UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:2090 /SXD-CPXD	*Đà Nẵng, ngày 05 tháng 02 năm 2026*

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 44/2026/TTr-SPT ngày 30/1/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại thửa đất số 111, tờ bản đồ 10, địa chỉ số 09 đường Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (*Mã hồ sơ số H17.18-260130-170009*).

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại thửa đất số 111, tờ bản đồ 10, địa chỉ số 09 đường Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh

2. Nhóm dự án, loại, cấp , thời hạn sử dụng: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp I, thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế ≥ 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Bà Đồng Thị Ngọc Ánh - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai – Theo giấy ủy quyền số 100A/2025/GUB/SPT/DTNA-NTNM ngày 30/8/2025 của Bà Đồng Thị Ngọc Ánh cho Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai.

- Điện thoại: 0236.3.890.885.

- Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sun City, số 13 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam thành phố Hà Nội, Việt Nam.

5. Địa điểm xây dựng: Số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: 452.648.000.000 đồng *(theo tờ trình của Chủ đầu tư)*.

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

8. Tiến độ thực hiện dự án: 2025 – 2027.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Thuyết minh và hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật miền Bắc.

12. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NV Arch và Công ty TNHH Kỹ thuật và Đầu tư Phát triển Việt Nam.

13. Nhà thầu kiểm định: Công ty Cổ phần Xây dựng & Môi trường STA.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

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

- Quyết định số 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 TL 1/2000.

- Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 của UBND phường Hải Châu về việc Phê duyệt chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh, TL 1/500 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ 10, địa chỉ số 09 đường Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 789390 ngày 18/3/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp, chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời ngày 09/12/2024, Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Công văn số 03/TC-QC ngày 02/01/2025 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Quyết định số 127B/2025/QĐ-GĐ/SPT ngày 22/12/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời về việc phê duyệt phương án kiến trúc công trình tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh.

- Công văn số 626/UBND-SXD ngày 28/01/2026 của UBND thành phố về việc liên quan đến khoảng lùi đối với cạnh biên và cạnh sau công trình Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh.

- Biên bản thỏa thuận đấu nối vào hệ thống cấp nước Đà Nẵng số 06/2025/BB-ĐN ngày 11/02/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời.

- Biên bản Thỏa thuận đấu nối cấp điện và các yêu cầu kỹ thuật ngày 20/5/2025 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần tập đoàn Bất động sản Mặt Trời.

- Thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước số 523/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 30/6/2025 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải Đà Nẵng.

- Công văn số 907/SXD-QLHT ngày 19/7/2025 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến đấu nối giao thông tiếp cận công trình dự án tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại khu đất 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 4762/SNNMT-CCMT ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc ý kiến về thủ tục môi trường đối với dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh.

- Công văn số 165/PKTHTĐT-NNMT ngày 02/02/2026 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị - UBND phường Hải Châu về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án đầu tư Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh.

- Quyết định số 03/QĐ-XPVPHC ngày 06/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Hải Châu về việc xử phạt vi phạm hành chính.

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước Ký hiệu C1-02/NS ngày 09/01/2026.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình do Công ty Cổ phần Thế giới Kỹ thuật miền Bắc lập tháng 01/2025.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập năm 2026.

- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 2801/BCTT ngày 29/1/2026 của Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NV Arch.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế số 1501/BCTT ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Kỹ thuật và Đầu tư Phát triển Việt Nam.

- Báo cáo kiểm định số 01.16/STA-2026/BCKĐ-ABM ngày 15/1/2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng & Môi trường STA.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

Hồ sơ năng lực các nhà thầu khảo sát, nhà thầu thiết kế, thẩm tra; chủ trì khảo sát, chủ nhiệm thiết kế, thẩm tra và các chủ trì thiết kế, thẩm tra:

a) Nhà thầu khảo sát địa chất

- Công ty CP Thế giới Kỹ thuật miền Bắc. Chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00004093 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/07/2022, phạm vi hoạt động: Khảo sát xây dựng Địa chất công trình, Hạng I, có giá trị đến hết ngày 25/7/2032.

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Nguyễn Quốc Dũng. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00007233 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/07/2022, lĩnh vực hành nghề: Khảo sát địa chất, địa chất thủy văn, Hạng I, thời hạn đến ngày 08/7/2027.

b) Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi

- Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh và hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/5/2022, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Dân dụng, Hạ tầng kỹ thuật (cấp nước), hạng I, có giá trị đến hết ngày 20/4/2032.

Danh sách chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm thiết kế: Phạm Minh Dũng. Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00002230 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/12/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 01/12/2033.
- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ngô Đăng Điện. Chứng chỉ hành nghề số DNA-00000199 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/08/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 24/8/2033.
- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Đức Cường. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00075863 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/06/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 22/6/2028.
- Chủ trì thiết kế điện: Nguyễn Đăng Hải. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00069088 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 15/11/2028.
- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Thái Kiều Chinh. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00025450 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp – thoát nước công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 15/11/2028.
- Chủ trì thiết kế Điều hòa không khí và thông gió: Phạm Long Hưng. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00025882 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/03/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 13/03/2028.
- Chủ trì thiết kế phòng cháy, chữa cháy: Vũ Văn Hùng. Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy, chữa cháy số 0738/2022/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 01/11/2022, lĩnh vực hành nghề Tư vấn thiết kế về phòng cháy, chữa cháy.

c) Nhà thầu tư vấn thẩm tra thiết kế

Hạng mục kiến trúc – kết cấu – cơ điện:

- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NV Arch. Lĩnh vực hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, hạng I[1].

Danh sách chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra:

- Chủ nhiệm thẩm tra: Trần Lê Nguyên Vũ. Chứng chỉ hành nghề số DNA-00000152 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/5/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế Kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 15/05/2033.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Trần Như Quốc Ân. Chứng chỉ hành nghề số DNA-00000151 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/05/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế Kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 15/05/2033.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Phạm Ngọc Nam. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00031500 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/06/2022, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 27/06/2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điện: Hồ Trọng Hiếu. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00145451 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/6/2022, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 27/6/2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước: Lê Thị Ngọc Hiếu. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00027738 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/11/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp – thoát nước công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 15/11/2028.

Hạng mục phòng cháy chữa cháy:

- Công ty TNHH Kỹ thuật và Đầu tư Phát triển Việt Nam. Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Phòng cháy và chữa cháy số 06/GXD-PCCC ngày 11/01/2022.

- Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy, chữa cháy: Nguyễn Văn Phương. Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy, chữa cháy số 0026/2022/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 12/01/2022, lĩnh vực hành nghề Tư vấn thiết kế về phòng cháy, chữa cháy.

d) Nhà thầu tư vấn kiểm định

---

[1] Căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 56 và khoản 2 Điều 58 Luật Đường sắt có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025 theo đó bãi bỏ nội dung sau tại điểm a khoản 53 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020: *"4. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng phải có chứng chỉ năng lực theo quy định của Luật này bao gồm tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; khảo sát xây dựng; lập thiết kế quy hoạch xây dựng; thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; thi công xây dựng công trình; tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình. Chứng chỉ năng lực của tổ chức được phân thành hạng I, hạng II và hạng III. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hạng I; Sở Xây dựng, tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ cấp chứng chỉ năng lực các hạng còn lại."* Ngày 11/7/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 456/SXD-QLXD đề nghị *"Trong quá trình lựa chọn nhà thầu tham gia hoạt động đầu tư xây dựng, các chủ đầu tư lưu ý lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực theo quy định; chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện với kết quả lựa chọn nhà thầu".*

Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời có Quyết định số 129A/2025/QĐ/SPT ngày 10/9/2025 về việc phê duyệt lựa chọn nhà thầu thẩm tra thiết kế báo cáo nghiên cứu khả thi và sau thiết kế cơ sở.

- Công ty Cổ phần Xây dựng & Môi trường STA. Lĩnh vực: Thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình xây dựng[2].

- Chủ trì kiểm định: Trần Quang Hưng. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00063751 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực Thiết kế kết cấu công trình, Hạng I, thời hạn đến ngày 20/02/2029.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

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

Dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh được xây dựng tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10, đại chỉ số 09 đường Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Diện tích lô đất: khoảng 1.855,5 m^2. Công trình có quy mô 03 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum thang.

- Cốt nền xây dựng tầng 1: +0,6m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chiều cao xây dựng công trình: +78m; Chiều sâu công trình: -10,2m (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Mật độ xây dựng: khối đế 69,7%, khối tháp 64,8%.

- Hệ số sử dụng đất: 12,41 lần.

- Diện tích xây dựng: 1.292,9 m^2.

- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm và tầng nổi): 30.152,8 m^2.

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích kỹ thuật, tầng hầm, tum thang) để tính hệ số sử dụng đất: 23.011 m^2.

- Diện tích sàn sử dụng căn hộ: 12.810,6 m^2;

- Diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ: 968,4 m^2.

- Diện tích khu sinh hoạt cộng đồng: 220 m^2.

- Diện tích khu nhà trẻ: 191,3 m^2.

- Tổng số căn hộ: 256 căn.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Đối với mặt tiền phía Bắc giáp đường Lê Duẩn:

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 phía Tây giáp kiệt: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,3m so với ranh giới khu đất.

+ Đối với mặt phía Đông giáp nhà dân: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,54m so với ranh giới khu đất.

+ Đối với mặt phía Nam giáp nhà dân: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,19m so với ranh giới khu đất.

---

[2] Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời có Quyết định số 240B/2025/QĐ/SPT ngày 05/10/2025 về việc phê duyệt lựa chọn nhà thầu tư vấn kiểm định.

- Màu sắc công trình: Màu trắng, ghi và nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính trong suốt có độ phản quan thấp.

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

TT	Nội dung	Đơn vị	Số liệu
1	Diện tích khu đất	m^2	1.885,50
1.1	*Diện tích xây dựng công trình*	*m^2*	*1.292,90*
1.2	*Diện tích cây xanh*	*m^2*	*376*
1.3	*Diện tích giao thông*	*m^2*	*186,6*
3	Mật độ xây dựng	%	69,70
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật và PCCC)	m^2	30.152,80
4.1	*Tổng diện tích xây dựng tầng hầm (3 tầng)*	m^2	*5.265,90*
4.2	*Tổng diện tích xây dựng sàn phần nổi*	m^2	*24.936,10*
5	Diện tích sàn tính toán hệ số sử dụng đất (theo khoản 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD)	m^2	23.011,00
6	Diện tích thương mại dịch vụ (không bao gồm diện tích sàn căn hộ)	m^2	968,40
7	Diện tích đỗ xe (bao gồm tại 3 tầng hầm)	m^2	3.482,60
8	Hệ số sử dụng đất	lần	12,41
9	Số tầng nổi công trình	tầng	20 tầng + tum
10	Số tầng hầm	tầng	3
11	Chiều cao công trình	m	78
12	Tổng số căn hộ	căn	256
13	Tổng diện tích sử dụng căn hộ	m^2	12.810,60

- Bố trí công năng chính cụ thể như sau:

+ Tầng hầm B3: Diện tích sàn xây dựng 1.755,3 m^2; chiều cao 3,3m; bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn xây dựng 1.755,3 m^2; chiều cao 3,3m; bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn xây dựng 1.755,3 m^2; chiều cao 4,2m; bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng 1.029,4 m^2; chiều cao tầng 5,1m; bố trí sảnh, các không gian văn phòng và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng 1.292,9 m^2; chiều cao tầng 3,5m; bố trí các văn phòng, phòng đào tạo, nhà trẻ và các chức năng phụ trợ.

+ Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng 1.292,9 m^2; chiều cao tầng 3,5m; bố trí các văn phòng, phòng đào tạo và các chức năng phụ trợ.

+ Tầng 4: Diện tích sàn xây dựng 1.292,9 m^2; chiều cao tầng 3,5m; bố trí các văn phòng, phòng đào tạo và các chức năng phụ trợ.

+ Tầng 5: Diện tích sàn xây dựng 1.292,9 m^2; chiều cao tầng 5,8m; bố trí sinh hoạt cộng đồng và tiện ích dân cư.

+ Tầng 6: Diện tích sàn xây dựng 1.284,6 m^2; chiều cao tầng 3,5m; bố trí 18 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 7-:-19: Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng 1.202,7 m^2; chiều cao mỗi tầng 3,5m; mỗi tầng bố trí 18 căn hộ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 20: Diện tích sàn xây dựng 1.207,2 m^2; chiều cao tầng 3,5m; bố trí 4 căn hộ, bar, bể bơi và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng tum: Diện tích sàn xây dựng 103 m^2; chiều cao tầng 3,5m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

2. Giải pháp kết cấu

- Kết cấu phần móng: Móng sử dụng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép đường kính 1200 mm, chiều sâu cọc so với cốt mặt đất tự nhiên khoảng 59 m, cắm vào lớp đá phiến màu nâu tím, xám trắng, phong hóa mạnh, nứt nẻ rất mạnh tối thiểu 4,8m. Tường barrette dày 800 mm, sâu 24 m, 28,5 m, 48 m. Đài móng cao từ 2300 mm đến 3700 mm. Dầm móng kích thước (700x2700) mm, (1000x2000) mm, (500x 2700) mm. Sàn hầm dày 700 mm.

- Kết cấu phần thân: Sử dụng hệ cột, vách, dầm, sàn chịu lực bằng bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Cột, vách chịu lực : (1.200x1.200) mm, (1.300x1.300) mm, (500x1.500) mm, (800x1.000) mm, (500x2.000) mm,… Vách thang máy dày 300 mm. Tiết diện dầm: (400x500) mm, (700x500) mm, (300x500) mm, (400x600) mm,… Hệ dầm chuyển ở tầng 6 cao 1800 mm. Sàn các tầng dày từ 160÷200 (mm), đáy bể bơi dày 250mm.

- Vật liệu sử dụng: Bê tông: cột, lõi vách tầng B3-Tầng 6, dầm chuyển: cấp độ bền B45; cọc, cột tầng 7-12: cấp độ bền B40; Đài cọc, dầm móng, sàn đáy hầm, cột vách lõi tầng 13-mái, dầm sàn tầng B3- T7: cấp độ bền B35; Dầm sàn tầng 8-Tầng mái: cấp độ bền B30. Cốt thép sử dụng loại CB500-V, CB400-V, CB240-T.

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: Nguồn cung cấp điện cho công trình được đấu nối từ lưới điện trung thế khu vực tới 02 trạm biến áp công suất (2x1000kVA) được đặt tại tầng hầm B1, qua tủ điện tổng cấp đến tủ điện tầng và thiết bị sử dụng. Công trình sử dụng máy phát điện dự phòng công suất 1.500 kVA đặt tại tầng hầm B1.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án đấu nối từ tuyến ống DN300-uPVC trên vỉa hè đường Lê Duẩn, cấp đến bể chứa nước sinh hoạt và bể nước phòng cháy bố trí ở tầng hầm của công trình. Nước từ bể sinh hoạt được cấp đến bể nước đặt tại tầng mái, sau đó từ bể nước mái cấp trực tiếp đến các thiết bị sử dụng .

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom theo từng hệ thống đường ống riêng: Nước thải xí tiểu thu gom về bể tự hoại, nước thải rửa thu gom về hố ga nước thải. Nước thải bếp khu thương mại dịch vụ thu về bể tách mỡ. Toàn bộ

nước thải được bơm thoát ra hố ga của tuyến cống thoát nước B800mm dưới vỉa hè đường Lê Duẩn.

- Thoát nước mưa: Nước mưa từ mái và ban công được thu gom về các ống thoát nước riêng đấu 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:

Công trình cách ranh giới đất:

- Hướng Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,54 m so với ranh giới đất.
- Hướng Tây: Giáp với khu dân cư hiện hữu và kiệt dân sinh. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,3 m so với ranh giới đất
- Hướng Bắc: Giáp đường Lê Duẩn. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0 m đối với khối đế, lùi 6,0 m so với khối tháp.
- Hướng Nam: Giáp với khu dân cư hiện hữu và đường dân sinh, Chỉ giới xây dựng lùi 0,19 m so với ranh giới đất.
- Đối với cạnh phía Nam thửa đất: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,19 m so với ranh giới thửa đất, mặt ngoài này dùng tường ngăn cháy đạt GHCL EI60 ,tỉ lệ diện tích lỗ mở 0% đảm bảo theo mục E.3.3 và bảng E.4b QCVN06:2022/BXD và Sửa đổi 01 QCVN06:2022/BXD.

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 gồm có đường Lê Duẩn với bề rộng mặt đường là 15m.
- Bố trí 01 bãi đỗ xe chữa cháy dài 28,6m, rộng 6m phía Bắc công trình (phía mặt đường Lê Duẩn), tiếp cận đến ít nhất toàn bộ một mặt ngoài công trình, với khoảng cách đến công trình phù hợp quy định (khối đế cách công trình 2,1m và khối tháp cách 5,1m) đảm bảo không nhỏ hơn 2m và không lớn hơn 10m.
- Bố trí từ tầng 2 - tầng 5 (tương đương chiều cao từ 5,1m – 6,3m tính từ cos đường xe chữa cháy) các lối vào từ trên cao qua vách kính cố định, cửa mở được từ 2 phía cả trong lẫn ngoài, đối diện bãi đỗ xe chữa cháy. Các lối vào trên cao cách nhau không quá 20m.

c) Giải pháp thoát nạn

- Đối với các gian phòng, thiết kế 01 lối thoát nạn (1 cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng họp tối đa 15 người, thiết kế 02 lối thoát nạn (cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng đào tạo có trên 50 người. Mỗi cửa đạt thông thủy 1,2m bề rộng.
- Tầng 2 có nhà trẻ, phòng làm việc và phòng đào tạo. Riêng nhà trẻ được thiết kế có 1 lối thoát nạn thoát trực tiếp vào buồng đệm (cửa thoát nạn rộng 1,4m), 1 lối thoát nạn vào hành lang chung với khoảng cách thoát nạn tính từ cửa là 9,8m. Các phòng còn lại (1 cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng họp người tối đa 15 người, thiết kế 02 lối thoát nạn (cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng

đào tạo có trên 50 người. Mỗi cửa đạt thông thủy 1,2m bề rộng.

- Tầng 3-4 phòng làm việc, phòng đào tạo, thiết kế 1 lối thoát nạn (1 cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng họp người tối đa 15 người, thiết kế 02 lối thoát nạn (cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng đào tạo có trên 50 người. Mỗi cửa đạt thông thủy 1,2m bề rộng.

- Tầng 5 phòng sinh hoạt cộng đồng thiết kế 2 lối thoát nạn ra sảnh chung. Đối với các gian phòng còn lại thiết kế 1 lối thoát nạn (1 cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng họp tối đa 15 người, thiết kế 02 lối thoát nạn (cửa ra vào) cho các phòng làm việc, phòng đào tạo có trên 50 người. Mỗi cửa đạt thông thủy 1,2m bề rộng.

- Tầng 6-19 bố trí căn hộ, mỗi cửa căn hộ rộng 1,0m được thoát hiểm trực tiếp vào hành lang chung.

- Tầng 20 bố trí tiện ích khu dân cư: bể bơi, bar ngoài trời được bố trí 2 lối thoát hiểm rộng 1,4m ra hành lang chung. Căn hộ được bố trí 1 lối thoát nạn rộng 1,0m ra hành lang chung.

- Tầng tum: bố trí hệ thống kĩ thuật và tum thang.

- Từ tầng Hầm kĩ thuật – hầm B3, thiết kế 02 lối thoát nạn: 1 thang bộ N3 và 1 thang bộ thay thế N1.

- Từ tầng Hầm 3 – tầng 1, thiết kế 02 lối thoát nạn: 02 buồng thang bộ loại N1 thay thế và 01 buồng thang bộ loại N3, đảm bảo thoát nạn với khoảng cách không nhỏ hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của tầng nhà (nhà được bảo vệ toàn bộ bằng hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler). Trong đó, 02 buồng thang bộ có lối ra trực tiếp tầng 1.

- Từ tầng tầng 1 – tầng tum, thiết kế 02 lối thoát nạn: 02 buồng thang bộ loại N1 thay thế và 01 buồng thang bộ loại N3, đảm bảo thoát nạn với khoảng cách không nhỏ hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của tầng nhà (nhà được bảo vệ toàn bộ bằng hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler). Trong đó, 02 buồng thang bộ có lối ra trực tiếp sân thượng công trình.

- Các cửa ra vào phòng chức năng mở ra hành lang thoát nạn có khoảng cách đến thang bộ thoát nạn không quá 60,0m từ điểm giữa và không quá 30,0m từ điểm cụt theo bảng G.2a QCVN06:2022/BXD và sửa đổi 01 QCVN06:2022/BXD. Từ căn hộ các tầng 6-19 mở ra hành lang thoát nạn có khoảng cách từ điểm giữa không quá 40m, điểm cụt không quá 25m theo bảng G.1 QCVN06:2022/BXD và sửa đổi 01 QCVN06:2022/BXD.

- Bố trí hành lang chung (cũng là hành lang thoát nạn) nối các phòng chức năng khối đế và các phòng căn hộ khối tháp với sảnh tầng và cầu thang bộ thoát nạn. Các cửa ra vào phòng chức năng và phòng căn hộ là cửa thoát nạn mở ra hành lang thoát nạn. Chiều rộng thông thủy nhỏ nhất 1,2 m và chiều cao thông thủy hành lang thấp nhất là 2,5m, đảm bảo theo quy định. Hành lang dài hơn 30m được bố trí ngăn khói.

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

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

- Giới hạn chịu lửa của các kết cấu chịu lực R150.

+ Bộ phận chịu lực của nhà: dầm, cột, tường chịu lực có giới hạn chịu lửa (GHCL) R150.

+ Sàn giữa các tầng: sàn giữa hai khoang cháy có GHCL REI150, sàn giữa tầng còn lại có GHCL REI120.

+ Bản thang và chiếu thang của cầu thang bộ: R60.

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

Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan, phân chia khoang cháy:

- Ngăn cháy theo chiều đứng: công trình được phân chia thành các khoang cháy theo chiều đứng tại các vị trí tầng 1 và tầng 7 (tương đương chiều cao từ -0,02-24,9 m tính từ cos đường dành cho xe chữa cháy) chia ngăn khoang cháy giữa 2 công năng dịch vụ bãi đậu xe, kỹ thuật với sàn ngăn cháy REI150.

- Ngăn cháy theo chiều ngang: diện tích xây dựng nhỏ hơn 3000m2 nên không phân chia khoang cháy theo chiều ngang.

- Ngăn cháy theo công năng: Khu vực tầng hầm, tất cả các gian phòng tiếp giáp với khu vực đỗ xe và giữa các gian phòng với nhau được ngăn chia bằng tường ngăn cháy GHCL tối thiểu EI60 và cửa ngăn cháy GHCL tối thiểu EI60, riêng tường ngăn cháy phòng máy phát điện GHCL EI70 và cửa phòng bơm nước chữa cháy GHCL EI70. Khối đế từ tầng 1 đến tầng 5, các không gian phòng được được ngăn chia bằng tường ngăn cháy GHCL REI150 và cửa ngăn cháy GHCL tối thiểu EI30. Các tầng 6-20 là khu vực căn hộ với các phòng được ngăn chia với nhau bằng tường ngăn cháy GHCL REI150. Các khoang cháy được phân chia theo công năng sử dụng của công trình. Cụ thể sàn ngăn cháy ở các tầng hầm đến tầng 1. Khoang cháy 1 từ tầng 1 đến tầng 7, khoang cháy 2 từ tầng 7 đến tầng tum ngoài ra công trình còn được ngăn khoang cháy theo công năng ở tầng 6, tầng 20 và tầng tum với các sàn ngăn cháy đều có GHCL REI150.

- Ngăn cháy hành lang khối đế: tường và cửa các phòng kĩ thuật được ngăn cháy hành lang GHCL tối thiểu EI30.

- Cửa cầu thang bộ và phòng kỹ thuật có GHCL EI60, cửa thang máy có GHCL EI30.

- Tất cả vị trí ống kỹ thuật xuyên sàn tường được chèn bịt kít bằng vật liệu ngăn cháy. Các trục kỹ thuật xuyên sàn được chèn bịt bê tông gạch vỡ. Các vách ngăn cháy ngăn chia cả không gian phía trên trần treo, và trong không gian này không bố trí các kênh và đường ống dẫn để vận chuyển các chất cháy dạng khí, hỗn hợp bụi – khí, chất lỏng và vật liệu cháy. Công trình không bố trí trần treo trong các gian phòng hạng A và B.

- Vật liệu hoàn thiện: Vật liệu lợp, phủ mái phải là vật liệu không cháy. trường hợp mái có lớp phủ chống thấm là vật liệu cháy được thì phía trên lớp vật liệu đó được phủ bằng vật liệu không cháy có chiều dày không nhỏ hơn 50 mm. Lớp hoàn thiện tường, trần và lớp phủ sàn trên đường thoát nạn (hành lang, tiền sảnh, phòng chờ), cũng như ở các tầng kỹ thuật được làm từ vật liệu không cháy. Vật liệu hoàn thiện tường, trần, trang trí trần treo và phủ sàn trong các gian phòng phù hợp với quy định tại bảng B.9 (phụ lục B) QCVN 06:2022. Trong các gian phòng lớn, có chỗ ngồi với số lượng lớn hơn 50 chỗ, các bộ phận của ghế tựa mềm, mành rèm, màn che không làm từ các vật liệu dễ bắt cháy (nhóm BC3). Trong các gian phòng này, các ghế ngồi không làm từ vật liệu có độc tính cao hơn ĐT2. Các sản phẩm vải, sợi dùng cho trang trí nội thất không làm từ vật liệu thuộc nhóm dễ bắt cháy (BC3).

- Cơ cấu tự đóng: các lỗ thông trong các bộ phận ngăn cháy được đóng kín khi có cháy. Các cửa sổ trong các bộ phận ngăn cháy là các cửa không mở được, còn các cửa đi, cổng, cửa nắp và van đều có cơ cấu tự đóng và các khe cửa được chèn kín. Các cửa đi, cổng, cửa nắp và van nếu cần mở để khai thác sử dụng thì sẽ được lắp các thiết bị tự động đóng kín khi có cháy.

- Kênh, giếng kỹ thuật: Kết cấu giếng thang máy và giếng đường ống kỹ thuật, kênh dẫn và hộp kỹ thuật GHCL REI150.

- Tường ngăn cháy: Các tường ngăn cháy mà phân chia nhà thành các khoang cháy được thi công trên toàn bộ chiều cao nhà và bảo đảm không để cháy lan truyền từ phía nguồn cháy vào khoang cháy liền kề khi các kết cấu nhà ở phía có cháy bị sụp đổ. Tổng diện tích các lỗ cửa trong các bộ phận ngăn cháy, trừ kết cấu bao che của các giếng thang máy, không vượt quá 25 % diện tích của bộ phận ngăn cháy.

- Ngăn cháy thang máy: Thang máy gồm 6 thang máy với 3 thang phục vụ chung cư,2 thang phục vụ văn phòng và 1 thang PCCC. Kết cấu các thang có GHCL REI150, cửa thang máy khách có GHCL E30, sảnh thang máy PCCC có khoang đệm ngăn cháy, cửa thang máy PCCC có GHCL E30.

- Các tầng hầm đều có khoang đệm ngăn cháy loại 1 có áp suất không khí dương khi cháy. Cửa và van ngăn cháy của khoang đệm có giới hạn chịu lửa EI30.

- Buồng chứa rác được đặt ở Hầm B1, có lối vào trực tiếp qua một khoang đệm ngăn cháy được thông gió thường xuyên, cửa vào buồng chứa rác không được đặt liền kề với các lối thoát nạn.

- Cửa ngăn cháy: Cửa các buồng đệm, thang bộ, cửa phòng rác có cơ cấu tự đóng; Cửa các gian phòng, cửa ngăn cháy hành lang có bảo vệ chống khói cưỡng bức.

- Gara ô-tô có bậc chịu lửa không thấp hơn bậc chịu lửa của chính nhà và được ngăn cách với các gian phòng (tầng) của các nhà này bằng các tường và sàn ngăn cháy loại 1. Các lối ra từ các tầng hầm vào các buồng thang bộ và các lối ra từ các giếng thang máy đi qua các khoang đệm ngăn cháy có áp suất không khí dương khi có cháy ở từng tầng. Và có các rèm ngăn cháy bố trí ở các đầu ramp dốc để đảm bảo cách ly khu vực cháy.

đ) Giải pháp chống khói:

- Được thiết kế các miệng gió đặt trên trần, mép trên miệng gió cách cửa cấp khí bù >=1500mm, hoặc thông qua các cửa chữ A mở tự động tiếp giáp với không gian ngoài trời. Khi có cháy, quạt cấp khí bù sẽ hoạt động và thực hiện việc cấp khí vào khu vực hút khói, với vận tốc qua miệng <6m/s.

- Ở chế độ bình thường quạt hút khói không hoạt động.

- Khi có tín hiệu báo cháy từ tầng có cháy gửi đến thì quạt hút khói sẽ được kích hoạt chạy để hút khói trong phòng ra ngoài.

- Đồng thời cấp bù gió hoặc cửa đóng mở tự động sẽ được liên động với quạt hút khói, cấp bù không khí vào tầng có cháy.

- Quạt hút khói yêu cầu chịu được nhiệt độ 300oC trong 2h.

- Sử dụng giải pháp hút khói cưỡng bức và bù khí cưỡng bức riêng biệt cho 03 tầng hầm B3, B2, B1.

- Hệ thống tăng áp cầu thang thoát hiểm sẽ tạo áp suất dương trong toàn bộ khu vực thang bộ, buồng đệm thang bộ, thang máy, thang máy PCCC, sảnh đệm thang tầng hầm, ram dốc.., áp suất dương sẽ ngăn cản không cho khói lan vào trong các buồng thang và khi đó con người sẽ thoát ra khỏi toà nhà bằng cầu thang này.

- Tính toán hệ thống tăng áp cầu thang dựa trên các tiêu chuẩn PCCC của Việt Nam và các tiêu chuẩn nước ngoài. Hệ thống tăng áp phải tạo được áp suất dương trong buồng thang là khoảng 20Pa~50Pa, nếu áp suất dương lớn quá sẽ khó khăn cho việc mở cửa. Do đó, công trình bố trí một cửa xả áp tự động đảm bảo áp xuất dương trong buồng thang không quá 50Pa.

- Nguồn cấp cho quạt tăng áp là nguồn ưu tiên, cáp điện cấp đến quạt là cáp chống cháy, các quạt tăng áp được điều khiển từ tín hiệu báo cháy của tòa nhà cấp đến.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thực hiện thẩm định

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

2. Nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch đô thị; không xem xét quá trình phê duyệt/chấp thuận quy hoạch các cấp, sự đầy đủ, hợp lệ của nội dung đồ án quy hoạch đô thị, sự phù hợp của các chỉ tiêu tại quy hoạch đô thị với quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc thành phố.

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

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

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

xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

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

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

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được lập phù hợp Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu thẩm tra, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu kiểm định (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có năng lực/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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra các bộ môn, chủ trì kiểm định (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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ 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 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

a) Về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng

Căn cứ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ, lô đất đề xuất xây dựng công trình nằm trong khu vực định hướng là Đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ. Do vậy, dự án có chức năng làm Tòa nhà chung cư là cơ bản phù hợp.

b) Về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế tại quy hoạch phân khu

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000 phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, lô đất đề xuất dự án thuộc một phần ô quy hoạch VS1-3A HH-2 được xác định chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, với các chỉ tiêu quy hoạch như sau: Mật độ xây dựng 40-90%, Hệ số sử dụng đất tối đa 5,6 lần, Tầng cao xây dựng 1-20 tầng, Chiều cao xây dựng 5-78m. Các chỉ tiêu thiết kế cơ sở của dự án và chỉ tiêu ô quy hoạch phân khu được đánh giá theo bảng sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch phân khu phê duyệt	Theo hồ sơ TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Chức năng	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Tòa nhà chung cư	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	40-90%	69,7%	Phù hợp
3	Tầng cao xây dựng	1-20 tầng	20 tầng + tum thang	Phù hợp[3]
4	Quy mô tầng hầm	Tối đa 05 tầng	03 tầng hầm	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng	5-78 m	78 m	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 5,6 lần	12,4 lần	Phù hợp[4]
7	Khoảng lùi xây dựng	Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, chung cư: khuyến khích lùi lớn hơn so với quy định nhằm tạo không gian cho công trình, tăng mảng xanh và chỗ đậu xe cho dự án. Các công trình xây mới từ 07 tầng trở lên, phần công trình có chiều cao < 28m lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ, phần công trình có chiều cao ≥ 28m lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.	Đối với mặt tiền giáp đường Lê Duẩn: - Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. - Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.	Phù hợp

c) Đối chiếu với các chỉ tiêu quy hoạch[5] tại Quy hoạch tổng mặt bằng Tòa

[3] Diện tích tầng tum kỹ thuật là 103m^2 nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái là 1.207,2m^2, không tính vào tổng số tầng theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD.

[4] Hệ số sử dụng đất của công trình đã được UBND phường Hải Châu rà soát, đánh giá cùng với công trình hiện hữu tại khu vực ô phố và dự báo phát triển đảm bảo không vượt quá hệ số sử dụng đất của ô phố tại quy hoạch phân khu trong quá trình tổ chức lập và chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

[5] Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch theo quy định tại khoản 19 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn: *"Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan cho một khu vực, ô phố hoặc một lô đất được xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, gồm mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình, chiều sâu xây dựng tối đa"* và nội dung quy hoạch tổng mặt bằng được quy định tại điểm a khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP gồm: *"Xác định yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đối với lô đất trên cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch đô*

nhà chung cư Ánh Bình Minh, TL 1/500 tại 09 Lê Duẩn, thửa đất số 111 tờ bản đồ 10, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được chấp thuận tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 của UBND phường Hải Châu

TT	Nội dung	Quy hoạch tổng mặt bằng	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Chức năng	Công trình hỗn hợp, kết hợp chức năng nhà ở chung cư với thương mại – văn phòng	Xây dựng chung cư	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	Tối đa 69,7%	69,7%	Phù hợp
3	Quy mô công trình	20 tầng nổi	20 tầng nổi + 1 tum	Phù hợp[6]
		03 tầng hầm	03 tầng hầm	
4	Chiều cao công trình	Tối đa 78,0 m	78,0 m	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 12,41 lần	12,41 lần	Phù hợp
6	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu	* Tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 29/01/2026: - Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất) đối với phần nổi của công trình mặt giáp đường Lê Duẩn: + Chiều cao xây dựng công trình <28m: lùi 3m. + Chiều cao xây dựng công trình ≥28m: lùi 6m. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với cạnh biên và cạnh sau theo Công văn số 626/UBND-SXD ngày 28/01/2026 của UBND thành phố về việc liên quan đến khoảng lùi đối với cạnh biên và cạnh sau công trình Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh. * Tại bản vẽ Tổng mặt bằng, phương án kiến	Đối với mặt tiền giáp đường Lê Duẩn: - Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. - Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với mặt phía Tây giáp kiệt: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,3m so với ranh giới khu đất. Đối với mặt phía Đông giáp nhà dân: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,54m so với ranh giới khu đất. Đối với mặt phía Nam giáp nhà dân: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,19m so với ranh giới khu đất.	Phù hợp

thị và nông thôn và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật".

[6] Diện tích tầng tum kỹ thuật là 103m^2 nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái là 1.207,2m^2, không tính vào tổng số tầng theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD.

		trúc kèm theo Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 29/01/2026: - Đối với mặt tiền giáp đường Lê Duẩn: + Đối với phần công trình có chiều cao <28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. + Đối với phần công trình có chiều cao ≥28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. - Đối với mặt phía Tây giáp kiệt: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,3m so với ranh giới khu đất. - Đối với mặt phía Đông giáp nhà dân: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,54m so với ranh giới khu đất. - Đối với mặt phía Nam giáp nhà dân: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0,19m so với ranh giới khu đất.		

d) 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/BXD[7] và quy định tại điểm 2.11 khoản 2 Điều 5 Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông phê duyệt[8] về diện tích đỗ xe yêu cầu của công trình với cách tính cụ thể như sau:

- Tổng số căn hộ chung cư: 256 căn

- Tổng số buồng phòng căn hộ chung cư: 300 phòng.

- Diện tích căn hộ chung cư: 12.810,6 m^2.

=> Diện tích đỗ xe theo quy định đối với căn hộ chung cư: 12.810,6/100x20 = 2.562,1 m^2.

- Diện tích sàn thương mại dịch vụ (không tính diện tích sàn căn hộ) theo thiết kế: 968,4 m^2.

=> Diện tích đỗ xe theo quy định đối với phần thương mại dịch vụ: 968,4 m^2/100x25 = 242,1 m^2.

- Diện tích đỗ xe tối thiểu của công trình theo quy định tăng thêm tại quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông: (2.562,1 m^2 + 242,1 m^2) x 120% = khoảng 3.365,1 m^2.

Do vậy, diện tích đỗ xe thiết kế là 3.482,6 m^2 đảm bảo phù hợp quy định.

đ) 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% (tương đương tối thiểu khoảng 371,1 m^2 đối với diện tích lô đất thực hiện dự án là 1.855,50 m^2).

Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m^2/người (tương đương tối thiểu 301 m^2 đối với dân số tối đa của dự án là 301 người).

Theo đó, diện tích cây xanh theo thiết kế là khoảng 376 m^2 đảm bảo theo quy hoạch tổng mặt bằng, chiếm tỷ lệ khoảng 20,26% diện tích lô đất và khoảng 1,25 m^2/người đảm bảo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

e) Về diện tích nhà trẻ

Căn cứ quy định tại điểm 2.3.3 và Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD quy định chỉ tiêu trường mầm non tối thiểu là 50 cháu/1.000 người và 12 m^2/cháu (tương

---

[7] 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 m^2 cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m^2 cho 100 m^2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

[8] 2.11 Về diện tích đỗ xe: Đối với các công trình xây dựng cao tầng ≥ 9 tầng, các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng có diện tích kinh doanh ≥ 500 m^2 tại các quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn phải đảm bảo diện tích đỗ xe tăng thêm 20% so với yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD, tại quận Cẩm Lệ phải đảm bảo diện tích đỗ xe tăng thêm 10% so với yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD. Thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh dừng xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi sử dụng vào giờ cao điểm.

đương tối thiểu khoảng 180,6 m^2 đối với dân số tối đa của dự án là 301 người).

Theo đó, diện tích nhà trẻ theo thiết kế là khoảng 191,3 m^2 đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

g) Về diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng

Căn cứ quy định tại điểm 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD quy định nhà chung cư, phần căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp phải bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m^2/căn hộ (tương đương tối thiểu khoảng 204,8 m^2 đối với dự án có khoảng 256 căn hộ).

Theo đó, diện tích không gian sinh hoạt cộng động khoảng 220 m^2 đảm bảo theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD.

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

Dự án cơ bản phù hợp về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư được quy định tại Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư tại số 2293/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố.

Về dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, 18 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và chấp thuận để nhà đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% *(tương đương 367,2 m^2 đất ở)* đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (theo điểm c khoản 4 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2293/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố).

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Khu vực đầu tư xây dựng công trình nằm trên đường Lê Duẩn 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.

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, được Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NVArch thẩm tra đánh giá về an toàn xây dựng tại báo cáo thẩm tra số 2801/BCTT ngày 28/01/2026 và Công ty TNHH kỹ thuật và Đầu tư Phát triển Việt Nam thẩm tra đánh giá về an toàn tại báo cáo thẩm tra số 1501/BCTT ngày 15/01/2026, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật

số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

Hiện trạng công trình đã được Công ty Cổ phần Xây dựng & Môi trường STA kiểm định và đánh giá đảm bảo khả năng chịu lực tại Báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình số 01.16/STA-2026/BCKĐ-ABM ngày 15/01/2026. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình trong quá trình thi công và đưa vào sử dụng.

- Giải pháp thiết về phòng cháy chữa cháy tại báo cáo nghiên cứu khả thi (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ) do đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, Công ty TNHH kỹ thuật và Đầu tư Phát triển Việt Nam thẩm tra tại báo cáo thẩm tra số 1501/BCTT ngày 15/01/2026, 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, đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế PCCC theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15. 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, … 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, QCVN 10:2025/BCA Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình.

- Về thủ tục về môi trường: Ngày 31/10/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 4762/SNNMT-CCMT, trong đó xác định dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại lô đất 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thuộc trường hợp giải quyết thủ tục môi trường của UBND phường Hải Châu. Ngày 02/02/2026, Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị - UBND phường Hải Châu có Công văn số 165/PKTHTĐT-NNMT về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án đầu tư Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh[9].

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Trong các bước tiếp theo, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các

[9] Tại Công văn này xác định Dự án thuộc đối tượng quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định 05/2025/NĐ-CP.

quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

VI. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại lô đất 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng 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 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.

- 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 và theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- 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 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- 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.

- Thực hiện và triển khai các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng Luật

Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020; Luật số 95/2025/QH15; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 và Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thẩm định. Trường hợp thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ được bổ sung bởi điểm c khoản 3 Điều 44 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại lô đất 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Trần Phước Hòa Bình
04-02-2026 15:48:10 +07:00

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở Xây dựng (để báo cáo);
- UBND phường Hải Châu;
- Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật miền Bắc;
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương;
- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NV Arch;
- Cty TNHH Kỹ thuật và Đầu tư Phát triển Việt Nam;
- Công ty Cổ phần Xây dựng & Môi trường STA;
- Lưu: VT, CPXD (Quang, Chí, Tuấn, Toàn, Thi).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Đinh Thế Vinh