

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

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

Số: 109 /HĐXD-QLKT
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo
cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây
dựng dự án Khu căn hộ phía Đông
đường Trần Hưng Đạo, quận Sơn Trà,
thành phố Đà Nẵng

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2024

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 05/2024/TTr-CLC ngày 20/3/2024 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 dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, kèm theo hồ sơ dự án (theo Phiếu tiếp nhận hồ sơ mã số 000.00.00.G17-240320-0022 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 đầu tư xây dựng dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.
- 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.
- Người quyết định đầu tư (theo Tờ trình): Ông Đoàn Khắc Trung (Chức danh: Giám đốc).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm.
- Địa điểm xây dựng: 04 lô đất thuộc Khu đất sử dụng hỗn hợp phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
- Tổng mức đầu tư dự án (theo Tờ trình): Khoảng 1.473.403.036.000 đồng.
- Nguồn vốn đầu tư (theo Tờ trình): Vốn tự có (Vốn khác).

8. Thời gian thực hiện: 2024 ÷ 2026.
9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 đầu tư xây dựng: 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.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư - Dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.
- 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 820/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất HH3 thuộc dự án Khu đất sử dụng hỗn hợp phía Đông đường Trần Hưng Đạo (khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo).
- Văn bản số 6293/UBND-SXD ngày 17/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025.
- Văn bản số 62/TC-QC ngày 08/3/2024 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 408/UBND ngày 15/3/2024 của UBND phường An Hải Tây về việc đăng ký môi trường dự án Khu Căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.
- Văn bản số 931/PCCC&CNCH-P4 ngày 21/3/2024 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 (*Chủ đầu tư gửi Bộ phận Một cửa - Bộ Xây dựng, Cục Quản lý hoạt động xây dựng nhận ngày 29/3/2024*).
- Văn bản thỏa thuận đầu nối 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 10/10/2023.
- Văn bản số 1526/CTCN-KHKT ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc thống nhất vị trí đầu nối cấp nước dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.

- Văn bản số 970/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 21/12/2023 của Công ty Thoát nước và xử lý nước thải về việc thỏa thuận thoát nước dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.

- Văn bản số 840/SXD-QHKT&PTĐT ngày 01/02/2024 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng về việc lấy ý kiến thống nhất đối với hồ sơ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất HH3.

- 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 lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: 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 kết cấu: 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)

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế kiến trúc và MEP: 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 hoạt động xây dựng 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, các chủ trì thẩm tra

+ 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 kiến trúc 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 tổng mặt bằng

Dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo dự kiến thực hiện tại khu đất có diện tích khoảng 4.997,9m², ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp đường Hà Thị Thân; phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng; phía Nam giáp Đài phát thanh - Truyền hình DRT; phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Trong đó diện tích đất

nhà chung cư (diện tích đất lập Dự án tại ô đất ký hiệu B-1 theo quy hoạch chi tiết được duyệt) khoảng 4.242,6m², diện tích đất giao thông, mương kỹ thuật khoảng 755,3m² (không thuộc phạm vi thiết kế trình thẩm định).

Bảng 1: Thiết kế cơ sở công trình được thiết kế với các chỉ tiêu chủ yếu như Bảng tổng hợp sau đây:

STT	Chỉ tiêu thiết kế tổng mặt bằng Dự án	Thông số
1	Tổng diện tích đất lập dự án	4.242,6m ²
2	Đất xây dựng công trình	3.097,6m ²
3	Đất cây xanh	873,84m ² (chiếm tỷ lệ khoảng 20,6%)
4	Đất giao thông	271,16m ²
5	Diện tích xây dựng công trình	3.097,6m ²
6	Mật độ xây dựng công trình	Khối đế: khoảng 73,0% Khối tháp: khoảng 56,1%
7	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn 03 tầng hầm khoảng 12.696m ²)	67.339,3m ²
8	Tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm sàn tầng hầm	54.643,3m ²
9	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)	47.908,16m ²
	Hệ số sử dụng đất	11,3 lần
10	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cốt đỉnh mái (cốt vỉa hè thấp hơn cốt sàn tầng 1 là 0,6m)	107,55m
11	Số tầng cao	26 tầng nổi và 03 tầng hầm
12	Quy mô dân số	1.080 người
13	Tổng số căn hộ	528 căn (diện tích từ 26,38m ² đến 418,57m ² , trong đó gồm 126 căn diện tích <45m ² , chiếm tỷ lệ 23,86%)
14	Diện tích đỗ xe	9.694m ² (>20% diện tích yêu cầu theo Quy chuẩn, tương ứng)
15	Khoảng lùi Khối đế	
-	So với chỉ giới đường đỏ đường Hà Thị Thân đường Trần Hưng Đạo	3m
-	So với ranh giới khu đất phía Đông và phía Nam	0m
16	Khoảng lùi khối tháp so với chỉ giới đường đỏ đường Hà Thị Thân, đường Trần Hưng Đạo và ranh giới khu đất	6m

2. Phương án thiết kế công trình

Khối công trình chung cư cao 26 tầng + 03 tầng hầm, gồm 02 khối tháp cao 24 tầng được bố trí trên khối đế chung cao 02 tầng, các thông số thiết kế chủ yếu như sau:

a) Phần ngầm: Được xây dựng gần hết ô đất xây dựng chung cư, ký hiệu B-1, cao 03 tầng, sâu 10,5m so với cốt sàn tầng 1, trong đó hầm 01 cao 4,1m, hầm 2 và hầm 3 cao 3,2m/tầng; tổng diện tích sàn hầm khoảng 12.696m² (khoảng 4.232m²/tầng); các tầng hầm chủ yếu bố trí kỹ thuật, chỗ để xe với tổng diện tích để xe khoảng 9.694m², tăng thêm 2.238,74m² (tỷ lệ tăng thêm tương ứng khoảng 30%) so với yêu cầu tính toán tối thiểu tại QCVN 01:2021/BXD (7.455,26m²).

b) Phần nổi: Phần nổi được thiết kế cao 26 tầng (không bao gồm tum thang). Công trình bố trí 528 căn hộ ở có diện tích căn hộ từ 26,38m² đến 418,57m² (trong đó gồm có 126 căn diện tích <45m², chiếm tỷ lệ 23,86%; 288 căn có diện tích từ 45m² ÷ 90m²; 114 căn có diện tích > 90m²)

- Khối đế cao 02 tầng, chiều cao tính từ cốt sân đến mái khối đế khoảng 12,9m (cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt sân 0,15m). Trong đó: Tầng 1 cao 7,0m, tầng 2 cao 4,5m, diện tích sàn tầng 1 là 2.960m², diện tích sàn tầng 2 là 3.097,6m²; bố trí tổng số 26 căn hộ (bao gồm 24 căn hộ thông 02 tầng), nhà trẻ khoảng 574,8m², ban quản lý tòa nhà, trực PCCC. Lối vào sảnh căn hộ và sảnh nhà trẻ được bố trí độc lập.

- Khối tháp cao 24 tầng, trong đó từ tầng 4 ÷ tầng 18 và tầng 25 ÷ 26 bố trí riêng biệt thành 02 khối tháp ký hiệu A và B; từ tầng 19 ÷ tầng 24 thiết kế bố trí hợp khối. Các tầng chủ yếu bố trí như sau:

+ Tầng 3 cao 5m, diện tích sàn khoảng 2.147m², bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 429,86m², tương ứng tỷ lệ khoảng 0,81m²/căn hộ) và các tiện ích khác như bể bơi, cảnh quan cây xanh.

+ Từ tầng 4 ÷ 17 : Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.900,8m²/tầng, chiều cao bố trí 23 căn hộ/mỗi tầng. Trong đó, tại khối A, các tầng có diện tích sàn khoảng 981m²/tầng, bố trí 12 căn/tầng; tại khối B, các tầng có diện tích sàn khoảng 919,8m²/tầng, bố trí 11 căn/tầng.

+ Tầng 18: Cao 5m, diện tích sàn khoảng 1.900,8m², bố trí 23 căn hộ. Trong đó, tại khối A, tầng này có diện tích sàn khoảng 981m², bố trí 12 căn; tại khối B, tầng này có diện tích sàn khoảng 919,8m², bố trí 11 căn.

+ Tầng 19, 21, 23: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 2.379,3m²/tầng, bố trí 25 căn hộ/tầng.

+ Tầng 20, 22, 24: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn khoảng 2.311,4m²/tầng, bố trí 25 căn hộ/tầng.

+ Tầng 25 và tầng 26: Cao 3,5m/tầng; tầng 25 có diện tích sàn khoảng 2.119,2m² (bao gồm diện tích sân vườn ngoài trời khoảng 463m²), tầng 26 có diện tích sàn khoảng 1.239,59m² (tại khối A, tầng này có diện tích sàn khoảng 654,48m²; khối B, tầng này có diện tích khoảng 585,09m²); 02 tầng này bố trí 7 căn hộ thông 02 tầng.

+ Tum thang có diện tích sàn khoảng 494,3m², bố trí kỹ thuật, thang lên mái (trong đó, tại khối A, tum thang có diện tích khoảng 291,2m²/982,8m² sàn mái,

tương ứng tỷ lệ khoảng 29,6%; tại khối B, tum thang có diện tích khoảng $203,1\text{m}^2/677,2\text{m}^2$ sàn mái, tương ứng tỷ lệ khoảng 29,9%).

3. Phương án kết cấu

Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi bao gồm các loại D1.200mm, D1.000mm. Tầng hầm sử dụng hệ vách dầm sàn bê tông cốt thép, vách tường dày 800mm. Phần thân sử dụng hệ khung - vách BTCT kết hợp kết hợp với hệ dầm sàn BTCT, một số tầng trên sử dụng sàn phẳng ứng suất trước nối 2 tháp lại với nhau.

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 là $2 \times 1.600\text{kVA}$, bố trí 01 máy phát điện dự phòng có công suất 1.500kVA /máy phục vụ khi sự cố mất điện.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước trên đường Trần Hưng Đạo dẫn vào bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm (bao gồm bể sinh hoạt có dung tích khoảng 550m^3 , 01 bể PCCC có dung tích khoảng 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 460m^3 đặt tại tầng hầm trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước trên đường Trần Hưng Đạo.

+ Nước mưa, nước mặt được thu gom vào hệ thống hố ga, thu dẫn ra hệ thống thoát nước chung trên đường Hà Thị Thân và đường Trần Hưng Đạo.

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, hệ thống kiểm soát ra vào, các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác 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.

- Cục Quản lý hoạt động 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 Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của

W

thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác hoặc phương án tuyến vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; không xem xét và không chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch 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 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 dự án được lập phù hợp quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng 2014 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 2014, được 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

Các chỉ tiêu thiết kế cơ sở Dự án so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất HH3 thuộc dự án Khu đất sử dụng hỗn hợp phía Đông đường Trần Hưng Đạo (khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo) được UBND quận Sơn Trà phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 820/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 (có căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê

W

duyet đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000) (sau đây gọi là QĐ số 820/QĐ-UBND) như Bảng tổng hợp sau đây:

Bảng 2: Đánh giá sự phù hợp chỉ tiêu thiết kế cơ sở so với quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND quận Sơn Trà phê duyệt điều chỉnh tại QĐ số 820/QĐ-UBND

TT	Nội dung	QHCT (QĐ số 820/QĐ-UBND)	Thiết kế cơ sở	Ghi chú
1	Tổng diện tích đất	4.242,6m ²	4.242,6m ²	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng công trình	Khối đế: 73,2% Khối tháp: 56,1%	Khối đế: khoảng 73% Khối tháp: khoảng 56,1%	Mật độ xây dựng khối đế giảm 0,2%; khối tháp phù hợp
3	Đất cây xanh	-	873,84m ² (khoảng 20,6%)	Phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 01:2021
4	Số tầng cao (tầng)	26 tầng nổi và 03 tầng hầm	26 tầng nổi và 03 tầng hầm	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm sàn tầng hầm	54.652,7m ²	54.643,3m ²	Cơ bản phù hợp (giảm 9,4m ²)
6	Tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất	47.908,16m ² (không tính diện tích kỹ thuật, đỗ xe, thoát nạn v.v)	47.908,16m 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)	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	11,8 lần (tối đa)	11,3 lần	Phù hợp
8	Chiều cao xây dựng tối đa	107,85m	107,55m	Phù hợp
9	Số lượng căn hộ	528 căn	528 căn	Phù hợp
10	Quy mô dân số	1.080 người	1.080 người	Phù hợp
11	Diện tích để xe	Tính toán đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và tăng thêm 20% theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND TP Đà Nẵng	9.694m ² (tăng thêm 945,4m ² , tương ứng tỷ lệ >20% so với yêu cầu tính toán tại QCVN 01:2021/BXD)	Phù hợp
12	Diện tích nhà trẻ, không gian sinh hoạt cộng đồng	Đảm bảo theo QCVN 01:2021	- Diện tích nhà trẻ: 574,8m ² (lỗi vào sảnh nhà trẻ và sảnh căn hộ được bố trí độc lập)	Phù hợp

TT	Nội dung	QHCT (QĐ số 820/QĐ-UBND)	Thiết kế cơ sở	Ghi chú
			- Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng: 429,86m ² (tương ứng tỷ lệ 0,81m ² /căn hộ)	
13	Khoảng lùi	<p>Khoảng lùi xây dựng khối đế:</p> <p>+ Đối với cạnh phía Bắc giáp đường Hà Thị Thân và cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 03m so với chỉ giới đường đỏ;</p> <p>+ Đối với cạnh phía Đông và cạnh phía Nam: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0m so với ranh giới khu đất.</p> <p>Khoảng lùi xây dựng Khối tháp: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất</p>	<p>Khoảng lùi xây dựng khối đế:</p> <p>+ Đối với cạnh phía Bắc giáp đường Hà Thị Thân và cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 03m so với chỉ giới đường đỏ;</p> <p>+ Đối với cạnh phía Đông và cạnh phía Nam: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0m so với ranh giới khu đất.</p> <p>Khoảng lùi xây dựng Khối tháp: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, ranh giới khu đất</p>	Phù hợp

Chiều cao công trình nằm trong giới hạn chiều cao tính không được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 62/TC-QC ngày 08/3/2024.

Lưu ý: Chủ đầu tư báo cáo cơ quan quản lý về quy hoạch tại địa phương về các nội dung thiết kế có điều chỉnh nêu tại Bảng 2 Văn bản này để quản lý theo quy định.

Ngoài ra, tại Văn bản số 840/SXD-QHKT&PTĐT ngày 01/02/2024, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng có ý kiến: Theo nội dung quy hoạch phân khu thì dự án được bố trí tại ô đất VS4-3 HH3 có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Dân số tối đa dự kiến đến năm 2030 là 1.380 người, mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,2 lần; quy mô dự án (*căn cứ Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư*) có xác định tổng diện tích sàn: 55.014m² (diện tích sàn nổi). Thiết kế cơ sở trình thẩm định với tổng diện tích sàn nổi khoảng 54.643,3m², dân số 1.080 người.

Do đó, Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan quản lý về quy hoạch tại địa phương để được cho ý kiến thống nhất về sự phù hợp của thiết kế cơ sở với thông số, chỉ tiêu quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng. UBND quận Sơn Trà báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng và chịu trách nhiệm kiểm soát các thông số, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về hệ số sử dụng đất, tổng diện tích sàn, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, quy mô dân số đối với các công trình, dự án thuộc khu đất VS4-3 HH3 đảm

W

bảo chỉ tiêu khống chế theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

Trường hợp, ý kiến cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch tại địa phương dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và trình thẩm định lại khi có nhu cầu.

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

Một số chỉ tiêu Dự án so với nội dung Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư - Dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo như Bảng tổng hợp sau:

Bảng 3: Đánh giá sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án với chủ trương đầu tư Dự án được chấp thuận

TT	Nội dung	Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 20/10/2021	BCNCKT	Ghi chú
1	Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng tổ hợp căn hộ kết hợp trung tâm thương mại để bán và/hoặc cho thuê; xây dựng kiến trúc đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, đảm bảo không gian kiến trúc, mỹ quan, hiện đại, thân thiện với môi trường, tận hưởng không gian sống xanh, đạt chất lượng 4-5 sao	Đầu tư xây dựng tổ hợp căn hộ để bán; xây dựng kiến trúc đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, đảm bảo không gian kiến trúc, mỹ quan, hiện đại, thân thiện với môi trường, tận hưởng không gian sống xanh, đạt chất lượng 4-5 sao	Thiết kế cơ sở công trình điều chỉnh không bố trí không gian trung tâm thương mại
2	Quy mô dự án			
-	Số lượng căn hộ	528 căn (132 căn hộ x 4 khối). Chiều cao mỗi tháp 88,2m	528 căn (1 khối). Chiều cao 107,55m	Thiết kế cơ sở có điều chỉnh bố trí hợp khối, tuy nhiên, không vượt tổng diện tích sàn phần nổi, số lượng căn hộ
-	Diện tích căn hộ	Từ 50m ² ÷ 110m ² , trong đó: + 70% căn hộ từ 45m ² ÷ 90m ² + 30% căn hộ từ 90m ² trở lên	Từ 26,38 m ² ÷ 418,57m ² , trong đó tỷ lệ các căn hộ trên tổng số căn: + Số lượng căn hộ có diện tích từ 45m ² ÷ 90m ² : 288 căn, chiếm tỷ lệ 54,55%; + Số lượng căn hộ có diện tích > 90m ² : 114 căn, chiếm tỷ lệ 21,59%; + Số lượng căn hộ < 45m ² : 126 căn, chiếm tỷ lệ 23,86%.	Điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ
-	Số tầng	26 tầng nổi và 2 tầng hầm	26 tầng nổi và 3 tầng hầm	Điều chỉnh tăng 01 tầng hầm

TT	Nội dung	Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 20/10/2021	BCNCKT	Ghi chú
-	Tổng diện tích sàn tầng nổi	55.014m ²	54.643,3m ²	Giảm 370,7m ²
3	Vốn đầu tư	1.473.403.036.000 đồng	1.473.403.036.000 đồng	Phù hợp
4	Địa điểm thực hiện	Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	Phù hợp
5	Tiến độ thực hiện dự án	2021 ÷ 2026	2024 ÷ 2026	Cần báo cáo cập nhật tiến độ thực tế

Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan quản lý có thẩm quyền về các nội dung Dự án có điều chỉnh so với nội dung Chủ trương đầu tư Dự án được chấp thuận được nêu tại bảng 3 Văn bản này để được xem xét, điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. Trường hợp chủ trương đầu tư Dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh mà không thống nhất với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án được thẩm định, Chủ đầu tư điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án và trình thẩm định lại theo quy định.

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 căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo có quy mô tổng số căn hộ chung cư khoảng 552 căn). Đồng thời, theo ý kiến của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng tại Văn bản số 840/SXD-QHKT&PTĐT ngày 01/02/2024, chủ đầu tư dự án không phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 công trình (bao gồm đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước) được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh dự án đã được các đơn vị quản lý ngành thỏa thuận bằng các văn bản nêu tại mục II.1 Văn bản này, cụ thể:

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

- Văn bản số 1526/CTCN-KHKT ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc thống nhất vị trí đấu nối cấp nước dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.

- Văn bản số 970/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 21/12/2023 của Công ty Thoát nước và xử lý nước thải về việc thỏa thuận thoát nước dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo.

Handwritten signature

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-B1-TVTT ngày 12/3/2024. 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 931/PCCC&CNCH-P4 ngày 21/3/2024.

- Dự án đã thực hiện đăng ký môi trường tại phường UBND phường An Hải Tây theo Văn bản số 408/UBND ngày 15/3/2024, trong đó UBND phường An Hải Tây có ý kiến: Dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo không thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường theo Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. 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-B1-TVTT ngày 12/3/2024 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.

Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho thiết kế phải được chủ đầu tư phê duyệt đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo 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 nội dung yêu cầu tại mục IV.2 và IV.3 của Văn bản này, đảm bảo đúng quy định pháp luật trước khi phê duyệt.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương chịu trách nhiệm kiểm soát, đánh giá về sự phù hợp quy định pháp luật của kết quả thực hiện theo yêu cầu tại mục IV.2 và IV.3 của Văn bản này, 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.

Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung Văn bản này, đề nghị chủ đầu tư báo cáo lại Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai bước tiếp theo.

VIỆT NAM

W

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

- 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 phần 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.

W

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo, 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 TP Đà Nẵng;
- Sở XD TP Đà Nẵng; | Đề q/ly
- Lưu: VT, QLKT(TMP, CVA.07).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Chí Hiếu

