m ²	9.235,6m ² 2.522,1m ² đỗ xe máy (bố trí 884 chỗ đỗ xe máy)	9.139,7m ² giảm 95,9 m ² , 2.508,6m ² đỗ xe máy (bố trí 853 chỗ đỗ xe máy)
15	Chiều cao công trình (từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng đến đỉnh mái)	m	82,1	Không đổi
16	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	35.482,6	Không đổi

* Khối C2:

- Điều chỉnh bố trí công năng các tầng:

+ Tầng hầm B2: Bố trí lại vị trí đỗ xe (Giảm diện tích đậu xe từ 2708,6m² thành 2664,8m²). Bổ sung thang bộ thoát hiểm từ hầm 2 lên tầng 1 tại trục A/5-6, bổ sung phòng xử lý nước thải tại trục E/(2-3), điều chỉnh bể nước sinh hoạt tại trục G/(5-6).

+ Tầng hầm B1: Bố trí lại vị trí đỗ xe (Giảm diện tích đậu xe từ 2495,5m² thành 2435,3m²). Bổ sung thang bộ thoát hiểm từ hầm 2 lên tầng 1, điều chỉnh bể nước PCCC tại vị trí trục G/(5-6).

+ Tầng 1: Bổ sung thang bộ thoát hiểm từ hầm 2 lên tầng 1, điều chỉnh vị trí cửa tại trục B/4-5, chỉnh vị trí cửa vào nhà trẻ tại vị trí trục E/(5-6).

+ Tầng 2: Bổ sung thang bộ thoát hiểm xuống tầng 1 tại trục D/(3-4), điều chỉnh vị trí cửa buồng đệm thang thoát hiểm.

+ Tầng 3: Bổ sung cửa phòng sinh hoạt cộng đồng tại trục F.

+ Tầng 4-20: Điều chỉnh vị trí cửa buồng đệm thang thoát hiểm

- Giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất về quy hoạch đô thị gồm: Diện tích thửa đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, số tầng hầm công trình, khoảng lùi xây dựng, dân số; đồng thời giữ nguyên chỉ tiêu tổng số căn hộ, tổng diện tích sàn căn hộ, tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ, diện tích sàn nhà trẻ, diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng so với kết quả thẩm định tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Kết quả thẩm định BCNCKT	Theo hồ sơ đề nghị điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất	m ²	3.236,0	Không đổi
	- Đất xây dựng công trình	m ²	1.831,9	Không đổi
	- Đất cây xanh, sân vườn	m ²	648,0	Không đổi
	- Đất giao thông nội bộ, sân bãi	m ²	756,1	Không đổi
2	Mật độ xây dựng	%	56,61	Không đổi
3	Tổng diện tích sàn	m ²	37.088,1	Không đổi
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	29.367,4	Không đổi
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	Không đổi
6	Số tầng cao công trình	tầng	20 tầng + tum	Không đổi
7	Số tầng hầm công trình	tầng	02	Không đổi
8	Dân số	người	848	Không đổi
9	Tổng số căn hộ ở	căn	265	Không đổi
10	Diện tích sàn nhà trẻ	m ²	358,0	Không đổi
11	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	213,0	Không đổi
12	Diện tích thương mại dịch vụ	m ²	1.293,2	Không đổi
13	Tổng diện tích hầm	m ²	6.472,0	Không đổi
14	Diện tích đỗ xe <i>Trong đó diện tích đỗ xe máy (bảo đảm 6m²/01 căn hộ)</i>	m ²	5.204,1m ² <i>1.640,6m² đỗ xe máy (bố trí 550 chỗ đỗ xe máy)</i>	5.100,1m ² <i>1591,2m² đỗ xe máy (bố trí 530 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	Không đổi
16	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	21.201,2	Không đổi

2. Giải pháp kết cấu

Giải pháp kết cấu phân móng, phân thân, vật liệu sử dụng cơ bản không thay đổi so với phương án thiết kế được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng xây dựng dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An. Mặt bằng kết cấu Khối C2 bổ sung các ô trống để bố trí cầu thang bộ theo thiết kế kiến trúc điều chỉnh.

4. Giải pháp kỹ thuật công trình

Giải pháp cấp điện, cấp nước, thoát nước cơ bản không thay đổi so với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định. Điều chỉnh vị trí các phòng kỹ thuật, hộp kỹ thuật cấp nước, PCCC, trục tạo áp và hút khói theo bản vẽ kiến trúc điều chỉnh. Cập nhật mặt bằng điện, nước, điều hòa không khí theo bản vẽ kiến trúc điều chỉnh.

5. Giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy

a) Khoảng cách an toàn về phòng cháy và chữa cháy

Công trình cách ranh giới đất:

- Khối C1:

- + Mặt hướng phía 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 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;

- Khối C2:

- + 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 đường Vòng Trung 14 lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

b) Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ

- Đường giao thông dành cho xe chữa cháy được bố trí trên đường giao thông công cộng đảm bảo khoảng cách tiếp cận đến công trình, đảm bảo thông thoáng tại mọi thời điểm, không bị cản trở bởi cây xanh hay vật cản cố định khác.

- Đường cho xe chữa cháy đảm bảo thông thủy theo quy định, chiều rộng thiết kế lớn hơn 3,5m; chiều cao thông thủy lớn hơn 4,5m. Bãi đỗ xe chữa cháy rộng 6m bố trí trên vỉa hè và lòng đường tiếp giáp khối công trình (phía Nam khối C1 và phía Tây khối C2).

c) Giải pháp thoát nạn

- Các lối ra từ các tầng hầm là lối ra thoát trực tiếp ra ngoài và tách biệt với các buồng thang bộ chung của nhà. Các lối ra thoát nạn từ các tầng hầm đi qua các buồng thang bộ chung có lối đi riêng ra bên ngoài được ngăn cách với phần còn lại của buồng thang bộ bằng vách ngăn cháy loại 1. Khoảng cách từ vị trí đỗ xe xa nhất đến lối thoát nạn gần nhất cơ bản đảm bảo theo bảng 3, QCVN 13:2018/BXD.

- Lối thoát dẫn từ các gian phòng ở tầng 1 ra ngoài trực tiếp, qua tiền sảnh.
- Lối thoát dẫn từ các gian phòng của tầng bất kỳ, trừ tầng 1: dẫn trực tiếp vào

buồng thang bộ, dẫn vào hành lang dẫn trực tiếp vào buồng thang bộ. Các lối thoát nạn thiết kế đảm bảo khoảng cách phân tán lớn hơn 1/3 đường chéo lớn nhất của gang phòng, khoang cháy, cửa tầng. Buồng thang bộ thiết kế không nhiễm khói.

- Số lối thoát nạn tại các tầng:

+ Khối C1: Tầng hầm 1, tầng hầm 2: mỗi tầng có 04 buồng thang bộ. Tầng 1 đến tầng tum: có 03 buồng thang bộ.

+ Khối C2: Tầng hầm 1, tầng hầm 2: mỗi tầng có 03 buồng thang bộ. Tầng 1 đến tầng tum: có 02 buồng thang bộ, tầng 1 đến tầng 2 bố trí thêm 1 thang thoát nạn từ phòng sinh hoạt cộng đồng.

d) Bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan:

- Bậc chịu lửa: Công trình được thiết kế bậc chịu lửa: bậc I.

- Cấp nguy hiểm cháy kết cấu của nhà: S0.

- Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan:

+ Tầng hầm 1, tầng hầm 2: khu vực bãi xe được ngăn cách với khu vực khác bằng tường ngăn cháy loại 1. Các tầng hầm được ngăn cách với nhau qua ram dốc có khoang đệm ngăn cháy được tạo áp suất không khí dương. Tầng hầm 1, 2 Khối C1 được chia thành 02 khoang cháy.

+ Tầng 1, tầng 2, tầng 3: Các khu vực thương mại được ngăn cách với các khu vực khác bằng cửa ngăn cháy, vách kính ngăn cháy và tường ngăn cháy. Các giếng thang máy được bao che bằng cấu kiện ngăn cháy loại 1, cửa chống cháy có GHCL tối thiểu EI60. Tầng 1 Khối C1: Khu vực nhà trẻ được chia thành một khoang cháy riêng.

+ Tầng 4-20: Các căn hộ được ngăn cách với hành lang bằng cửa ngăn cháy có GHCL tối thiểu EI30, hành lang được phân chia thành các đoạn có chiều dài nhỏ hơn 30m. Các giếng thang máy được bao che bằng cấu kiện ngăn cháy loại 1, cửa chống cháy.

đ) Giải pháp thoát khói:

- Tầng hầm 1, tầng hầm 2: Bố trí hệ thống hút khói, cấp không khí bù cho khu vực bãi đỗ xe. Bố trí hệ thống tạo áp cho các khu vực sảnh thang máy, khoang đệm, buồng thang bộ.

- Tầng 1: Bố trí hệ thống hút khói cho khu vực sảnh chính, sử dụng cửa để cấp không khí bù tự nhiên. Tầng 2: Bố trí hệ thống hút khói cho khu vực trung tâm thương mại, sử dụng các cửa để cấp không khí bù tự nhiên. Tầng 3: Bố trí hệ thống hút khói cho khu vực trung tâm thương mại, sảnh sử dụng các cửa để cấp không khí bù tự nhiên. Tầng 4-20: Bố trí hệ thống hút khói cho khu vực hành lang, sảnh sử dụng các cửa để cấp không khí bù tự nhiên. Bố trí hệ thống tạo áp cho các khu vực khoang đệm, buồng thang bộ của tầng 1-20.

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.

Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh được thực hiện đối với các nội dung điều chỉnh theo Trình trình thẩm định theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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 sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định tại quy hoạch đô thị và nông thôn được làm căn cứ lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, 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 và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn.

- 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 điều chỉnh 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, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra 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 làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

Dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An đã được đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở so với chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số không chế tại quy hoạch phân khu và đối chiếu với các chỉ tiêu quy hoạch tại đồ án quy hoạch chi tiết tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An.

Nay, chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi các nội dung liên quan đến thiết kế phòng cháy, chữa cháy, trong đó giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất về quy hoạch đô thị gồm: Diện tích thửa đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, số tầng hầm công trình, khoảng lùi xây dựng, dân số; đồng thời giữ nguyên chỉ tiêu tổng số căn hộ, tổng diện tích sàn căn hộ, tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ, diện tích sàn nhà trẻ so với kết quả thẩm định tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 nêu trên.

Về diện tích đỗ xe: 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 điểm 2.11 khoản 2 Điều 5 Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng: Đối với dự án đang triển khai, đã được phê duyệt quy mô công trình tại quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư, kết quả thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, giấy phép xây dựng 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. Theo đó, 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, cụ thể:

Khối	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt	TKCS đã thẩm định	TKCS điều chỉnh	Đánh giá
C1	Diện tích đỗ xe	8.721,0m ²	9.235,6m ²	9.139,7 m ²	Giảm 95,9 m ² , đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và QCVN 04:2021/BXD ³
C2	Diện tích đỗ xe	4847,0m ²	5204,1m ²	5100,1m ²	Giảm 104 m ² , đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và QCVN 04:2021/BXD ⁴

³ Khối C1: 418 căn hộ, tổng diện tích sử dụng căn hộ: 35.482,6m²; tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ: 3.754,8m². Diện tích đỗ xe tối thiểu của công trình theo quy định:

$$\text{Max}(418/4 \times 25; 35.482,6/100 \times 20) + 3.754,8/100 \times 25 = 8.035,2 \text{ m}^2$$

⁴ Khối C2: 265 căn hộ, tổng diện tích sử dụng căn hộ: 21.201,2m²; tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ: 1.293,2m². Diện tích đỗ xe tối thiểu của công trình theo quy định:

$$\text{Max}(265/4 \times 25; 21.201,2/100 \times 20) + 1.293,2/100 \times 25 = 4.563,5 \text{ m}^2$$

Về diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng Khối C1, được điều chỉnh giảm từ 575,3m² thành 341m². Diện tích này được đánh giá đảm bảo theo Mục 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD⁵ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, phù hợp với quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009⁶, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024⁷, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP⁸ ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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

Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng; quy mô sử dụng đất; sơ bộ tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện đã được đánh giá tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An. Nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư.

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 đã được đánh giá khả thi tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An.

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 Tại Mục 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD quy định: “Nhà chung cư, phần căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp phải bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m²/căn hộ, trong đó phải có không gian phù hợp để tổ chức hội nghị cư dân”. Khối C1 có 418 căn hộ, yêu cầu diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng là 418x0,8=334,4 m² (Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng được thiết kế 341m²).

⁶ Theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Điều 3, khoản 9: “Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.”, khoản 15: “Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.”

⁷ Theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Điều 2, khoản 13: “Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng lô đất xây dựng công trình, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở để cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật”, khoản 19: “Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan cho một khu vực, ô phố hoặc một lô đất được xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, gồm mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình, chiều sâu xây dựng tối đa.”

⁸ Tại khoản 3 Điều 13 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 (sửa đổi bởi điểm h khoản 1 Điều 28 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP):

“3. Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư hoặc người được giao chuẩn bị dự án được điều chỉnh một số nội dung cụ thể sau:

a) Điều chỉnh về bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật công trình khi bảo đảm các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của khu đất thực hiện dự án đã được phê duyệt trong quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định về quản lý không gian và thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có), quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn;”

- Giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng của dự án cơ bản không thay đổi so với thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng.

- Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại báo cáo nghiên cứu khả thi (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ) do đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, Công ty Cổ phần Tư vấn và thiết kế xây dựng ACE thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 02/TT-ACE ngày 20/8/2025, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy chữa cháy. Trong bước thiết kế tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế PCCC theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15. Trong giai đoạn tiếp theo, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế phòng cháy chữa cháy phải thiết kế chi tiết các giải pháp phòng cháy và chữa cháy cho công trình bảo đảm theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 105/NĐ-CP của Chính phủ. Trong đó, lưu ý thực hiện nội dung như sau: Thiết kế chi tiết khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy; giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; lối và đường thoát nạn, thang máy phục vụ chữa cháy... bảo đảm theo quy định của QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình”; QCVN 13:2018/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô-tô”; TCVN 6396-72:2010 “Yêu cầu an toàn về cấu tạo và lắp đặt thang máy – Áp dụng riêng cho thang máy chở người và thang máy chở người và hàng – Phần 72: Thang máy chữa cháy”.

- Về môi trường: 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.

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:

- Thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý được nêu ở Mục II.1 của Văn bản này và các văn bản khác có liên quan.

- Thiết kế kết cấu đường cho xe chữa cháy đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy hoạt động. Có phương án cải tạo vỉa hè phù hợp làm bãi đỗ cho xe chữa cháy.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng *.pdf) hồ sơ, tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Chủ đầu tư liên hệ cơ quan Công an để được thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy đối với các nội dung theo quy định của hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo đúng quy định của Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024, Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi được thẩm định. Trường hợp thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở 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 được bổ sung bởi điểm c khoản 3 Điều 44 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP, 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.

- Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng, dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến Sở Xây dựng và UBND phường Ngũ Hành Sơn để quản lý theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư cần tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về đất đai, phòng cháy chữa cháy, môi trường... khi xây dựng công trình (theo quy định tại Điều 5, Điều 31 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; khoản 3 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15; điểm b khoản 6 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14,...).

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh 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;
- Giám đốc Sở (đề b/c);
- UBND phường Ngũ Hành Sơn;
- Công ty CP C-TEC;
- Công ty CP TV&TKXD ACE;
- Lưu: VT, CPXD (Toàn, Thi).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đình Thế Vinh