

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 12666 /SXD-CPXD

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo
nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án
thành phần 3 của Dự án Khu đô thị ven sông
Hòa Quý – Đồng Nò

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

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa Cầu

Sở Xây dựng đã nhận số Tờ trình số 136/2026/TTr-DCC ngày 01/7/2026 của Công ty Cổ phần Địa Cầu về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 (Công trình tòa căn hộ Chung cư tại lô đất ký hiệu A3-3, A3-4, A3-5, A3-10) của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Ngũ Hành Sơn (Mã hồ sơ số H17.18-260701-170011 ngày 01/7/2026).

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 của Quốc Hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024.

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 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của 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 Dự án thành phần 3 của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Dự án thành phần 3 của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò (Công trình tòa căn hộ Chung cư tại lô đất ký hiệu A3-3, A3-4, A3-5, A3-10).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp I, thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế 100 năm.

3. Mã định danh: 4826115213201.

4. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Tòa chung cư A3-3: Diện tích khu đất 3.150m², tổng diện tích sàn xây

dựng: 45.797,1m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang, chiều cao 77,95m.

- Tòa chung cư A3-4: Diện tích khu đất 4.173m², tổng diện tích sàn xây dựng: 58.670,3m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang, chiều cao 77,95m.

- Tòa chung cư A3-5: Diện tích khu đất 4.173m², tổng diện tích sàn xây dựng: 57.917,9m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang, chiều cao 77,95m.

- Tòa chung cư A3-10: Diện tích khu đất 3.910m², tổng diện tích sàn xây dựng: 55.458,4m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang, chiều cao 77,95m.

5. Người quyết định đầu tư: Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Cầu.

6. Tên cơ quan chuẩn bị dự án và các thông tin để liên hệ:

- Công ty Cổ phần Địa Cầu.

- Địa chỉ: tầng L1M, số 36-38 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Điện thoại: 02363681666.

7. Địa điểm xây dựng dự án: thửa đất số 149, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-3); thửa đất số 181, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-4); thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27 (tòa A3-5); thửa đất số 149, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-3), thửa đất số 198, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-10), phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

8. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án: 3.778.545.231.000 đồng (theo tờ trình của Chủ đầu tư).

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

10. Thời gian thực hiện dự án: Quý I/2026-Quý I/2030.

11. Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.

12. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương; mã số doanh nghiệp : 0401031527.

13. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật miền Bắc; mã số doanh nghiệp số: 0106307802.

14. Nhà thầu thẩm tra thiết kế:

- Nhà thầu thẩm tra kiến trúc, cơ điện, PCCC: Công ty TNHH thiết kế và xây dựng NV Arch; mã số doanh nghiệp số: 0401705800.

- Nhà thầu thẩm tra kết cấu: Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý chất lượng SBFC; mã số doanh nghiệp số: 0401742739.

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, khu vực lập quy hoạch được xác định là đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, khu vực lập quy hoạch thuộc ô quy hoạch chức năng dịch vụ.

- Quyết định số 5563/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò (Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước cũ).

- Quyết định số 3689/QĐ-UBND ngày 17/8/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò (Khu vực đối diện chùa Quán Thế Âm).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất số CO 001524 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/8/2018 (Lô đất A3-3).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất số CO 001525 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/8/2018 (Lô đất A3-4).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất số CO 001526 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 9/8/2018 (Lô đất A3-5).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất số CP 912579 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/6/2019 (Lô đất A3-10).

- Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò (Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước cũ)” tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 11/5/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 7014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2016 do UBND thành phố cấp.

- Quyết định số 2755/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò.

- Thỏa thuận đấu nối cấp điện ngày 06/01/2026 giữa Công ty Cổ phần Địa Cầu và Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng (tòa A3-3, A3-4 và A3-10).

- Thỏa thuận đấu nối cấp điện ngày 08/01/2026 giữa Công ty Cổ phần Địa Cầu và Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng (tòa A3-5).

- Biên bản số 25/2026/BB-ĐN ngày 11/6/2026 về việc thỏa thuận đấu nối vào hệ thống cấp nước Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng và

Công ty Cổ phần Địa Cầu.

- Công văn số 9588/SXD-HTGT ngày 04/6/2026 của Sở Xây dựng về việc đấu nối tiếp cận giao thông công trình Tòa căn hộ chung cư tại lô đất ký hiệu A3-3, A3-4, A3-5 và A3-10 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 629/TC-QC ngày 21/10/2025 của Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3186/QĐ-XPHC ngày 02/7/2026 của Chủ tịch UBND phường Ngũ Hành Sơn.

- Báo cáo kết quả kiểm định chất lượng hiện trạng và đánh giá khả năng chịu tải công trình số 03.07/STA-2026/BCKĐ-A3-3, A3-4, A3-5, A3-10 ngày 03/7/2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng & Môi trường STA.

- 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 địa chất công trình tháng 01/2026 do Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật miền Bắc lập.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập.

3. Báo cáo kết quả thẩm tra:

- Báo cáo thẩm tra số 16/BCTT ngày 01/6/2026 của Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NVARCH (phần kiến trúc, cơ điện, PCCC).

- Các Báo cáo thẩm tra số 572026/BCTT-SBFC, 582026/BCTT-SBFC, 592026/BCTT-SBFC, 602026/BCTT-SBFC ngày 18/6/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý chất lượng SBFC (phần kết cấu).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án thành phần 3 của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò được xây dựng tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-3); thửa đất số 181, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-4); thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27 (tòa A3-5); thửa đất số 149, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-3), thửa đất số 198, tờ bản đồ số 18 (tòa A3-10), phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Cụ thể như sau:

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

a) Tòa chung cư A3-3

Diện tích lô đất: khoảng 3.150 m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang.

- Cốt nền xây dựng tầng 1: +0,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Đối với mặt tiền phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Đông Nam giáp đường Minh Mạng có lộ giới 30m :

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so

với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Bờ Quan 3 có lộ giới 14,5m:

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥ 28 m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với mặt phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu :

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥ 28 m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

- Màu sắc công trình: Màu nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính màu xanh có độ phản quang thấp.

- Các nội dung, thông số chủ yếu của công trình thể hiện tại bảng sau:

STT	Chức năng		Đơn vị	Thiết kế
1	Diện tích lô đất		m ²	3.150
2	Diện tích cây xanh		m ²	630,9
3.1	Diện tích xây dựng	Khối đế	m ²	2.335,0
3.2		Khối tháp		2.152,9
4.1	Mật độ xây dựng	Khối đế	%	74%
4.2		Khối tháp		68%
5.1	Số tầng cao		tầng	20 tầng + tum
5.2	Số tầng hầm		tầng	2,0
6.1	Tổng diện tích sàn xây dựng	Tầng hầm	m ²	6.300,0
6.2		Tầng nổi	m ²	39.497,1
6.3		Tổng	m ²	45.797,1
7.1	Tổng diện tích sàn tính HSSDD (theo khoản 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD)			37.480,5
7.2	Hệ số sử dụng đất		lần	11,90
8	Chiều cao công trình (so với cote vỉa hè)		m	77,95
9	Chiều sâu công trình (so với cote vỉa hè)		m	7,10
10	Tổng số căn hộ		căn hộ	509
11	Tổng diện tích sử dụng căn hộ khối tháp		m ²	26.859,5
12	Tổng diện tích Thương mại dịch vụ		m ²	240
13	Tổng diện tích căn hộ khối đế		m ²	1.585,7
14	Chức năng phụ trợ			Thiết kế
14.1	Diện tích sinh hoạt cộng đồng		m ²	410
14.2	Diện tích nhà trẻ		m ²	378
14.3	Diện tích đỗ xe		m ²	6.900
15	Dân số		Người	630

- Bố trí công năng các tầng cụ thể như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 3.150 m², chiều cao 3,2m bố trí khu vực đỗ xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 3.150 m², chiều cao 3,95m – 4,35m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 2.335 m²; chiều cao tầng 6,0m; bố trí sảnh; bố trí 21 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 2: Diện tích sàn 2.335 m²; chiều cao tầng 5,5m; bố trí Thương mại dịch vụ, bố trí 08 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 3: Diện tích sàn 2.335 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 27 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 4 đến tầng 7: Diện tích sàn 2.152,9 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 27 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 8 đến tầng 19: Diện tích sàn 1.818,5 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 27 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 20: Diện tích sàn 1.812,4 m²; chiều cao tầng 6,0m; bố trí 22 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng tum: Diện tích 246,1 m²; chiều cao tầng 2,2m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

b) Tòa chung cư A3-4

Diện tích lô đất: khoảng 4.173 m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang.

- Cốt nền xây dựng tầng 1: +0,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Đông Nam giáp đường Minh Mạng có lộ giới 30m; mặt tiền phía Tây giáp đường Phan Huỳnh Điểu có lộ giới 14,5m:

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các cạnh còn lại giáp khu dân cư hiện hữu :

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

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

Các nội dung, thông số chủ yếu của công trình thể hiện tại bảng sau:

STT	Chức năng	Đơn vị	Thiết kế
1	Diện tích lô đất	m ²	4.173
2	Diện tích cây xanh	m ²	890,7
3.1	Diện tích xây dựng	Khối đế	2.886
3.2		Khối tháp	2.770,7

4.1	Mật độ xây dựng	Khối đế	%	69%
4.2		Khối tháp		66%
5.1	Số tầng cao		tầng	20 tầng + tum
5.2	Số tầng hầm		tầng	2,0
6.1	Tổng diện tích sàn xây dựng	Tầng hầm	m ²	8.346,0
6.2		Tầng nổi	m ²	50.324,3
6.3		Tổng	m ²	58.670,3
7.1	Tổng DT SXD tính HSSDD (theo khoản 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD)		m ²	47.913,9
7.2	Hệ số sử dụng đất		lần	11,48
8	Chiều cao công trình (so với cote vỉa hè)		m	77,95
9	Chiều sâu công trình (so với cote vỉa hè)		m	7,10
10	Tổng số căn hộ		căn hộ	639
11	Tổng diện tích sử dụng căn hộ khối tháp		m ²	34.929,4
12	Tổng diện tích Thương mại dịch vụ		m ²	181,0
13	Tổng diện tích căn hộ khối đế		m ²	1.998,0
14	Chức năng phụ trợ			
14.1	Diện tích sinh hoạt cộng đồng		m ²	530
14.2	Diện tích nhà trẻ		m ²	530
14.3	Diện tích đỗ xe		m ²	8.927
15	Dân số		Người	840

- Bố trí công năng chính cụ thể như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 4.173 m², chiều cao 3,2m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 4.173 m², chiều cao 3,95m – 4,35m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 2.886 m²; chiều cao tầng 6,0m; bố trí sảnh; bố trí 28 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 2: Diện tích sàn 2.886 m²; chiều cao tầng 5,5m; bố trí Thương mại dịch vụ, 14 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ, sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, thương mại dịch vụ;

+ Tầng 3: Diện tích sàn 2.886 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 4 đến tầng 7: Diện tích sàn 2.770,7 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 8 đến tầng 15: Diện tích sàn 2.340 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 16 đến tầng 19: Diện tích sàn 2.334,1 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 20: Diện tích sàn 2.330,1 m²; chiều cao tầng 6,0m; bố trí 27 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng tum: Diện tích 188,1 m²; chiều cao tầng 2,2m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

c) Tòa chung cư A3-5

Diện tích lô đất: khoảng 4.173 m². Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang.

- Cốt nền xây dựng tầng 1: +0,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chiều cao xây dựng công trình: +77,95m; Chiều sâu công trình: -7,10m (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Tây Bắc giáp đường Minh Mạng có lộ giới 30m, mặt tiền phía Nam giáp đường Phạm Xuân Thâm, Phan Huỳnh Điều có lộ giới 14,5m:

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các mặt còn lại giáp khu dân cư hiện hữu :

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

- Màu sắc công trình: Màu nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính màu xanh có độ phản quang thấp.

Các nội dung, thông số chủ yếu của công trình thể hiện tại bảng sau:

STT	Chức năng		Đơn vị	Thiết kế
1	Diện tích lô đất		m ²	4.173
2	Diện tích cây xanh		m ²	890,7
3.1	Diện tích xây dựng	Khối đế	m ²	2.876
3.2		Khối tháp		2.762,6
4.1	Mật độ xây dựng	Khối đế	%	69%
4.2		Khối tháp		66%
5.1	Số tầng cao		tầng	20 tầng + tum
5.2	Số tầng hầm		tầng	2,0
6.1	Tổng diện tích sàn xây dựng	Tầng hầm	m ²	8.346,0
6.2		Tầng nổi	m ²	49.571,9
6.3		Tổng	m ²	57.917,9
7.1	Tổng DTSXD tính HSSDD (theo khoản 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD)		m ²	47.161,6
7.2	Hệ số sử dụng đất		lần	11,30
8	Chiều cao công trình (so với cote vỉa hè)		m	77,95
9	Chiều sâu công trình (so với cote vỉa hè)		m	7,10
10	Tổng số căn hộ		căn hộ	639
11	Tổng diện tích sử dụng căn hộ khối tháp		m ²	34.192,8
12	Tổng diện tích Thương mại dịch vụ		m ²	519,0
13	Tổng diện tích căn hộ khối đế		m ²	1.998,0

14	Chức năng phụ trợ		
14.1	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m^2	530
14.2	Diện tích đỗ xe	m^2	8.863
15	Dân số	Người	840

- Bố trí công năng chính cụ thể như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 4.173 m^2 , chiều cao 3,2m bố trí bãi đỗ xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 4.173 m^2 , chiều cao 3,95m – 4,35m bố trí bãi đỗ xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 2.876,4 m^2 ; chiều cao tầng 6,0m; bố trí sảnh; bố trí 28 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 2: Diện tích sàn 2.876,4 m^2 ; chiều cao tầng 5,5m; bố trí Thương mại dịch vụ, 14 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ, sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ;

+ Tầng 3: Diện tích sàn 2.876,4 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 4: Diện tích sàn 2.762,6 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 5: Diện tích sàn 2.745,7 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 6: Diện tích sàn 2.726,4 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 7: Diện tích sàn 2.706,5 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 8 - Tầng 15: Diện tích sàn 2.325,9 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 34 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 16: Diện tích sàn 2.325,9 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 17 – Tầng 19: Diện tích sàn 2.220,1 m^2 ; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 20: Diện tích sàn 2.220,1 m^2 ; chiều cao tầng 6,0m; bố trí 27 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng tum: Diện tích 188,1 m^2 ; chiều cao tầng 2,2m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

d) Tòa chung cư A3-10

Diện tích lô đất: khoảng 3.910 m^2 . Công trình có quy mô 02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang.

- Cốt nền xây dựng tầng 1: +0,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chiều cao xây dựng công trình: +77,95m; Chiều sâu công trình: -7,10m (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Đối với mặt tiền phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Tây Bắc giáp đường Minh Mạng có lộ giới 30m:

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với phần công trình có chiều cao $\geq 28m$: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Anh Đức có lộ giới 14,5m:

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với phần công trình có chiều cao $\geq 28m$: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với mặt còn lại giáp khu dân cư hiện hữu:

Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

Đối với phần công trình có chiều cao $\geq 28m$: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.

- Màu sắc công trình: Màu nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính màu xanh có độ phản quang thấp.

Các nội dung, thông số chủ yếu của công trình thể hiện tại bảng sau:

STT	Chức năng	Đơn vị	Thiết kế
1	Diện tích lô đất	m^2	3.910
2	Diện tích cây xanh	m^2	782,5
3.1	Diện tích xây dựng	Khối đế	2.880,6
3.2		Khối tháp	2.592,3
4.1	Mật độ xây dựng	Khối đế	73,67%
4.2		Khối tháp	66%
5.1	Số tầng cao	tầng	20 tầng + tum
5.2	Số tầng hầm	tầng	2,0
6.1	Tổng diện tích sàn xây dựng	Tầng hầm	7.820,0
6.2		Tầng nổi	47.638,4
6.3		Tổng	55.458,4
7.1	Tổng DTSXD tính HSSDD (theo khoản 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD)	m^2	45.247,1
7.2	Hệ số sử dụng đất	lần	11,57
8	Chiều cao công trình (so với cote vỉa hè)	m	77,95
9	Chiều sâu công trình (so với cote vỉa hè)	m	7,10
10	Tổng số căn hộ	căn hộ	607
11	Tổng diện tích sử dụng căn hộ khối tháp	m^2	32.589,7
12	Tổng diện tích Thương mại dịch vụ	m^2	710,0
13	Tổng diện tích căn hộ khối đế	m^2	2.043,5
14	Chức năng phụ trợ		Thiết kế
14.1	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m^2	490
14.2	Diện tích đỗ xe	m^2	8.533
15	Dân số	Người	780

- Bố trí công năng chính cụ thể như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 3.910 m², chiều cao 3,2m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 3.910 m², chiều cao 3,95m – 4,35m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 2880,6 m²; chiều cao tầng 6,0m; bố trí sảnh; bố trí 27 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 2: Diện tích sàn 2880,6 m²; chiều cao tầng 5,5m; bố trí Thương mại dịch vụ, 10 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ, phòng sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ;

+ Tầng 3: Diện tích sàn 2880,6 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 4: Diện tích sàn 2.592,3 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 5: Diện tích sàn 2.574,9 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 6: Diện tích sàn 2.555,1 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 7: Diện tích sàn 2536,8 m²; chiều cao tầng 3,4m; bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 8, 10, 12, 14, 16, 18: Diện tích sàn 2.190,6 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 9, 11, 13, 15, 17, 19: Diện tích sàn 2.190,5 m²; chiều cao tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 32 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 20: Diện tích sàn 2.190,5 m²; chiều cao tầng 6,0m; bố trí 26 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng tum: Diện tích 260,4 m²; chiều cao tầng 2,2m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

2. Giải pháp kết cấu

- Phần móng: Sử dụng cọc bê tông ly tâm PHC D600, sức chịu tải thiết kế 240 tấn (Tòa A3-3, A3-4); Cọc khoan nhồi D1200, sức chịu tải thiết kế 1100 tấn, cọc D800 sức chịu tải 400 tấn (Tòa A3-5, A3-10). Chiều cao đài cọc điển hình là 1500mm÷2500mm, khu lõi thang máy dày 3500mm. Dầm móng tiết diện (800x1000)mm, (600x1000)mm,... Sàn hầm B2 dày 400mm. Tường chắn đất tầng hầm dày 400mm.

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu vách, cột, dầm sàn BTCT đổ toàn khối đổ tại chỗ. Tiết diện cột điển hình: (800x1500)mm, (450x2000)mm, (300x2000)mm,... Vách dày 450mm, 300mm. Tiết diện dầm điển hình: (600x600)mm, (450x600)mm, (300x700)mm, (300x600)mm, (300x500)mm... Sàn dày 200mm, 150mm.

3. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: Nguồn cung cấp điện cho các công trình được đầu nối từ lưới điện trung thế tại khu vực, qua trạm biến áp đặt tại tầng hầm 1 (Công suất trạm biến áp: Tòa A3-3: 2x1600kVA; Tòa A3-4, A3-5, A3-10: 1x1600kVA+1x2000kVA), qua tủ điện tổng, cấp đến từng tầng và thiết bị sử dụng. Công trình bố trí máy phát điện dự phòng cấp điện cho các phụ tải ưu tiên của công trình khi mất điện lưới (Công suất: Tòa A3-3: 1500kVA; Tòa A3-4, A3-5, A3-10: 1600kVA).

- Cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án đầu nối đường ống cấp nước hạ tầng của khu vực, cấp đến bể chứa nước sinh hoạt (Tòa A3-3: thể tích bể nước thô 220m³ và thể tích bể nước tinh sau lọc 220m³; Tòa A3-4, A3-5, A3-10: thể tích bể nước thô 300m³ và thể tích bể nước tinh sau lọc 300m³) và bể nước phòng cháy bố trí ở tầng hầm của công trình. Nước từ bể sinh hoạt được bơm tăng áp trực tiếp các thiết bị dùng nước.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom theo từng hệ thống đường ống riêng. Nước thải xí tiêu thu gom về ngăn chứa bể tự hoại đặt ngầm dưới tầng hầm 2, nước thải bếp thu về bể tách mỡ, nước thải rửa thu gom về hố ga nước thải. Toàn bộ nước thải được bơm thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Thoát nước mưa: Nước mưa từ mái và ban công, lô gia được thu gom về các ống thoát nước riêng đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực. Tầng hầm bố trí mương thoát nước, hố thu và bơm thoát nước.

- Các hệ thống kỹ thuật khác: Chống sét, thông gió, điều hòa không khí, thông tin liên lạc... được thiết kế đồng bộ, đảm bảo nhu cầu sử dụng.

4. Giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy

a) Khoảng cách an toàn PCCC

Các tòa nhà chung cư tại các lô đất A3-3, A3-4, A3-5 và A3-10 có khoảng lùi tối thiểu 3m đến đường ranh giới đất mặt giáp đường giao thông và cách công trình xung quanh đảm bảo tối thiểu 6m.

b) Đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ

- Đường cho xe chữa cháy là đường hạ tầng đô thị dễ tiếp cận đến bãi đỗ xe thang đảm bảo chiều rộng thông thủy $\geq 3,5\text{m}$ và chiều cao thông thủy $\geq 4,5\text{m}$, đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy hoạt động (khoảng 40 tấn), độ dốc đường cho xe chữa cháy không quá 1:8,3; đồng thời, đảm bảo phạm vi di chuyển từ đường cho xe chữa cháy đến lối vào khoang đệm của thang máy chữa cháy không quá 18m.

- Tại mỗi tòa nhà chung cư tại các lô đất A3-3, A3-4, A3-5 và A3-10 có bố trí bãi đỗ xe chữa cháy kích thước rộng 6m, chiều dài đảm bảo tiếp cận đến ít nhất toàn bộ một mặt ngoài nhà của mỗi công trình; khoảng cách từ bãi đỗ xe chữa cháy đến tường mặt ngoài của mỗi khối nhà không gần hơn 2m và không xa quá 10m. Bãi đỗ được thiết kế đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy hoạt động (khoảng 40 tấn), độ dốc bãi đỗ xe chữa cháy đảm bảo không vượt quá 1:15.

c) Giải pháp thoát nạn

- Các khối nhà nhóm F1.3 có chiều cao PCCC từ trên 28m đến dưới 75m thiết kế các lối ra thoát nạn như sau:

+ Từ các khoang cháy tại tầng hầm để xe, thoát nạn theo các buồng thang bộ loại N3 và buồng thang bộ loại N3* thay thế N1 (có trục tầng áp buồng đệm và buồng thang riêng biệt) bố trí phân tán.

+ Tầng 1 các căn hộ, sảnh căn hộ, thang bộ thoát nạn mở trực tiếp ra ngoài nhà.

+ Từ các khoang cháy tại tầng 2, thoát nạn theo các buồng thang bộ loại N3* thay thế N1 (có trục tầng áp buồng đệm và buồng thang riêng biệt), buồng thang bộ loại N2, buồng thang bộ loại L1, các buồng thang bộ bố trí phân tán, số lượng thang bộ đảm bảo chiều rộng thoát nạn và khoảng cách thoát nạn theo quy định.

+ Từ các khoang cháy tại tầng căn hộ (tầng 3- tầng 20), thoát nạn theo các buồng thang bộ loại N3* thay thế N1 (có trục tầng áp buồng đệm và buồng thang riêng biệt), buồng thang bộ loại N2, các buồng thang bộ bố trí phân tán, số lượng thang bộ đảm bảo chiều rộng thoát nạn và khoảng cách thoát nạn theo quy định.

- Tòa A3-3 và A3-10 mỗi tòa nhà thiết kế 02 lối ra mái từ 02 buồng thang bộ thoát nạn, tòa A3-4 và A3-5 mỗi tòa nhà thiết kế 03 lối ra mái từ 03 buồng thang bộ thoát nạn.

- Mỗi khối nhà thiết kế 02 lối ra mái từ 02 buồng thang bộ thoát nạn.

- Đối với các gian phòng: Thiết kế 01 lối ra thoát nạn cho các phòng có số người tập trung tối đa ít hơn 50 người; thiết kế 02 lối ra thoát nạn cho các phòng có số người tập trung tối đa từ 50 người trở lên và các gian phòng để xe tại tầng hầm, trong đó, đảm bảo khoảng cách phân tán giữa hai lối ra thoát nạn lớn hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của mặt bằng các gian phòng (các khối nhà đề được bảo vệ bằng hệ thống chữa cháy tự động sprinkler). Chiều rộng thông thủy của lối ra thoát nạn đảm bảo tối thiểu 1,2m.

- Khoảng cách thoát nạn:

+ Khoảng cách cho phép từ vị trí đỗ xe xa nhất đến lối thoát nạn gần nhất tại tầng hầm để xe là không quá 20m tại phần cắt của gian phòng và không quá 40m tại vị trí giữa các lối thoát nạn theo quy định tại Bảng 3 QCVN 13:2018/BXD.

+ Khoảng cách từ điểm xa nhất của gian phòng công cộng đến lối ra thoát nạn gần nhất đảm bảo nhỏ hơn 65m theo quy định tại Bảng G2b QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023.

+ Khoảng cách từ cửa ra vào của các căn hộ đến lối ra thoát nạn gần nhất nhỏ hơn 25m khi bố trí ở hành lang cắt và nhỏ hơn 40m khi bố trí ở giữa các buồng thang bộ theo quy định tại Bảng G1 QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023.

- Bố trí hành lang chung (cũng là hành lang thoát nạn) nối các gian phòng và các phòng căn hộ với các cầu thang bộ thoát nạn. Chiều rộng thông thủy đảm bảo tối thiểu 1,2m và chiều cao thông thủy hành lang tối thiểu 2m. Hành lang được chia thành các đoạn có chiều dài nhỏ hơn 60m bằng cửa ngăn cháy GHCL EI15.

- Bố trí 01 thang máy chữa cháy tại mỗi khối nhà chung cư đảm bảo bán kính phục vụ không vượt quá 60 m.

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

- Các khối nhà chung cư được thiết kế bậc chịu lửa Bậc 1, cấp nguy hiểm cháy S0, giới hạn chịu lửa của cấu kiện xây dựng không nhỏ hơn quy định tại Bảng 4 QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023.

- Giải pháp phân chia khoang cháy:

+ Diện tích khoang cháy tại tầng hầm để xe đảm bảo không lớn hơn 3.000m².

+ Diện tích khoang cháy tại các tầng trên đảm bảo không lớn hơn 2.500m², đảm bảo quy định tại Bảng H.1 QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023.

- Giải pháp ngăn cháy theo công năng:

+ Khu vực tầng hầm, tất cả các gian phòng tiếp cận với khu vực đỗ xe và giữa các gian phòng với nhau được ngăn chia bằng tường ngăn cháy GHCL tối thiểu REI150 và cửa ngăn cháy GHCL tối thiểu EI60, riêng tường ngăn cháy phòng máy phát điện GHCL REI180 và cửa ngăn phòng bơm nước chữa cháy, phòng máy phát điện có GHCL EI70.

+ Tầng 1, 2: Các căn hộ được ngăn chia với nhau bằng tường ngăn cháy GHCL EI30, các phòng kỹ thuật được ngăn cháy bằng tường ngăn cháy có giới hạn chịu lửa REI150 và cửa ngăn cháy có GHCL EI60, phòng rác được ngăn cháy bằng tường ngăn cháy có giới hạn chịu lửa REI150 và cửa ngăn cháy có GHCL EI60. Cửa chia hành lang thành các đoạn có chiều dài nhỏ hơn 60m có GHCL $\geq$ EI15.

+ Tầng 2: Tường ngăn giữa khu vực căn hộ và khu vực tiện tích có giới hạn chịu lửa EI45.

+ Các tầng 3 - 20 là khu vực căn hộ: các căn hộ được ngăn chia với nhau bằng tường ngăn cháy GHCL EI30, tường ngăn giữa căn hộ và hành lang có GHCL EI30, cửa căn hộ có GHCL EI30. Các phòng kỹ thuật được ngăn cháy bằng tường ngăn cháy có giới hạn chịu lửa REI150 và cửa ngăn cháy có GHCL EI60, phòng rác được ngăn cháy bằng tường ngăn cháy có giới hạn chịu lửa REI150 và cửa ngăn cháy có GHCL EI60. cửa chia hành lang thành các đoạn có chiều dài nhỏ hơn 60m có GHCL $\geq$ EI15.

+ Tầng Tum: tường ngăn phòng kỹ thuật có GHCL REI150, cửa phòng kỹ thuật có GHCL EI60. Các giếng thang máy, kênh, giếng đường ống kỹ thuật, hộp kỹ thuật theo chiều đứng được thiết kế tường ngăn cháy REI150.

đ) Giải pháp chống khói

Hệ thống hút khói, tăng áp, cấp khí bù:

- Thiết kế hệ thống hút khói cơ khí và hệ thống cấp khí bù (bù khí cơ khí hoặc cấp bù tự nhiên theo từng khu vực) cho khu vực để xe tầng hầm, sảnh căn hộ tầng 1, các gian phòng tiện tầng 2 có diện tích lớn hơn 200m², khu vực hành lang tầng 2- tầng 20.

- Thiết kế hệ thống tăng áp cho khu vực buồng đệm thang bộ từ tầng hầm- tầng 20, sảnh thang máy dưới hầm, buồng đệm thang máy chữa cháy tầng hầm- tầng 20, giếng thang N2, giếng thang N3* thay thế thang N1.

- Giới hạn chịu lửa của ống gió, quạt, van chặn lửa đảm bảo theo Phụ lục D QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023.

- Các buồng đệm thang bộ, buồng đệm thang máy chữa cháy, giếng thang máy thường, buồng đệm ram dốc được cấp khí tạo áp suất dương 20Pa ~ 50Pa chống ngạt và chống khói tràn vào buồng đệm, thang bộ cho người khi chạy thoát hiểm ra ngoài.

- Nguồn cấp cho quạt tăng áp, hút khói, cấp khí bù là nguồn ưu tiên, cấp điện cấp đến quạt là cấp chống cháy. Các quạt được điều khiển từ tín hiệu báo cháy của tòa nhà cấp đến.

- Tất cả các quạt tăng áp, hút khói, cấp khí bù có bảng điều khiển được nối mạng với hệ thống báo cháy và công tắc điều khiển bằng tay được lắp đặt tại phòng thường trực PCCC.

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 4 Điều 27 Luật Xây dựng năm 2025, Điều 38 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật, không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thực hiện thủ tục hành chính.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 26 Luật Xây dựng số 135/2025/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.

3. Cơ sở thẩm định

Dự án đã bị xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 3186/QĐ-XPHC ngày 02/7/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn, theo đó biện pháp khắc phục

hậu quả bao gồm việc tổ chức có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH14, dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng khi sau khi được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và phê duyệt 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 xây dựng; điều kiện năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia dự án (nếu cần thiết).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được lập theo quy định tại Điều 20, Điều 26, Điều 27 và Điều 28 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 20 và Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP;

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm thẩm tra, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17/6/2026 và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

a) Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình của Dự án thành phần 3 (Công trình tòa căn hộ Chung cư tại lô đất ký hiệu A3-3, A3-4, A3-5, A3-10) của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 5563/QĐ-UBND ngày 05/10/2017, và Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò được phê duyệt tại Quyết định số 3689/QĐ-UBND ngày 17/8/2019. Chiều cao tính không xây dựng các hạng mục công trình phù hợp với chiều cao tính không xây dựng được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Công văn số 629/TC-QC ngày 21/10/2025.

So sánh các chỉ tiêu QHCT và TKCS Tòa A3-3

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích (m ²)	3.150 m ²	3.150 m ²	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng (%)	79%	74%	Phù hợp
3	Số tầng cao (tầng)	20	20 tầng + tum thang	Phù hợp ¹
4	Số tầng hầm (tầng)	02	02	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng (m)	78	77,95	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	11,9	11,9	Phù hợp
7	Khoảng lùi xây dựng	Đối với các lô A3-3, A3-10: + Khối đế: Các cạnh tiếp giáp đường 30m, chỉ giới	+ Đối với mặt tiền phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Đông Nam giáp đường	Phù hợp

¹ Diện tích tầng tum kỹ thuật là 246,1m² nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái là 1.812,4m², không tính vào tổng số tầng theo quy định tại Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng.

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
		xây dựng lùi vào tối thiểu 1,5m; tầng 2 trở lên ban công vươn ra 1,4m. Cạnh tiếp giáp với đường 14,5m lùi vào tối thiểu 4m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất, không vươn công trình ra phạm vi khoảng lùi. + Khối tháp: Đối với các mặt tiếp giáp đường giao thông, từ độ cao 28m trở lên lùi vào tối thiểu mỗi cạnh 6m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất.	Mình Mạng có lộ giới 30m: <i>Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.</i> <i>Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.</i> + Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Bờ Quan 3 có lộ giới 14,5m: <i>Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.</i> + Đối với mặt phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu: <i>Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất. Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.</i>	

So sánh các chỉ tiêu QHCT và TKCS Tòa A3-4

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích (m ²)	4.173	4.173	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng (%)	75%	69%	Phù hợp
3	Số tầng cao (tầng)	20	20 tầng + tum thang	Phù hợp ²
4	Số tầng hầm (tầng)	02	02	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng (m)	78	77,95	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	11,9	11,48	Phù hợp
7	Khoảng lùi xây dựng	- Đối với các lô A3-4, A3-5: + Khối đế: Cạnh tiếp giáp đường 30m và đường 25m,	- Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Đông Nam giáp đường	Phù hợp

² Diện tích tầng tum kỹ thuật là 188,1m² nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái là 2330,1m², không tính vào tổng số tầng theo quy định tại Thông tư số 34/2026/TT-BXD.

	chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 1,5m; tầng 2 trở lên ban công vươn ra 1,4m. Các cạnh còn lại, chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất, không vươn công trình ra phạm vi khoảng lùi. + Khối tháp: Đối với các mặt tiếp giáp đường giao thông, từ độ cao 28m trở lên lùi vào tối thiểu mỗi cạnh 6m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất.	Minh Mạng có lộ giới 30m; mặt tiền phía Tây giáp đường Phan Huỳnh Điểu có lộ giới 14,5m: <i>Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.</i> <i>Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.</i> - Đối với các cạnh còn lại giáp khu dân cư hiện hữu: <i>Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất. Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.</i>	
--	---	---	--

So sánh các chỉ tiêu QHCT và TKCS Tòa chung cư A3-5:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích (m ²)	4.173	4.173	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng (%)	75%	69%	Phù hợp
3	Số tầng cao (tầng)	20	20 tầng + tum thang	Phù hợp ³
4	Số tầng hầm (tầng)	02	02	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng (m)	78	77,95	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	12,4	11,3	Phù hợp
7	Khoảng lùi xây dựng	- Đối với các lô A3-4, A3-5: + Khối đế: Cạnh tiếp giáp đường 30m và đường 25m, chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 1,5m; tầng 2 trở lên ban công vươn ra 1,4m. Các cạnh còn lại, chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất, không vươn công trình ra phạm vi khoảng lùi. + Khối tháp: Đối với các mặt tiếp giáp đường giao	- Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Tây Bắc giáp đường Minh Mạng có lộ giới 30m, mặt tiền phía Nam giáp đường Phạm Xuân Thâm, Phan Huỳnh Điểu có lộ giới 14,5m: <i>Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới</i>	Phù hợp

³ Diện tích tầng tum kỹ thuật là 188,1m² nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái là 2220,1m², không tính vào tổng số tầng theo quy định tại Thông tư số 34/2026/TT-BXD.

		thông, từ độ cao 28m trở lên lùi vào tối thiểu mỗi cạnh 6m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất.	xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ. - Đối với các mặt còn lại giáp khu dân cư hiện hữu : Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất. Đối với phần công trình có chiều cao $\geq 28m$: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.	
--	--	---	---	--

So sánh các chỉ tiêu QHCT và TKCS Tòa chung cư A3-10:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích (m ²)	3.910	3.910	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng (%)	74%	73,67%	Phù hợp
3	Số tầng cao (tầng)	20	20 tầng + tum thang	Phù hợp ⁴
4	Số tầng hầm (tầng)	02	02	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng (m)	78	77,95	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	12,4	11,57	Phù hợp
7	Khoảng lùi xây dựng	Đối với các lô A3-3, A3-10: + Khối đế: Các cạnh tiếp giáp đường 30m, chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 1,5m; tầng 2 trở lên ban công vươn ra 1,4m. Cạnh tiếp giáp với đường 14,5m lùi vào tối thiểu 4m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất, không vươn công trình ra phạm vi khoảng lùi. + Khối tháp: Đối với các mặt tiếp giáp đường giao thông, từ độ cao 28m trở lên lùi vào tối thiểu mỗi cạnh 6m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới đất.	- Đối với mặt tiền phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Phước Lan, phía Tây Bắc giáp đường Minh Mạng có lộ giới 30m: Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với phần công trình có chiều cao $\geq 28m$: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ. - Đối với mặt tiền phía Đông Bắc giáp đường Anh Đức có lộ giới 14,5m: Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với phần công trình có chiều cao $\geq 28m$: Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ	Phù hợp

⁴ Diện tích tầng tum kỹ thuật là 188,1m² nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái là 2333,1m², không tính vào tổng số tầng theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD.

			giới đường đỏ. + Đối với mặt còn lại giáp khu dân cư hiện hữu: Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất. Đối với phần công trình có chiều cao $\geq$ 28m: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với ranh giới đất.	
--	--	--	---	--

b) Về diện tích đỗ xe

Căn cứ quy định tại điểm 2.9.4 và Bảng 2.19 QCVN 01:2021/BXD, điểm 2.2.17.1 QCVN 04:2021/BXD⁵ và điều 29 của Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Điểm 4.3 khoản 4 điều 12 của Quyết định 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng⁶ về diện tích đỗ xe yêu cầu của công trình với cách tính cụ thể như sau:

* Chung cư A3-3:

- Tổng số căn hộ chung cư: 509 căn.
- Diện tích sử dụng căn hộ chung cư: 28.445,16m².
- Diện tích Thương mại dịch vụ: 240,0m².

Theo đó, diện tích đỗ xe yêu cầu đối với căn hộ chung cư: $28.445,2/100 \times 20 \times 120\% + 240,0/100 \times 25 \times 120\% =$ khoảng 6.898,84m².

Diện tích đỗ xe theo thiết kế là khoảng 6.900,4m² cơ bản đảm bảo phù hợp quy định.

* Chung cư A3-4:

- Tổng số căn hộ chung cư: 637 căn.
- Diện tích sử dụng căn hộ chung cư: 36.927,42m².
- Diện tích Thương mại dịch vụ: 181,0m².

Theo đó, diện tích đỗ xe yêu cầu đối với căn hộ chung cư: $36.927,4/100 \times 20 \times 120\% + 181,0/100 \times 25 \times 120\% =$ khoảng 8.916,9m².

⁵ 2.2.17.1 Chỗ để xe của nhà chung cư, phần căn hộ trong nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ các yêu cầu của QCVN 13:2018/BXD và phải tính toán đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt; phải bố trí khu vực để ô tô riêng với xe máy, xe đạp.

b) Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

⁶ a) Tùy vào từng loại công trình xây dựng cụ thể như: dịch vụ - công cộng, thương mại dịch vụ, nhà chung cư, thì diện tích đậu đỗ xe sẽ được quy định cao hơn yêu cầu (tối thiểu) được quy định trong quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; QCVN 04:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn đặc thù khác có liên quan, cụ thể như sau: Đối với các công trình xây dựng cao tầng ($\geq$ 9 tầng, trừ công trình khách sạn); các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng (bao gồm cả nhà hàng trong cùng công trình khách sạn) có diện tích kinh doanh $\geq$ 500 m² thuộc khu vực lập Quy chế này phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích đỗ xe theo thiết kế là khoảng 8.927,2m² cơ bản đảm bảo phù hợp quy định.

* Chung cư A3-5:

- Tổng số căn hộ chung cư: 637 căn.
- Diện tích sử dụng căn hộ chung cư: 36.190,78m².
- Diện tích Thương mại dịch vụ: 519,0m².

Theo đó, diện tích đỗ xe yêu cầu đối với căn hộ chung cư: $36.190,8/100 \times 20 \times 120\% + 519,0/100 \times 25 \times 120\% =$ khoảng 8.841,5m².

Diện tích đỗ xe theo thiết kế là khoảng 8.863m² cơ bản đảm bảo phù hợp quy định.

* Chung cư A3-10:

- Tổng số căn hộ chung cư: 607 căn.
- Diện tích sử dụng căn hộ chung cư: 34.633,16m².
- Diện tích Thương mại dịch vụ: 710,0m².

Theo đó, diện tích đỗ xe yêu cầu đối với căn hộ chung cư: $34.633,16/100 \times 20 \times 120\% + 710,0/100 \times 25 \times 120\% =$ khoảng 8.524,97m².

Diện tích đỗ xe theo thiết kế là khoảng 8.533,0m² cơ bản đảm bảo phù hợp quy định.

c) Về diện tích cây xanh

Căn cứ quy định tại điểm 2.6.5 và Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng nhà chung cư là 20%. Theo đó, diện tích cây xanh theo thiết kế đối với từng công trình đảm bảo theo quy định, chi tiết như sau:

Công trình	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích cây xanh (m ²)	Tỷ lệ
Chung cư A3-3	3.150	630,9	20,03%
Chung cư A3-4	4.173	890,7	21,34%
Chung cư A3-5	4.173	890,7	21,34%
Chung cư A3-10	3.910	782,5	20,01%

d) Về diện tích nhà trẻ

Căn cứ quy định tại điểm 2.3.3 và Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ 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;

Căn cứ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò phê duyệt tại Quyết định số 5563/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND thành phố.

- Chung cư A3-5, A3-10 thuộc đơn vị ở VS2-4B:

+ Quy mô dân số đơn vị ở VS2-4B khoảng: 8.840 người (theo QHPK).

+ Diện tích trường mầm non theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD: $(8.840 \times 50 / 1.000) \times 12 =$ khoảng 5.304 m².

+ Diện tích trường mầm non tại đơn vị ở VS2-4B (bao gồm các lô A2-1, A2-4, A2-5 và A2-7) theo quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven sông Hòa Xuân: $9.090 + 8.304 + 3.341 + 4.503 =$ khoảng 25.238m^2 .

Diện tích trường mầm non phục vụ đơn vị ở cơ bản đảm bảo theo quy định.

Đồng thời, khoảng cách từ Lô đất A3-5 đến trường mầm non gần nhất (A2-4) là khoảng 255m, từ Lô đất A3-10 đến trường mầm non gần nhất (A2-4) là khoảng 90m, đảm bảo quy định tại điểm 2.3.3⁷ và điểm 2.7.4⁸ QCVN 01:2021/BXD.

- Chung cư A3-3, A3-4: Đã bố trí diện tích trường mầm non trong mỗi tòa, đảm bảo phục vụ cho quy mô dân số tại mỗi tòa.

3. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực

Khu vực đầu tư xây dựng công trình nằm trên đường Nguyễn Phước Lan, Minh Mạng đã cơ bản hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Việc kết nối, khả năng đáp ứng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực là khả thi theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực nêu tại Mục II.1 Văn bản này. Trường hợp phát sinh yêu cầu điều chỉnh trong quá trình thực hiện, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị quản lý hạ tầng để thống nhất phương án đấu nối và công suất sử dụng theo đúng quy định, bảo đảm vận hành đồng bộ, an toàn và hiệu quả.

4. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có).

a) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc 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 nội dung Báo cáo thẩm tra của đơn vị tư vấn thẩm tra, hồ sơ thiết kế cơ sở công trình tuân thủ đầy đủ hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án.

b) Các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, được Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý chất lượng SBFC đánh giá tại các Báo cáo thẩm tra số 572026/BCTT-SBFC, 582026/BCTT-SBFC, 592026/BCTT-SBFC, 602026/BCTT-SBFC ngày 18/6/2026, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 29 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình

⁷ - Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500 m.

⁸ Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy định tại Bảng 2.3 và Bảng 2.4 cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính không quá 2 lần quy định tại điểm 2.3.3.

thi công, nghiệm thu theo quy định.

c) Đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ

Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy được tư vấn thiết kế Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương đề xuất, Công ty TNHH thiết kế và xây dựng NV Arch thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 16/BCTT ngày 01/6/2026, 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, chủ đầu tư có trách nhiệm 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. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế phòng cháy chữa cháy có trách nhiệm 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.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 (Công trình tòa căn hộ Chung cư tại lô đất ký hiệu A3-3, A3-4, A3-5, A3-10) của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò đủ điều kiện trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- 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, bãi đỗ xe chữa cháy đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy hoạt động; có biện pháp tổ chức thi công xây dựng công trình phù hợp, đảm bảo an toàn và không được làm ảnh hưởng đến các hạng mục kết cấu hạ tầng kỹ thuật khác tại khu vực xây dựng công trình.
- Kiểm tra kỹ điều kiện an toàn kết cấu công trình (biến dạng của nền móng; độ võng, độ mở rộng vết nứt của dầm, sàn,...) bảo đảm theo quy định tại Điều 22, 23 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.
- Triển khai thiết kế hạng mục bể tự hoại, đường ống thu gom, hố ga, điểm đầu nối, đảm bảo đúng theo quy định.
- Không sử dụng các vật liệu, kính có độ phản quang cao gây chói lóa, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân và các công trình lân cận.

- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- 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.

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

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại khoản 1, 2 Điều 6 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát giải pháp thiết kế, thi công các hạng mục công trình theo các giai đoạn, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đã được phê duyệt như khoảng lùi, mật độ xây dựng.

- 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 6 Điều 16 Nghị định số 217/2026/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.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 (Công trình tòa căn hộ Chung cư tại lô đất ký hiệu A3-3, A3-4, A3-5, A3-10) của Dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND phường Ngũ Hành Sơn;
- Cty TNHH TV XD Ánh Dương;
- Cty TNHH TK vs XD NV Arch.
- Cty CP TV vs QLCL SBFC.
- Lưu: VT, CPXD (Toàn, Thi).

