

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Số: 66 /HĐXD-QLKT

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2 dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Đầu tư Cù Lao Chàm

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 03/2024/TTr-CLC ngày 22/02/2024 của Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Đầu tư Cù Lao Chàm trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2 dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, kèm theo hồ sơ dự án (theo Phiếu tiếp nhận hồ sơ mã số 000.00.00.G17-240223-0063 của Bộ phận Một cửa - Bộ Xây dựng).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 (Sau đây gọi là Luật Xây dựng 2014);

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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;

Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

Công trình: Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, công trình xây dựng dân dụng cấp I. Thời hạn sử dụng công trình theo thuyết minh hồ sơ thiết kế: 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư (theo thuyết minh): Ông Đoàn Khắc Trung (Chức danh: Giám đốc).

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Đầu tư Cù Lao Chàm.



[Handwritten signature]

5. Địa điểm xây dựng: Tại khu đất B4-1 và khu đất B4-2 theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 (trương ứng với ô đất OQH-2 và ô đất OQH-1 theo đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023).

6. Tổng mức đầu tư cả dự án (theo Tờ trình): Khoảng 3.246 tỷ đồng (trong đó công trình Tòa nhà B4-1 và B4-2 có tổng mức đầu tư là 1.562.585.000.000 đồng).

7. Nguồn vốn đầu tư (theo Tờ trình): Vốn tự có (Vốn khác).

8. Thời gian thực hiện (Theo thuyết minh): 2024 ÷ 2026.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng (Theo thuyết minh): Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần thế giới kỹ thuật Miền Bắc.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP.

12. Nhà thầu tư vấn thẩm tra

+ Thẩm tra phần kết cấu: Công ty Cổ phần Xây dựng Reco.

+ Thẩm tra phần kiến trúc và MEP: Công ty TNHH Đầu tư Trường Tiền.

13. Các thông tin khác

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn đã được Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp Giấy phép xây dựng số 361/GPXD ngày 05/3/2018. Theo thuyết minh, hạng mục này đã đầu tư xây dựng.

- Tại Tờ trình số 03/2024/TTr-CLC ngày 22/02/2024, Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Đầu tư Cù Lao Chàm trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2 thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 6666/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

- Văn bản số 138/SKHĐT-DN ngày 15/01/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng về việc lấy ý kiến thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

- Văn bản số 6293/UBND-SXD ngày 17/11/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025.

MD

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000.

- Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn (Bổ sung chỉ tiêu kiến trúc tại khu đất B4-1 và B4-2).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 748495 và số CE 748496 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/01/2017.

- Văn bản số 328/TC-QC ngày 21/9/2023 của Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận điều chỉnh độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 37/PCCC&CNCH-P4 ngày 04/01/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH Bộ Công an về việc ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở tòa nhà B4-1.

- Văn bản số 3202/PCCC&CNCH-P4 ngày 03/11/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH Bộ Công an về việc ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở tòa nhà B4-2.

- Quyết định số 5721/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn”.

- Văn bản số 1185/UBND-ĐCXĐ ngày 07/9/2023 của UBND phường An Hải Tây về việc đăng ký môi trường Dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

- Văn bản số 780/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 19/10/2023 của Công ty Thoát nước và xử lý nước thải - Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thỏa thuận vị trí đầu nổi thoát nước tòa B4-1 thuộc Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

- Văn bản số 05/UBND-TTĐNTN ngày 23/10/2023 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc thỏa thuận vị trí đầu nổi thoát nước thải công trình tòa B4-2 thuộc Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

- Văn bản số 1314/CTCN-KHKT ngày 13/10/2023 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc thống nhất vị trí đầu nổi cấp nước tại lô B4-1 và B4-2 dự án khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

- Văn bản thỏa thuận đầu nổi và các yêu cầu kỹ thuật giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch đầu tư Cù Lao Chàm ký ngày 27/10/2023.

- Văn bản số 342/UBND - PQLĐT ngày 30/01/2024 của UBND Quận Ngũ Hành Sơn về việc bổ sung góp ý thẩm định hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

MA

- Văn bản số 707-SXD-QHKT&PTĐT ngày 29/01/2024 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch ven sông Hàn của Công ty Cổ phần Thương mại du lịch đầu tư Cù Lao Chàm.

- Văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Tài liệu thiết kế

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế cơ sở lập năm 2024.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2023.

3. Hồ sơ năng lực hoạt động xây dựng

a) Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thẩm tra thiết kế:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần thế giới kỹ thuật Miền Bắc (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004093 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, phạm vi hoạt động khảo sát địa chất công trình hạng I, có giá trị đến ngày 25/7/2032).

- Nhà thầu tư vấn thiết kế: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 14/6/2032).

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty Cổ phần Xây dựng Reco (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00011338 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, phạm vi hoạt động thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 15/5/2028) và Công ty TNHH Đầu tư Trường Tiền (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006245 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, phạm vi hoạt động thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 05/12/2027).

b) Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm khảo sát: Nguyễn Quốc Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00007233 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/7/2022), lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến ngày 08/7/2027.

- Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Trường Linh (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2022-090 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 19/5/2022), lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn chứng chỉ đến ngày 19/5/2032.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Doãn Thị Vân (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-01-2023-032 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 17/4/2023),

lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn chứng chỉ đến ngày 17/4/2033.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Tiến Quyết (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004209 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022), lĩnh vực hành nghề (thiết kế kết cấu công trình hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 31/5/2027.

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Đỗ Xuân Bình (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số BXD-00004228 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022), lĩnh vực hành nghề (thiết kế cơ – điện công trình hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 17/6/2027.

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Văn Đức Mạnh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004233 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022), lĩnh vực hành nghề (thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 31/5/2027.

+ Chủ trì thiết kế điều hoà thông gió: Phạm Thanh Bình (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00065895 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/7/2019), lĩnh vực hành nghề (thiết kế cơ - điện công trình hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 29/7/2024.

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Lý Sỹ Đạt (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077620 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/11/2019), lĩnh vực hành nghề (thiết kế kết cấu công trình dân dụng – công nghiệp hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 08/11/2024.

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Phạm Trọng Lượng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số QNI-00000025 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 14/12/2022), lĩnh vực hành nghề (thiết kế kiến trúc công trình), thời hạn chứng chỉ đến ngày 14/12/2032.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện: Nguyễn Đình Hiền (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00080684 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/7/2022), lĩnh vực hành nghề (thiết kế cơ - điện công trình hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 08/7/2027.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Nguyễn Minh Châu (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00038796 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/01/2020), lĩnh vực hành nghề (thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I), thời hạn chứng chỉ đến ngày 15/01/2025.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Phương án thiết kế Tòa B4-1

1.1. Phương án tổng mặt bằng

Khu đất B4-1 theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 (tương ứng

với ô đất OQH-2 theo quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023), có diện tích khoảng 3.326m².

Ranh giới khu đất: Phía Bắc ô đất giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý; Phía Nam và phía Tây giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn; Phía Đông giáp đường Ngô Quyền.

Công trình được thiết kế với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thông số
I	Cơ cấu sử dụng đất	
	Tổng diện tích khu đất B4-1	3.326m²
1	Đất xây dựng công trình	2.008,78m ²
2	Đất cây xanh	680m ² (chiếm tỷ lệ khoảng 20,4%)
3	Đất giao thông	637,22m ²
II	Các thông số quy hoạch kiến trúc	
1	Diện tích xây dựng công trình	2.008,78m ²
2	Mật độ xây dựng công trình	60,4 (%)
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm cả tầng hầm, tầng nổi)	51.553,97m ²
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm	9.978m ²
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi.	41.575,97m ²
4	Diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất (m ²) (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)	41.456,71m ²
	Hệ số sử dụng đất	12,5 lần
5	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cốt đỉnh mái	129m
6	Chiều cao công trình tính từ cốt ± 0,000 đến đỉnh mái (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt sân 1,7m)	127,3m
7	Số tầng cao	33 tầng nổi và 03 tầng hầm
8	Quy mô dân số	900 người
9	Tổng số căn hộ	407 căn
10	Khoảng lùi	
10.1	Khối đế	
	Khoảng lùi đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý và cạnh phía Đông giáp đường Ngô Quyền;	3m
	Khoảng lùi đối với cạnh phía Tây và cạnh phía Nam giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.	0m
10.2	Khoảng lùi Khối tháp so với chỉ giới đường đỏ tuyến đường lân cận, ranh giới khu đất.	6m
11	Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Trùng với ranh giới khu đất

1.2. Phương án thiết kế công trình

a) Phần ngầm:

Phần ngầm được xây dựng gần hết khu đất, cao 03 tầng, sâu 11,4m so với cốt sàn tầng 1; hầm 03 cao 3,2m, hầm 02 cao 3,2m, hầm 01 cao 3,5m ÷ 5m; tổng diện tích sàn hầm khoảng 9.978m² (diện tích hầm 3 khoảng 3.326m², hầm 2 khoảng 3.326m², hầm 1 khoảng 3.326m²); các tầng chủ yếu bố trí kỹ thuật, chỗ để xe với tổng diện tích để xe khoảng 6.973,9m² (đảm bảo >20% diện tích yêu cầu theo Quy chuẩn, tương ứng khoảng 5.287m²). Bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ đường quy hoạch phía Nam khu đất.

b) Phần nổi: Phần nổi được thiết kế khối tháp cao 33 tầng (không bao gồm tum thang), phần đế cao 02 tầng. Công trình bố trí 407 căn hộ ở có diện tích căn hộ từ 28,53m² đến 247,56m² (trong đó có 79 căn diện tích < 45m², chiếm tỷ lệ 19,4%); tổng diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng (bố trí tại tầng 3 và tầng 18) khoảng 327m² (khoảng 0,80m²/căn hộ).

- Khối đế cao 02 tầng, chiều cao tính từ cốt sân đến mái khối đế khoảng 13,15m (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt sân 1,7m). Trong đó: Tầng 1 cao 5,5m đến 7,0m, tầng 2 cao 4,5m, diện tích sàn 2.008,78m²/tầng. Bố trí tổng số 16 căn hộ (bao gồm 15 căn hộ thông 02 tầng), nhà trẻ phục vụ cho tòa B4-1 và B4-2 khoảng 280,48m². Lối vào sảnh căn hộ và sảnh nhà trẻ được bố trí độc lập.

- Khối tháp cao 31 tầng bao gồm:

+ Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 1.500m², cao 5,5m, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 98,0m², và các tiện ích khác như gym, yoga, bể bơi.

+ Tầng 4÷17 có diện tích sàn khoảng 1.473,3m²/tầng, chiều cao mỗi tầng 3,5m (riêng tầng 17 cao 3,8m), bố trí 18 căn hộ/tầng.

+ Tầng 18 có diện tích sàn 1.215m², cao 5,5m, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 229m², gian lạnh nạn diện tích 89m² (đáp ứng quy định 0,3m²/1 người) và các tiện ích, sân vườn cảnh quan.

+ Tầng 19 có diện tích sàn khoảng 1.192,40m², tầng 20 có diện tích sàn khoảng 1.159,25m², chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí tổng số 25 căn hộ (12 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tầng 21 có diện tích sàn khoảng 1.192,40m², tầng 22 có diện tích sàn khoảng 1.159,25m², chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí tổng số 25 căn hộ (12 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tầng 23 có diện tích sàn khoảng 1.192,40m²; tầng 24 có diện tích sàn khoảng 1.159,25m², chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí tổng số 25 căn hộ (12 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tầng 25 có diện tích sàn khoảng $1.192,40\text{m}^2$, cao 3,5m, tầng 26 có diện tích sàn khoảng $1.159,25\text{m}^2$, cao 3,8m, bố trí tổng số 25 căn hộ (12 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tầng 27 có diện tích sàn khoảng 720m^2 , cao 5,5m, bố trí 06 căn hộ và hành lang chuyển thang thoát nạn diện tích khoảng $65,8\text{m}^2$ ($<10\%$ diện tích sàn của tầng 27) tại cốt + 101,55m.

+ Tầng 28 có diện tích sàn khoảng $666,54\text{m}^2$, tầng có 29 diện tích sàn khoảng $634,25\text{m}^2$, chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí tổng số 11 căn hộ (05 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tầng 30 có diện tích sàn khoảng $666,54\text{m}^2$, tầng 31 có diện tích sàn khoảng $634,25\text{m}^2$, chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí tổng số 11 căn hộ (05 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tầng 32 có diện tích sàn khoảng $666,54\text{m}^2$, cao 3,5m, tầng 33 có diện tích sàn khoảng $634,25\text{m}^2$, cao 3,8m, bố trí tổng số 11 căn hộ (05 căn/tầng, 01 căn hộ thông tầng).

+ Tum thang có diện tích sàn khoảng 123m^2 , bố trí kỹ thuật, thang lên mái. Giao thông đứng bố trí: 8 thang máy (bao gồm 1 thang máy phòng cháy) và 2 thang bộ.

1.3. Phương án kết cấu

Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi bao gồm các loại D1.200mm, D1.000mm, D800mm. Phần ngầm sử dụng hệ vách dầm sàn bê tông cốt thép, vách tường vây dày 800mm, thi công theo biện pháp Top-Down. Phần thân sử dụng hệ khung - vách BTCT kết hợp kết hợp với hệ dầm sàn BTCT.

1.4. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện trung thế cấp cho công trình lấy từ lưới trung thế khu vực vào trạm biến áp đặt tại tầng hầm 01 gồm 02 máy biến áp có công suất $2 \times 1.250 \text{ kVA}$; bố trí 01 máy phát điện dự phòng có công suất 1.250 kVA /máy phục vụ khi xảy ra sự cố mất điện.

- Hệ thống chống sét cho công trình sử dụng hệ thống kim thu sét tia tiên đạo kết hợp dây dẫn sét nối đất.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước trên đường Mỹ An 1 dẫn vào bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm (bao gồm bể sinh hoạt 420m^3 ; 1 bể PCCC 306m^3 tại tầng hầm), nước được bơm tăng áp để phân phối phục vụ cho sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước thải bố trí độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được gom vào trạm xử lý nước thải công suất 350m^3 đặt tại tầng hầm trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước trên đường Ngô Quyền. Nước mưa, nước mặt được thu gom vào hệ thống hồ ga, thu dẫn ra hệ thống thoát nước chung trên đường Trần Thị Lý và đường Ngô Quyền.

- Các hệ thống kỹ thuật khác gồm: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, hệ thống kiểm soát ra vào, ... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng.

2. Phương án thiết kế Tòa B4-2

2.1. Phương án tổng mặt bằng

Khu đất B4-2 theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 (tương ứng với Ô đất OQH-1 theo quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023) có diện tích khoảng 2.146m².

Ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý; phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo; phía Nam giáp đường Phạm Hữu Kỉnh - Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý; phía Đông giáp khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn. Công trình được thiết kế với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thông số
I	Cơ cấu sử dụng đất	
	Tổng diện tích khu đất B4-2	2.146m²
1	Đất xây dựng công trình	1.600,6m ²
2	Đất cây xanh	430m ² (chiếm tỷ lệ khoảng 20,5 %)
3	Đất giao thông, đỗ xe, kỹ thuật	115,04m ²
II	Các thông số quy hoạch kiến trúc	
1	- Diện tích xây dựng công trình	1.600,6m ²
2	- Mật độ xây dựng công trình	74,6 (%)
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	34.291,4m ²
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm	6.417m ²
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi (m ²)	27.874,4m ²
4	Diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất (m ²) (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)	25.775,3m ²
	Hệ số sử dụng đất	12,01 lần
5	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cốt đỉnh mái	109m
	Chiều cao công trình tính từ cốt ± 0,000 đến đỉnh mái (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt sân 0,6m)	108,4m
6	Số tầng cao	28 tầng nổi và 03 tầng hầm
7	Quy mô dân số	600 người
8	Tổng số căn hộ	272 căn
9	Khoảng lùi	
9.1	Khối đế	

STT	Chỉ tiêu	Thông số
	Khoảng lùi đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý, cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo và cạnh phía Nam giáp đường Phạm Hữu Kính – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý	3m
	Khoảng lùi đối với cạnh phía Đông giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.	0m
9.2	Khoảng lùi Khối tháp so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất.	6m
10	Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Trùng với ranh giới khu đất

2.2. Phương án thiết kế công trình

a) Phần ngầm: Phần ngầm được xây dựng cao 03 tầng, sâu 10,5m so với cốt sàn tầng 1; hầm 03 cao 3,2m, hầm 02 cao 3,2m, hầm 01 cao 4,1m; tổng diện tích sàn hầm khoảng 6.417m² (diện tích hầm 3 khoảng 2.139m², hầm 2 khoảng 2.139m², hầm 1 khoảng 2.139m²); các tầng chủ yếu bố trí kỹ thuật, chỗ để xe với tổng diện tích để xe khoảng 4.879,4m² (đảm bảo >20% diện tích yêu cầu theo Quy chuẩn là 3,838.3m²). Bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ đường Phạm Hữu Kính.

b) Phần nổi: Phần nổi được thiết kế khối tháp cao 28 tầng (bao gồm tum thang), phần đế cao 02 tầng. Công trình bố trí 272 căn hộ có diện tích căn hộ từ 34,7m² đến 1.834m² (trong đó có 63 căn < 45m², chiếm tỷ lệ 23,2%).

- Khối đế cao 02 tầng, chiều cao tính từ cốt sân đến mái khối tháp khoảng 13,5m (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt sân 0,6m). Trong đó: Tầng 1 cao 7,0m, tầng 2 cao 4,5m, diện tích sàn 1.600,6m²/tầng, bố trí tổng số 13 căn hộ (thông 02 tầng) và Văn phòng ban quản lý tòa nhà.

- Khối tháp cao 26 tầng:

+ Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 957,6m², cao 5,0m, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng có diện tích 254,0m² (khoảng 0,93m²/căn hộ), và các tiện ích khác như bể bơi, cảnh quan cây xanh.

+ Tầng 4÷16 có diện tích sàn mỗi tầng khoảng 957,6m², chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí 12 căn hộ/tầng.

+ Tầng 17 có diện tích sàn khoảng 957,6m², cao 3,8m, bố trí 12 căn hộ.

+ Tầng 18 có diện tích sàn khoảng 957,6m², cao 4m, bố trí 06 căn hộ.

+ Tầng 19÷24 có diện tích sàn mỗi tầng khoảng 957,6m², chiều cao mỗi tầng 3,5m, bố trí 12 căn hộ/tầng.

+ Tầng 25 có diện tích sàn khoảng 957,6m², cao 3,8m, bố trí 12 căn hộ.

+ Tầng 26÷27 có diện tích sàn mỗi tầng khoảng 957,6m², chiều cao mỗi tầng 3,8m, bố trí 01 căn hộ kiểu thông tầng.

+ Tầng 28 có diện tích sàn khoảng 957,6m², cao 6,2m, bố trí tum thang kỹ thuật có diện tích khoảng 239,8m², hành lang kỹ thuật, tiện ích bể bơi, cảnh quan ngoài nhà có diện tích khoảng 717,8m².

Giao thông đứng bố trí: 6 thang máy (bao gồm 1 thang máy phòng cháy) và 2 thang bộ.

2.3. Phương án kết cấu

Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi bao gồm các loại D1.200mm, D1.000mm, D800mm. Phần ngầm sử dụng hệ vách dầm sàn bê tông cốt thép, vách tường vây dày 800mm, thi công theo biện pháp Top-Down. Phần thân sử dụng hệ khung - vách BTCT kết hợp kết hợp với hệ dầm sàn BTCT.

2.4. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện trung thế cấp cho công trình lấy từ lưới trung thế khu vực vào trạm biến áp đặt tại tầng hầm 01 gồm 02 máy biến áp có công suất 800kVA/máy; bố trí 01 máy phát điện dự phòng có công suất 1.000kVA phục vụ khi xảy ra sự cố mất điện.

- Hệ thống chống sét cho công trình sử dụng hệ thống kim thu sét tia tiên đạo kết hợp dây dẫn sét nối đất.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường Phạm Hữu Kỉnh dẫn vào bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm (bao gồm bể sinh hoạt 370m³ và bể PCCC 306m³), nước được bơm tăng áp để phân phối phục vụ cho sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước thải bố trí độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

+Nước thải được gom vào trạm xử lý nước thải công suất 249m³/ng.đ đặt trong tầng hầm trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước trên đường Phạm Hữu Kỉnh.

+Nước mưa, nước mặt được thu gom vào hố ga, theo đường ống dẫn ra hệ thống thoát nước trên đường Trần Hưng Đạo và đường Phạm Hữu Kỉnh.

- Các hệ thống kỹ thuật khác gồm: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, hệ thống kiểm soát ra vào, ... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định

- Cục Quản lý hoạt động 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 năm 2014 (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.

- 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; Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

W

- 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 năm 2014 (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.

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 công trình được lập đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và khoản 2 Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất, thẩm tra thiết kế cơ sở 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 số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm thẩm tra, chủ nhiệm khảo sát, các chủ trì thiết kế, 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 số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

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

Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 (có căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023). Chiều cao công trình (bao gồm hệ thống thu sét) nằm trong giới hạn chiều cao tính không được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận theo Văn bản số 328/TC-QC ngày 21/9/2023. Chỉ tiêu thiết kế cơ sở so với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như Bảng sau:

TT	Nội dung	QHCT (QĐ số 307/QĐ-UBND)	Thiết kế cơ sở	Ghi chú
1	Tổng diện tích đất (m ²)	Khu đất B4-1: 3.326m ² Khu đất B4-2: 2.146m ²	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 3.326m ²	Phù hợp

TT	Nội dung	QHCT (QĐ số 307/QĐ-UBND)	Thiết kế cơ sở	Ghi chú
			Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 2.146m ²	
2	Mật độ xây dựng công trình (%)	Khu đất B4-1: tối đa 73,29% Khu đất B4-2: tối đa 75%	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 64,0% (tương ứng với diện tích xây dựng khoảng 2.008,78m ²) Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 74,6% (tương ứng với diện tích xây dựng khoảng 1.600,6m ²)	Phù hợp
3	Đất cây xanh (m ²)	Tối thiểu 20%	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 680m ² (20,44%) Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 430m ² (20,04%)	Phù hợp
4	Khoảng lùi	<p>Khu đất B4-1 Khoảng lùi xây dựng khối đế: + Khối đế Lùi tối thiểu 03m đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý và cạnh phía Đông giáp đường Ngô Quyền; Lùi 0m đối với cạnh phía Tây và cạnh phía Nam giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.</p> <p>+ Khối tháp lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất</p> <p>Khu đất B4-2 khoảng lùi xây dựng khối đế: + Khối đế Lùi tối thiểu 03m đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý, cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo và cạnh phía Nam giáp đường Phạm Hữu Kỉnh – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý; lùi 0m đối với cạnh phía Đông giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.</p> <p>+ Khối tháp lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất</p>	<p>Khu đất B4-1 Khoảng lùi xây dựng khối đế: + Khối đế Lùi tối thiểu 03m đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý và cạnh phía Đông giáp đường Ngô Quyền; Lùi 0m đối với cạnh phía Tây và cạnh phía Nam giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.</p> <p>+ Khối tháp lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất</p> <p>Khu đất B4-2 khoảng lùi xây dựng khối đế: + Khối đế Lùi tối thiểu 03m đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý, cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo và cạnh phía Nam giáp đường Phạm Hữu Kỉnh – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý; lùi 0m đối với cạnh phía Đông giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.</p> <p>+ Khối tháp lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất</p>	Phù hợp
5	Ranh giới tầng hầm	Chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với ranh giới khu đất.	Tầng hầm xây dựng gần hết ranh giới khu đất.	Phù hợp
6	Số tầng cao (tầng)	Khu đất B4-1: 33 tầng nổi, 03 tầng hầm. Khu đất B4-2: 28 tầng nổi, 03 tầng hầm.	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2) : 33 tầng nổi, 03 tầng hầm. Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 28 tầng nổi, 03 tầng hầm.	Phù hợp theo số tầng hầm tối đa theo QHPK 1/2000 là 5 tầng.

TT	Nội dung	QHCT (QĐ số 307/QĐ-UBND)	Thiết kế cơ sở	Ghi chú
7	Hệ số sử dụng đất (lần)	Khu đất B4-1 tối đa: 12,53 lần Khu đất B4-2 tối đa: 12,8 lần	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 12,47 lần (tương ứng với diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 41.456,71m ²) Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 12,01 lần (tương ứng với diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 25.775,3m ²)	Phù hợp
8	Chiều cao công trình	- Khu đất B4-1: + Theo quyết định phê duyệt quy hoạch: Chiều cao công trình 129m.	- Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): + Chiều cao công trình tính từ cốt sân đến cốt đỉnh mái 129m.	Phù hợp
		+ Theo phương án minh họa kiến trúc tại bản vẽ QH10: Chiều cao công trình 129m tính từ cốt ± 0,000 (cao hơn cốt vỉa hè).	+ Chiều cao công trình tính từ cốt ± 0,000 đến đỉnh mái 127,3m (cốt ± 0,000 cao hơn cốt vỉa hè 1,7m).	Điều chỉnh giảm
		- Khu đất B4-2: + Theo quyết định phê duyệt quy hoạch: Chiều cao công trình 109m.	- Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): + Chiều cao công trình tính từ cốt sân đến cốt đỉnh mái 109m;	Phù hợp
		+ Theo phương án minh họa kiến trúc tại bản vẽ QH10: Chiều cao công trình 109m tính từ cốt ± 0,000 (cao hơn cốt vỉa hè).	+ Chiều cao công trình tính từ cốt ± 0,000 đến đỉnh mái 108,4m (cốt ± 0,000 cao hơn cốt vỉa hè 0,6m).	Điều chỉnh giảm
9	Số căn hộ	-	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 407 căn Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 272 căn	Chưa có thông số để so sánh
10	Quy mô dân số	Khu đất B4-1: 900 người Khu đất B4-2: 600 người	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 900 người Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 600 người	Phù hợp
11	Diện tích để xe	-	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 6.973,9 m ² Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 4.879,4 m ²	Phù hợp với yêu cầu tại QHPK tỷ lệ 1/2.000 là tăng thêm 20% so với Quy chuẩn QCVN01:2021
12	Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng	-	Khu đất B4-1 (Ô đất OQH-2): 327m ² (tương ứng khoảng 0,8m ² /căn hộ). Khu đất B4-2 (Ô đất OQH-1): 254,0m ² (tương ứng khoảng 0,93m ² /căn hộ).	Phù hợp theo Quy chuẩn QCVN04:2021

W

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 o

Dự án nằm trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025 được UBND thành phố Đà Nẵng thông qua tại Văn bản số 6293/UBND-SXD ngày 17/11/2022 (trong đó dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn có quy mô tổng số căn hộ chung cư khoảng 1.000 căn). Đồng thời, Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo nội dung tại Văn bản số 707-SXD-QHKT&PTĐT ngày 29/01/2024 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.

Một số chỉ tiêu Dự án so với nội dung Chủ trương đầu tư được chấp thuận như Bảng tổng hợp sau:

TT	Nội dung	Quyết định số 6666/QĐ-UBND ngày 27/11/2017	BCNCKT	Ghi chú
I	Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng các khu đất nền tự chọn, để đầu tư các khu nhà ở, đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại và khách sạn.	Đầu tư xây dựng 2 tòa nhà chung cư.	Phù hợp
II	Quy mô dự án			
	Diện tích đất	-	Diện tích đất các tòa nhà: - Tòa nhà B4-1: 3.326m ² - Tòa nhà B4-2: 2.146m ²	Chưa có thông số cụ thể để so sánh
	Dân số	-	1.500 dân	Chưa có thông số để so sánh
	Số căn	-	- Tòa nhà B4-1: 425 căn - Tòa nhà B4-2: 277 căn	Chưa có thông số để so sánh
	Quy mô	-	Tòa nhà B4-1: 3 tầng hầm và 33 tầng nổi Tòa nhà B4-2: 3 tầng hầm và 28 tầng nổi	Chưa có thông số để so sánh
III	Vốn đầu tư	2.348.828.058.000 đồng	3.246 tỷ đồng (trong đó công trình Tòa nhà B4-1 và B4-2 có TMĐT là 1.562.585.000.000 đồng)	Điều chỉnh tăng
IV	Địa điểm thực hiện	Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà và phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Phù hợp

TT	Nội dung	Quyết định số 6666/QĐ-UBND ngày 27/11/2017	BCNCKT	Ghi chú
V	Tiến độ thực hiện dự án	2010 ÷ 2018	2024 ÷ 2026	Chưa phù hợp

Địa điểm, mục tiêu đầu tư xây dựng chung cư cao cấp cơ bản phù hợp theo Quyết định số 6666/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần lưu ý một số nội dung sau:

- Theo nội dung tại văn bản 138/SKHĐT-DN ngày 15/01/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng về việc thẩm định hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn, theo đó “Ngày 13/11/2023, Công ty đã nộp hồ sơ (lần 1) đề nghị điều chỉnh dự án đối với các nội dung: thông tin Nhà đầu tư, điều chỉnh quy mô dự án, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2028, điều chỉnh tổng vốn đầu tư thành 3.264.491.000.000 đồng.

Ngày 17/11/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 3588/SKHĐT-DN lấy ý kiến thẩm định hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành và các đơn vị liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Thông báo số 15/TB-SKHĐT ngày 08/01/2024 (đính kèm) đề nghị Công ty cổ phần Thương mại du lịch đầu tư Cù Lao Chàm hoàn thiện, giải trình hồ sơ theo quy định.

Ngày 12/01/2023, Công ty cổ phần Thương mại du lịch đầu tư Cù Lao Chàm đã giải trình, bổ sung và nộp lại hồ sơ (lần 2) đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn của Công ty cổ phần Thương mại du lịch đầu tư Cù Lao Chàm kèm theo Công văn giải trình số 09/2024/CV-CLC ngày 12/01/2024”.

- Do đó, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan quản lý có thẩm quyền để được xem xét, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. Trường hợp các nội dung được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư có sai khác dẫn đến việc phải điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án thì chủ đầu tư điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi và trình thẩm định lại theo quy định.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các công trình được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện.

Hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được các đơn vị quản lý ngành thỏa thuận bằng các văn bản (đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông).

✓

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, được Công ty Cổ phần Xây dựng Reco và Công ty TNHH Đầu tư Trường Tiền thẩm tra đánh giá đảm bảo an toàn xây dựng, giải pháp thiết kế hệ thống cơ - điện, cấp thoát nước phù hợp quy mô, công năng sử dụng, đảm bảo an toàn tại Báo cáo thẩm tra số 01-B4-1& B4-2-TVTT/RC ngày 31/01/2024. Chủ đầu tư tổ chức rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng 2014.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ góp ý tại Văn bản số 37/PCCC&CNCH-P4 ngày 04/01/2024 và Văn bản số 3202/PCCC&CNCH-P4 ngày 03/11/2023. Theo đó, phương án có cập nhật điều chỉnh diện tích sàn, giảm chiều cao công trình, ... so với phương án được góp ý. Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, cập nhật khi thực hiện bước thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

- Dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 5721/QĐ-UBND ngày 13/10/2017. Đăng ký môi trường dự án Khối nhà B4-1 và B4-2 đã được UBND phường An Hải Tây góp ý tại Văn bản số 1185/UBND-ĐCXĐ ngày 07/9/2023. Khi thực hiện các bước tiếp theo, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thực hiện đảm bảo nội dung dự án tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

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 Báo cáo thẩm tra số 01-B4-1& B4-2-TVTT/RC ngày 31/01/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng Reco và Công ty TNHH Đầu tư Trường Tiền, thiết kế công trình cơ bản phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Một số tiêu chuẩn, quy chuẩn đã hết hạn, bị thay thế (ví dụ: Quy chuẩn QCVN 02:2009, QCVN 08:2009/BXD, ...).

Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát đảm bảo danh mục tiêu chuẩn quy chuẩn áp dụng phù hợp theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án chỉ đủ điều kiện xem xét, tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư đã hoàn thiện hồ sơ theo các nội dung nêu tại mục IV.3 Văn bản này đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương chịu trách nhiệm kiểm soát, đánh giá về sự phù hợp của kết quả thực hiện, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi của chủ đầu tư; điều kiện triển khai bước thiết kế sau thiết kế cơ sở; điều kiện cấp phép xây dựng đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

2. Kiến nghị Chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo

- Theo nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở thì các công trình thuộc dự án được triển khai thành nhiều giai đoạn trong đó có những công trình đã được thẩm định, cấp phép xây dựng. Do đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức rà soát đảm bảo tính khớp nối, đồng bộ, tránh trùng lặp các nội dung công việc, đảm bảo trình tự thủ tục về đầu tư xây dựng, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của tổng thể dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch xây dựng được phê duyệt trước khi thực hiện bước cấp giấy phép xây dựng.

- Cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thiết kế chi tiết công trình phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về an toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD; xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận QCVN 10:2014/BXD; nước thải sinh hoạt phải được xử lý đáp ứng yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

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

- Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Trước khi triển khai thi công cọc đại trà, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức nghiên cứu các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp; thực hiện đầy đủ các thí nghiệm hiện trường, kiểm tra sức chịu tải của cọc móng, đảm bảo phù hợp theo quy định, xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc cho phù hợp, đảm bảo an toàn công trình.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định phân sở hữu chung, sở hữu riêng của công trình theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở làm cơ sở quản lý, vận hành sau đầu tư, tránh xảy ra tranh chấp khiếu kiện.

✓

- Các chỉ tiêu về diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ là thông số tương đối, diện tích chuẩn xác sẽ được tính toán cụ thể tại các bước thiết kế, triển khai xây dựng tiếp theo. Đồng thời, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở hiện hành.

- Chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền về các chỉ tiêu, thông số quy hoạch kiến trúc điều chỉnh (nếu có) để được xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án xử lý theo quy định. Kiểm tra cao độ nền phù hợp với quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, đảm bảo thoát nước chung, tránh gây úng ngập.

- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, các nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm về tính chính xác của các hồ sơ, pháp lý sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2 thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - TT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
 - Cục trưởng (để b/c);
 - UBND thành phố Đà Nẵng;
 - Sở XD thành phố Đà Nẵng;
 - Lưu: VT, QLKT(TMP, CVA.07).
- Đề q/ly

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Chí Hiếu

NAM