

UBND THÀNH PHỐ HUẾ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **651** /SXD-QLXD

Huế, ngày **28** tháng **02** năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thượng

Ngày 19/02/2025, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 15/2025/TTr-PMT đề ngày 17/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thượng về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương và hồ sơ kèm theo,

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

Căn cứ Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

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 Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương.

2. Mã số thông tin dự án (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu

quốc gia về hoạt động xây dựng):

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án : Nhóm B;
- Loại, cấp công trình: Công trình nhà ở, cấp II;
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: từ 50 đến 100 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thượng.

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thượng.

6. Địa điểm xây dựng: Lô XH1, thuộc Khu C, Đô thị mới An Vân Dương, phường Phú Thượng, quận Thuận Hóa, thành phố Huế.

7. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình): 842.303.734.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư (theo Tờ trình): Vốn của chủ đầu tư (Vốn khác).

9. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 60 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó, thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật không quá 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần thiết kế và Đầu tư xây dựng A.D.C.I, Công ty Cổ phần Xây dựng RECO, Công ty Cổ phần Xây dựng VK + Engineering.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SDC.

13. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

- Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

- Văn bản số 51/PCCC-Đ2 ngày 10/02/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố Huế về việc góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

- Văn bản số 188/STNMT-MT ngày 17/01/2025 của Sở Tài Nguyên và Môi trường về việc góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C - Đô thị mới An Vân Dương;

- Văn bản số 1681/BĐTPT-QLĐT ngày 04/9/2024 của Ban QLDA ĐTXD và phát triển đô thị tỉnh (nay là Ban QLDA ĐTXD và phát triển đô thị thành phố Huế) về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

- Đấu nối cấp nước: Văn bản số 2710/HWS-CNH ngày 25/12/2024 của Công ty Cổ phần Cấp nước tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Công ty Cổ phần Cấp nước thành phố Huế);

- Đấu nối cấp điện: Văn bản số 4191/TTHPC-KT+KHVT ngày 19/9/2024 của Công ty Điện lực Thừa Thiên Huế;

- Văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng;

- Thuyết minh thiết kế cơ sở của dự án;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án;

- Báo cáo khảo sát địa hình, địa chất công trình;

- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 0702/2025/BCTT-NUCETECH ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng – Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) Tư vấn khảo sát địa hình, địa chất công trình: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SDC có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số TTH-00003186 “*Khảo sát địa hình, địa chất hạng II*”, cấp ngày 28/9/2020.

- Chủ trì khảo sát địa chất - Ks. Trần Đăng Phước có chứng chỉ hành nghề “*Khảo sát địa chất hạng II*” số TTH-00023002, cấp ngày 17/3/2023.

- Chủ trì khảo sát địa hình - Ks. Huỳnh Văn Quyết có chứng chỉ hành nghề “*Khảo sát địa hình hạng II*” số TTH-00003012, cấp ngày 07/6/2022.

b) Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần thiết kế và Đầu tư xây dựng A.D.C.I, Công ty Cổ phần Xây dựng RECO, Công ty Cổ phần Xây dựng VK + Engineering, Công ty Cổ phần FIRECOM trong đó:

- Công ty Cổ phần thiết kế và Đầu tư xây dựng A.D.C.I (thiết kế phần kiến trúc): Có chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00013802 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023.

- Công ty Cổ phần Xây dựng RECO (thiết kế phần kết cấu): Có chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00011338 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/10/2020.

- Công ty Cổ phần Xây dựng VK + Engineering (thiết kế phần điện, cấp thoát nước): Có chứng chỉ năng lực hoạt động số HAN-00044647 “*thiết kế công trình dân dụng hạng II*”, cấp ngày 11/6/2021.

- Công ty Cổ phần FIRECOM (thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy): có Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy (thiết kế về phòng cháy và chữa cháy) số 92/GXN-PCCC ngày 10/04/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Hà Nội.

- Các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kts. Nguyễn Xuân Đạt, chứng chỉ hành nghề số HAN-02-2023-091, cấp ngày 02/6/2023;

+ Chủ trì thiết kế Kết cấu (Nhà ở xã hội cao tầng): Ks. Nguyễn Hải Nam, chứng chỉ hành nghề số BXD-00084969, cấp ngày 07/02/2020;

+ Chủ trì thiết kế Kết cấu (Khu nhà ở thương mại thấp tầng): Ks. Nguyễn Tuấn Trung, chứng chỉ hành nghề số BXD-00000839, cấp ngày 08/7/2022;

+ Chủ trì thiết kế điện: Ks. Vũ Văn Thạch, chứng chỉ hành nghề số BXD-00124404, cấp ngày 01/11/2021;

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ks. Trần Thị Kiều Diễm, chứng chỉ hành nghề số BXD-00004237, cấp ngày 17/6/2022;

+ Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ks. Triệu Đức Hiếu, chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 0485/2024/PCCC ngày 05/3/2024 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an;

+ Chủ trì thiết kế Hạ tầng kỹ thuật: Ks. Nguyễn Công Quyền, chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ số HNT-00159034 ngày 12/12/2022 của Hiệp hội các nhà thầu Xây dựng.

c) Tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng, Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L trong đó:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng: Có chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00023203 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 12/4/2019.

- Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L (thẩm tra thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy): Có Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy (thiết kế về phòng cháy và chữa cháy) số 121/GXN-PCCC ngày 03/04/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Hà Nội.

- Các chủ trì thẩm tra thiết kế:

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Kts. Huỳnh Quang Hưng, chứng chỉ hành nghề số HCM-00000393, cấp ngày 01/7/2022;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Ks. Nguyễn Xuân Đức, chứng chỉ hành nghề số HAN-00104504, cấp ngày 18/9/2020;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Ks. Vũ Bá Thước, chứng chỉ hành nghề số HNT-00158737, cấp ngày 12/12/2022;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước: Ks. Phạm Thị Tuyết, chứng chỉ hành nghề số HNT-00158738, cấp ngày 12/12/2022;

+ Chủ trì thiết kế hạ tầng kỹ thuật: Ks. Phạm Thế Anh, chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) số chứng chỉ BXD-00088477 ngày 28/10/2022;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ks. Phạm Đức Lâm có chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 0319/2021/PCCC ngày 03/6/2021 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng thể dự án:

Dự án được thực hiện trên lô đất XH1, thuộc Khu C, Đô thị mới An Vân Dương, phường Phú Thượng, quận Thuận Hóa, thành phố Huế có diện tích khoảng 31.847 m². Theo Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở xã hội cao tầng	25.098,00	78,81
1.1	Đất xây dựng nhà ở xã hội	8.496,83	
1.2	Đất cây xanh	5.240,00	
1.3	Đất sân, đường dạo, bãi đỗ xe ngoài nhà	11.361,17	
2	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	5.954,50	18,70
3	Đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật	794,50	2,49
3.1	Đất đường giao thông	474,50	
3.2	Đất cây xanh	320,00	
TỔNG CỘNG		31.847,00	100,00

- Chỉ giới xây dựng:

+ Khu nhà ở xã hội cao tầng lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường;

+ Khu nhà ở thương mại thấp tầng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

2. Quy mô và giải pháp thiết kế phần thượng tầng:

2.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

2.2.1. Khu nhà ở xã hội cao tầng: được xây dựng trên lô đất ký hiệu OCT có diện tích 25.098,0 m²; gồm 05 khối nhà (ký hiệu G1, G2, G3, G4, G5) cao 09 tầng, 01 Nhà để xe và sinh hoạt cộng đồng cao 02 tầng; Các chỉ tiêu thiết kế chủ yếu được thể hiện trong bảng thống kê dưới đây:

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích đất cao tầng NOXH	m ²	25.098,00
+	Đất xây dựng NOXH (bao gồm: Nhà để xe, SHCĐ và nhà ở căn hộ)	m ²	8.496,83
+	Diện tích đất cây xanh	m ²	5.240,00
+	Đất sân, đường dạo và bãi đỗ xe ngoài nhà	m ²	11.361,17
2	Diện tích xây dựng các khối công trình	m ²	8.496,83
+	Khối nhà G1	m ²	1.435,19
+	Khối nhà G2	m ²	1.427,08
+	Khối nhà G3	m ²	1.772,29
+	Khối nhà G4	m ²	1.427,08
+	Khối nhà G5	m ²	1.435,19
+	Nhà để xe và SHCĐ	m ²	1.000
3	Mật độ xây dựng	%	33,85
4	Tổng diện tích sàn	m ²	66.660,00
4.1	Tổng diện tích sàn các Khối nhà ở xã hội	m ²	65.210,00
+	Khối nhà G1	m ²	12.080
+	Khối nhà G2	m ²	12.110
+	Khối nhà G3	m ²	16.830
+	Khối nhà G4	m ²	12.110
+	Khối nhà G5	m ²	12.080
4.2	Nhà để xe và SHCĐ	m ²	1.450
5	Hệ số sử dụng đất	lần	2,66
6	Số lượng căn hộ	căn	720
	Khối nhà G1	căn	128
	Khối nhà G2	căn	139
	Khối nhà G3	căn	186
	Khối nhà G4	căn	139
	Khối nhà G5	căn	128
7	Dân số (khoảng)	Người	2.592
8	Số tầng cao công trình	Tầng	9

9	Tổng diện tích để xe	m ²	10.522,70
	<i>Diện tích để xe trong nhà</i>	<i>m²</i>	<i>4.516,6</i>
	<i>Diện tích để xe ngoài nhà</i>	<i>m²</i>	<i>6.006,10</i>
10	Diện tích đỗ xe máy, xe đạp	m ²	5.046,60
	<i>Diện tích để xe máy, xe đạp trong nhà</i>	<i>m²</i>	<i>4.516,6</i>
	<i>Diện tích để xe máy, xe đạp ngoài nhà</i>	<i>m²</i>	<i>530</i>
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	35,15
12	Khoảng lùi xây dựng công trình		lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường
13	Cốt nền tầng 1 các công trình so với cốt vỉa hè	m	$\leq 1,5$
14	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m ²	426,52

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

a) Khối nhà G1, G5:

- Tầng 1: diện tích sàn khoảng 1.400m², cao 4,8m; bố trí nhà để xe (diện tích 1.023,2 m²), phòng kỹ thuật, sảnh chung cư;

- Tầng 2 ÷ 9: diện tích sàn khoảng 1.320m²/tầng, cao 3,1m/tầng (riêng tầng 9 cao 3,3m); bố trí 16 căn hộ/tầng, các căn hộ có diện tích từ 61,3m² ÷ 70,0m²;

- Tum thang: diện tích sàn khoảng 120m², cao 3,9m; bố trí thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng 03 thang máy và 02 thang bộ kết hợp thoát nạn, thoát hiểm khi có sự cố.

b) Khối nhà G2, G4:

- Tầng 1: diện tích sàn khoảng 1.430m², cao 4,8m; bố trí nhà để xe (diện tích 462,5 m²), phòng kỹ thuật, sảnh chung cư, bố trí 11 căn hộ có diện tích từ 53,58m² ÷ 70,0m²;

- Tầng 2 ÷ 9: diện tích sàn khoảng 1.320m²/tầng, cao 3,1m/tầng (riêng tầng 9 cao 3,3m); bố trí 16 căn hộ/tầng, các căn hộ có diện tích từ 61,3m² ÷ 70,0m²;

- Tum thang: diện tích sàn khoảng 120m², cao 3,9m; bố trí thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng 03 thang máy và 02 thang bộ kết hợp thoát nạn, thoát hiểm khi có sự cố.

c) Khối nhà G3:

- Tầng 1: diện tích sàn khoảng 1.780m², cao 4,8m; bố trí nhà để xe (diện tích 575 m²), phòng kỹ thuật, sảnh chung cư, bố trí 10 căn hộ có diện tích từ 55,55m² ÷ 70,0m²;

- Tầng 2 ÷ 9: diện tích sàn khoảng 1.860m²/tầng, cao 3,1m/tầng (riêng tầng 9 cao 3,3m); bố trí 22 căn hộ/tầng, các căn hộ có diện tích từ 63,1m² ÷ 70,0m²;

- Tum thang: diện tích sàn khoảng 170m², cao 3,9m; bố trí thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng 04 thang máy và 03 thang bộ kết hợp thoát nạn, thoát hiểm khi có sự cố.

d) Nhà xe + sinh hoạt cộng đồng: Nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 1.000m², tổng diện tích sàn 1.450 m²; Cốt nền nhà để xe tương đương cốt +3,775m theo hệ cao độ chuẩn quốc gia VN2000. Mặt bằng tầng 1 bố trí nhà để xe (diện tích 970,2 m²), tầng 2 bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng diện tích 426,52m².

2.2.2. Khu nhà ở thương mại thấp tầng: được xây dựng trên lô đất ký hiệu OTT-01, OTT-02 có diện tích 5.954,5 m²; gồm 47 căn nhà, được thiết kế theo 07 mẫu nhà; Các chỉ tiêu thiết kế chủ yếu được thể hiện trong bảng thống kê dưới đây:

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích đất nhà ở thương mại thấp tầng	m2	5.954,5
2	Diện tích xây dựng	m2	3.637,49
3	Mật độ xây dựng	%	61,09
5	Hệ số sử dụng đất	lần	2,693
6	Số lượng căn	căn	47
7	Dân số (khoảng)	Người	188
8	Số tầng cao công trình	Tầng	4-5
9	Khoảng lùi xây dựng công trình		lùi ≥ 4 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường
10	Cốt nền tầng 1 các công trình so với cốt vỉa hè	m	$\leq 0,925$

Phương án thiết kế các mẫu nhà như sau:

a) Mẫu M1, M1A (gồm 34 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 69,81 m²;

- Tầng cao: 04 tầng;

- Chiều cao công trình: 15.3m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn quốc

gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1 bố trí chỗ đỗ xe ô tô; Tầng 2, 3, 4 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

b) Mẫu M2 (gồm 5 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 83,18 m²;

- Tầng cao: 04 tầng;

- Chiều cao công trình: 15.3m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn chuẩn quốc gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1 bố trí chỗ đỗ xe ô tô; Tầng 2, 3, 4 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

c) Mẫu M3 (gồm 4 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 83,23 m²;

- Tầng cao: 04 tầng;

- Chiều cao công trình: 15.3m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn chuẩn quốc gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1 bố trí không gian thương mại, chỗ đỗ xe ô tô bố trí ở sân đường nội bộ trong công trình; Tầng 2, 3, 4 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

d) Mẫu M4 (gồm 1 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 117,02 m²;

- Tầng cao: 05 tầng;

- Chiều cao công trình: 18.6m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn chuẩn quốc gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1,2 bố trí không gian thương mại, chỗ đỗ xe ô tô bố trí ở sân đường nội bộ trong công trình; Tầng 3, 4, 5 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

e) Mẫu M5 (gồm 1 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 168,61 m²;

- Tầng cao: 05 tầng;

- Chiều cao công trình: 21.8m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn chuẩn quốc gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1,2 bố trí không gian thương mại, chỗ đỗ xe ô tô bố trí ở sân đường nội bộ trong công trình; Tầng 3, 4, 5 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

g) Mẫu M6 (gồm 1 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 111,0 m²;

- Tầng cao: 05 tầng;

- Chiều cao công trình: 21.8m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn chuẩn quốc gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1 bố trí chỗ đỗ xe ô tô, tầng 2 bố trí không gian thương mại; Tầng 3, 4, 5 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

g) Mẫu M7 (gồm 1 căn nhà);

- Diện tích xây dựng: 118,5 m²;

- Tầng cao: 05 tầng;

- Chiều cao công trình: 21.8m (tính từ cốt tại chân công trình đến đỉnh mái);

- Cốt nền tầng 1 tương ứng cao độ +3.500 theo hệ cao độ chuẩn chuẩn quốc gia;

- Các tầng chủ yếu bố trí như sau: Tầng 1 bố trí chỗ đỗ xe ô tô, tầng 2 bố trí không gian thương mại; Tầng 3, 4, 5 bố trí phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp, phòng thờ.

2.3. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình:

a. Khu nhà ở xã hội cao tầng:

- Thiết kế kết cấu móng: kết cấu móng theo phương án móng cọc bê tông ly tâm PHC D400A; sức chịu tải theo thiết kế đối với cọc đơn là 120T; Hệ đài móng, giằng móng sử dụng bê tông cấp độ bền B30;

- Kết cấu phần thân phần thân sử dụng hệ kết cấu cột, dầm bằng BTCT, sử dụng bê tông cấp độ bền B35; kết cấu sàn sử dụng sàn dự ứng lực, bê tông cấp độ B35.

b. Khu nhà ở thương mại thấp tầng:

- Thiết kế kết cấu móng: kết cấu móng theo phương án móng cọc bê tông ly tâm PHC D300A; sức chịu tải theo thiết kế đối với cọc đơn là 70T; Hệ đài móng, giằng móng sử dụng bê tông cấp độ bền B25;

- Kết cấu phần thân phần thân sử dụng hệ kết cấu cột, dầm, sàn bằng BTCT, sử dụng bê tông cấp độ bền B25.

2.4. Giải pháp thiết kế hệ thống điện:

a. Khu nhà ở xã hội cao tầng: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực. Xây dựng, lắp đặt trạm biến áp để cấp điện cho công trình Khu nhà ở xã hội cao tầng, trạm biến áp kios đặt ngoài nhà: 1x1000kVA + 1x1500kVA.

- Nguồn điện dự phòng: Máy phát điện dự phòng công suất liên tục 500kVA đảm bảo hoạt động của mạng điện ưu tiên theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà Chung cư.

b. Khu nhà ở thương mại thấp tầng: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực. Xây dựng, lắp đặt trạm biến áp để cấp điện cho công trình Khu nhà ở thương mại thấp tầng, trạm biến áp kios đặt ngoài nhà: 1x400kVA.

2.5. Phương án thiết kế chống sét và hệ thống nối đất an toàn điện:

a. Hệ thống nối đất an toàn:

- Tất cả các thiết bị điện đều được nối đất an toàn.
- Hệ thống tiếp địa an toàn sử dụng các cọc thép bọc đồng D16 dài 2,4m. Các cọc được liên kết với nhau, hàn hóa nhiệt để liên kết; Hệ thống cọc tiếp địa có điện trở ≤ 4 Ohm.

b. Hệ thống chống sét:

- Thiết kế sử dụng 04 kim thu sét tia tiên đạo có bán kính bảo vệ 84m đặt trên đỉnh mái của Khối nhà G1, G2, G4, G5 đảm bảo bao phủ hết toàn bộ công trình trong dự án. Điện trở yêu cầu của hệ thống tiếp địa chống sét ≤ 10 Ohm.

2.6. Phương án thiết kế hệ thống cấp nước:

a. Khu nhà ở xã hội cao tầng: Nguồn cấp nước cho Khu nhà ở xã hội được lấy từ mạng lưới cấp nước của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án. Nước được cấp vào bể chứa nước sinh hoạt. Nước từ bể chứa nước sinh hoạt được bơm lên bể chứa nước mái của các khối nhà. Nước từ bể chứa nước trên mái sẽ được phân phối qua ống chính, ống nhánh đến các thiết bị dùng nước trong công trình. Các tầng thấp sử dụng van giảm áp, các tầng phía trên sử dụng bơm tăng áp.

b. Khu nhà ở thương mại thấp tầng: Nguồn cấp nước cho các căn nhà được lấy từ mạng lưới cấp nước của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

2.7. Phương án thiết kế hệ thống thoát nước: gồm Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, cụ thể:

a. Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban công, lô gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án.

b. Hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải từ xí, tiểu được thu gom, xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án.

- Nước thải từ các chậu rửa, sàn của khu vệ sinh được thu về ống đứng thoát nước rửa rồi chảy ra hố ga trong hệ thống thoát nước thải ngoài nhà của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án.

- Nước thải từ khu bếp được thu gom theo các ống đứng, xử lý sơ bộ tại bể tách mỡ, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án.

2.8. Hệ thống phòng cháy chữa cháy: đã được góp ý tại Văn bản số 51/PCCC-Đ2 ngày 10/02/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố Huế về việc góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương.

3. Quy mô và giải pháp thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.1. San nền:

- Phần san nền được chia thành nhiều khu vực khác nhau, độ cao san nền phụ thuộc vào cốt cao độ các công trình kiến trúc và hệ thống cốt cao độ đường giao thông, sân vườn cảnh quan, Cụ thể:

- + Khu vực nhà ở kinh doanh thấp tầng san nền tới cốt cao độ: VN:+2,55;
- + Cốt san nền khu vực xây dựng nhà ở xã hội cao tầng từ cốt: VN:+3,175 đến cốt VN:+3,475.

- Phân chênh lệch cao độ giữa 02 khu đất và phân chênh lệch cao độ giữa khu đất nhà ở xã hội cao tầng với các tuyến đường giao thông lân cận (ở phía Bắc) được phân cách bằng đoạn tường bao hạn chế sạt lở;

- Trước khi san nền, tiến hành dọn dẹp mặt bằng, bóc lớp hữu cơ dày trung bình 30cm. Đất bóc hữu cơ được tận dụng để đắp vào các lô cây xanh;

- Đất đắp được vận chuyển đến rải từng lớp và đầm chặt đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình, hệ số đầm chặt $K \geq 0,85$.

3.2. Hệ thống giao thông, bãi đỗ xe nội khu:

- Mặt cắt hệ thống đường nội bộ khu dự án có chiều rộng từ 3,5m đến 7,5m và đường có lộ giới 23,36m. Đảm bảo tiêu chuẩn đường phòng cháy chữa cháy lớn hơn 3,5m;

- Chi tiết mặt cắt đường nội bộ được thể hiện tại bản vẽ GT01 đến GT03 theo hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa cấp cao A1;

- Bãi đỗ xe ngoài trời: có cấu tạo nền bê tông đá dăm, mặt lát gạch Terrazzo kích thước dự kiến 400x400x30.

3.3. Hạng mục sân vườn cảnh quan, sân thể dục thể thao nội khu:

- Vĩa hè, sân chơi, đường dạo trong sân vườn nội bộ: Lát đá tự nhiên kích thước dự kiến 300x300x20. Nền đổ bê tông mác 150 dày 100;

- Cây xanh bóng mát, thảm cỏ, bồn hoa cây cảnh; Cây bóng mát: trồng cây bàng Đài Loan đường kính tán 5m, kết hợp cây bụi, hoa sân vườn tiểu cảnh.

- Sân thể thao, bể cảnh:

+ Sân thể thao được thiết kế kết hợp với hệ thống sân vườn cây xanh tại khu lõi trung tâm dự án. Bao gồm 02 sân chơi cầu lông và 01 sân tập bóng rổ. Bề mặt sơn epoxy chống trơn trượt màu xanh dương. Nền bê tông mác 150 dày 10cm;

+ Bể cảnh kết hợp sân chơi trẻ em có lắp các thiết bị tập thể thao và thiết bị vui chơi ngoài trời dành cho trẻ nhỏ. Tiêu chí thiết kế xanh, sạch và an toàn sức khỏe.

3.4. Hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng:

a) Hệ thống cấp điện sinh hoạt:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ đường dây 22kV ngầm của trạm 110kv Huế 3.

- Lưới điện trung thế và biến áp:

+ Nguồn điện cấp cho công trình được cấp từ nguồn trung thế 22 Kv cấp điện từ điện lưới khu vực thuộc xuất tuyến 478 TBA 110kV Huế 3, sử dụng cáp chống

thâm dọc Cu/XLPE/DSTA/PVC (3x240) mm² luôn trong ống HDPE dẫn đến 02 trạm biến áp kios đặt ngoài nhà: 1x1000KVA+1x1500KVA, máy biến áp sử dụng máy biến áp dầu, các phụ tải được phân chia đảm bảo phù hợp với phụ tải và đạt hiệu suất làm việc cao nhất.

- Lưới điện hạ thế:

+ Hệ thống kỹ thuật nguồn của dự án gồm: máy biến áp, máy phát điện và tủ hạ thế tổng được thiết kế có tính liên kết cao đảm bảo việc cấp nguồn đi hệ thống kỹ thuật thuận tiện tối ưu cho lắp đặt bảo trì và tiết kiệm chi phí đầu tư;

+ Tủ tủ phân phối tổng toàn dự án cấp điện tới từng tháp nhà băng cáp điện luôn trong ống HDPE, đi trong hào cáp.

b) Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh;

- Mạng lưới cáp chiếu sáng: Dùng cáp ngầm, lấy điện từ các tủ điện chiếu sáng theo từng khu vực;

- Trụ đèn chiếu sáng đường giao thông bằng nhôm đúc sơn tĩnh điện cao 6m, cần cao 2m và vưon 1,5m; bóng đèn Led 80W. Đèn trang trí sân vườn bằng nhôm đúc sơn tĩnh điện cao 3,5m, sử dụng bóng đèn Led.

3.5. Hệ thống cấp nước và chữa cháy:

- Căn cứ theo quy hoạch chung cấp nước cho khu đô thị An Vân Dương, nguồn nước cấp cho thành phố từ nhà máy nước Quảng Tế II cấp đến. Đầu nối vào tuyến ống DN225 HDPE đường Nguyễn Đình Tứ;

- Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu vực theo dạng kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa;

- Mạng lưới đường ống truyền tải được thiết kế theo mạng vòng, mạng cắt bao quanh các khu dân cư, các khu dịch vụ, khu công cộng... đảm bảo cấp nước đến mọi điểm dùng nước của khu đô thị với áp lực tại điểm bất lợi nhất lớn hơn 10m.

- Ống được sử dụng là ống nhựa HDPE PN10 PE100 có đường kính dao động trong khoảng D50mm đến D110mm, đối với những đoạn ống qua đường dùng ống thép lồng ống qua đường;

- Ống cấp nước phân phối được chôn dưới vỉa hè với chiều sâu chôn trung bình là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống, tuyến ống cấp nước dịch vụ được bố trí song song với tuyến ống chính với độ sâu chôn trung bình là 0,5m tính từ mặt đất đến đỉnh ống;

- Trong nội khu dự án bố trí 02 họng cứu hỏa đảm bảo bán kính 150m.

3.6. Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng độc lập với hệ thống thoát nước mưa và vận hành theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước thải được xử lý sơ bộ từ các nhà cao tầng, các công trình... nước thải khu nhà bếp đầu nối vào bể tách mỡ 5m^3 đến 7m^3 và nước thải sinh hoạt được đầu nối vào bể tự hoại có thể tích từ 32m^3 đến 45m^3 . Nước thải sau khi xử lý tại bể tách mỡ và bể tự hoại được đầu nối vào đường ống chung nội khu HDPE 200mm đầu nối với tuyến nước thải chung của thành phố ở phía Tây tại hố ga T144 của khu quy hoạch; Riêng với khu nhà ở thấp tầng nước thải sau khi được xử lý tại các bể tự hoại từ 4m^3 đến 6m^3 đặt trong lô đất, nước sau bể tự hoại được dẫn vào hệ thống hố ga nước thải cùng hệ thống thoát nước rửa dẫn ra hố ga T144 của khu vực;

- Vật liệu dùng cho mạng lưới thoát nước thải: Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè có đường kính D200mm. Các hố ga trên các tuyến chính bố trí với khoảng cách trung bình 20m-40m tùy theo đường kính cống để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đầu nối.

3.7. Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy;

- Việc thu gom nước mưa ở mặt đường được thực hiện bởi các hố thu nước ven đường, khoảng cách giữa các hố từ 25m-35m. Nước mưa từ các nhà lô nhà, các công trình... được dồn về các hống thu nước rồi chảy vào các hố thu hay hố thăm trên hệ thống thoát nước bên ngoài. Dọc theo hệ thống thoát nước mưa bố trí các hố ga thăm hoặc ga thăm thu kết hợp, khoảng cách 25m đến 35m bố trí 1 hố ga, chiều sâu từ 1,20m÷4,0m tùy thuộc vào vị trí cụ thể.

- Khu vực nhà liền kề và bãi đỗ xe sử dụng rãnh nắp đan B300, nước mưa được thu gom vào hệ thống rãnh sau đó đầu nối vào mạng lưới cống tròn của khu vực.

- Vật liệu dùng cho mạng lưới thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa làm bằng cống BTCT ly tâm đúc sẵn có đường kính từ D300-400-600-800mm, chịu tải trọng HL-93 thoát nước cho các lưu vực nói trên;

+ Hệ thống thoát nước mưa thu gom cho khối hạ tầng sử dụng đường kính D200 làm bằng vật liệu uPVC PN10;

+ Các hố thu, hố ga thăm (hoặc hố ga thăm thu kết hợp) xây bằng bê tông cốt thép.

4. Kết quả thẩm tra: Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 0702/2025/BCTT-NUCETECH ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng – Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L kết luận:

- Thiết kế cơ sở tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình.

- Giải pháp thiết kế cơ sở đảm bảo khả năng chịu lực, đảm bảo an toàn đối với công trình lân cận.

- Thiết kế cơ sở đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định về

nu

phòng cháy chữa cháy hiện hành.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC 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;

- Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở;

- 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;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư và thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về môi trường.

- Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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:

a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: cơ bản tuân thủ.

b) Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất, địa hình (được nêu tại Mục II.3 của văn bản này) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp công việc thực hiện.

- Các chủ trì thiết kế, thẩm tra, khảo sát (được nêu tại Mục II.3 của văn bản này) có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp với công việc theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá
TỔNG MẶT BẰNG					
1	Mật độ xây dựng	%	$\leq 40\%$	38,1 %	Phù hợp
2	Hệ số sử dụng đất	lần	$\leq 2,6$	2,597 ⁽¹⁾	Phù hợp
3	Đất nhà ở xã hội cao tầng	m ²	25.098,00	25.098,00	Phù hợp
4	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	m ²	5.954,50	5.954,50	Phù hợp
5	Đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật	m ²	794,50	794,50	Phù hợp
	Đất đường giao thông	m ²	474,50	474,50	Phù hợp
	Đất cây xanh	m ²	320,00	320,00	Phù hợp
6	Quy mô dân số	người	2.780	2.780	Phù hợp
KHU NHÀ Ở XÃ HỘI CAO TẦNG (KÝ HIỆU OCT)					
1	Chức năng sử dụng đất		Đất nhà ở xã hội cao tầng	Đất nhà ở xã hội cao tầng	Phù hợp
2	Diện tích cây xanh	m ²	5.240	5.240	Phù hợp
3	Sân, đường dạo, bãi đỗ xe ngoài nhà	m ²	11.361,17	11.361,17	Phù hợp
4	Diện tích xây dựng	m ²	8.496,83	8.496,83	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	%	≤ 34	33,85	Phù hợp
6	Tầng cao tối đa	Tầng	≤ 9	9	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	Lần	$\leq 2,66$	2,66 ⁽¹⁾	Phù hợp
8	Chỉ giới xây dựng	m	lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường	Lùi 10 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường	Phù hợp
KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THẤP TẦNG (KÝ HIỆU OTT-01, OTT-02)					

¹ Diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất chưa trừ diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình

1	Chức năng sử dụng đất		Đất nhà ở thương mại thấp tầng	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m ²	Tối đa 4.241,97	3.637,49	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	%	≤ 71,24	61,09	Phù hợp
4	Tầng cao tối đa	tầng	≤ 5	4-5	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	≤ 2,7	2,693 ⁽²⁾	Phù hợp
6	Chỉ giới xây dựng	m	lùi ≥ 4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường	lùi ≥ 4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường	Phù hợp

- *Đối với các quy hoạch cấp cao hơn:* Theo Báo cáo số 2821/TĐ-SXD ngày 01/8/2024 của Sở Xây dựng về Báo cáo thẩm định Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C - Đô thị mới An Vân Dương đảm bảo phù hợp với Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (QHC đô thị Thừa Thiên Huế); Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu C - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Chủ đầu tư cần chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế rà soát các mốc định vị khu đất, cao độ đường giao thông, vỉa hè và các nội dung khác phù hợp với quy hoạch chi tiết và quy định quản lý được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan. Trường hợp có thay đổi, chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước khi triển khai các bước tiếp theo.

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 (nếu có):

3.1. Sự phù hợp so với chủ trương đầu tư

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định, việc đánh giá sự phù hợp của dự án so với các chỉ tiêu, thông số tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 và Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế như sau:

² Diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất chưa trừ diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá
1	Tên dự án	Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương	Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương	Phù hợp
2	Nhà đầu tư dự án	Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thương	Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thương	Phù hợp
3	Mục tiêu dự án	Xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Mỹ thương, thuộc khu C – Đô thị mới An Vân Dương đảm bảo phát triển Nhà ở xã hội theo Chương trình phát triển nhà ở với mức giá phù hợp cho các đối tượng gặp khó khăn về nhu cầu ở	Theo Tờ trình thẩm định, Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thương trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương	Phù hợp
4	Quy mô dự án	- Quy mô dân số: Khoảng 2.780 người. - Tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội là nhà chung cư: + Phải được thiết kế, xây dựng khép kín, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phù hợp tiêu chuẩn áp dụng theo quy định của pháp luật; + Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70m²; - Quy mô kiến trúc xây dựng tuân thủ theo Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 9/8/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương.	- Quy mô dân số: Khoảng 2.780 người. - Diện tích sử dụng mỗi căn hộ từ 53,58m² ÷ 70,0m². - Quy mô kiến trúc xây dựng tuân thủ theo Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 9/8/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở xã hội XH1 thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương.	Phù hợp
5	Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án	842.303.734.000 đồng	842.303.734.000 đồng (Theo Tờ trình thẩm định)	Phù hợp
6	Tiến độ thực hiện dự án	Không quá 60 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó, thời gian hoàn thành hạ tầng	Không quá 60 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó, thời gian hoàn thành hạ tầng	Phù hợp

		kỹ thuật không quá 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	kỹ thuật không quá 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	
7	Quy mô sử dụng đất	31.847 m2	31.847 m2	Phù hợp

3.2. Sự phù hợp so với chủ trương đầu tư.

Qua đối chiếu số lượng căn nhà/căn hộ, diện tích sàn xây dựng thuộc dự án với số liệu trong Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Huế giai đoạn 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố Huế) phê duyệt tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 cho thấy đều thấp hơn so với số liệu đã đăng ký và cơ bản phù hợp. Đề nghị Chủ đầu tư cần lưu ý cập nhật số liệu mới nhất về nhà ở của dự án trong lần xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Huế giai đoạn 2026 – 2023.

Quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư và các đơn vị liên quan có trách nhiệm rà soát đảm bảo phù hợp với các văn bản pháp lý có liên quan (*Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 và Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế như sau; Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết,...*); Trường hợp có sai khác, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, thống nhất trước khi triển khai các bước tiếp theo.

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

Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) là khả thi. Cụ thể, Dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn, thỏa thuận tại các văn bản:

- Văn bản số 1681/BĐTPT-QLĐT ngày 04/9/2024 của Ban QLDA ĐTXD và phát triển đô thị tỉnh (nay là Ban QLDA ĐTXD và phát triển đô thị thành phố Huế) về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

- Đấu nối cấp nước: Văn bản số 2710/HWS-CNH ngày 25/12/2024 của Công ty Cổ phần Cấp nước tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Công ty Cổ phần Cấp nước thành phố Huế);

- Đấu nối cấp điện: Văn bản số 4191/TTHPC-KT+KHVT ngày 19/9/2024 của Công ty Điện lực Thừa Thiên Huế.

Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo hướng dẫn của các cơ quan, đơn vị tại các văn bản nêu trên, thực hiện đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

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:

nh

a) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Theo Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 0702/2025/BCTT-NUCETECH ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng – Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L, giải pháp thiết kế cơ sở bảo đảm an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và 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 Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất làm cơ sở để 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.

b) Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Về phòng cháy chữa cháy:

+ Theo Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 0702/2025/BCTT-NUCETECH ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng – Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L, thiết kế cơ sở đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định về phòng cháy chữa cháy hiện hành.

+ Giải pháp thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy đã được góp ý tại Văn bản số 51/PCCC-Đ2 ngày 10/02/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố Huế về việc góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung tồn tại được nêu tại Văn bản nêu trên, sự thống nhất giữa hồ sơ góp ý thiết kế cơ sở phòng cháy chữa cháy và hồ sơ trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC 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, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- Về bảo vệ môi trường: Theo ý kiến của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 188/STNMT-MT ngày 24/01/2025: “*dự án thuộc đối tượng đăng ký môi trường được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường; cơ quan tiếp nhận đăng ký môi trường là UBND cấp xã theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường. Theo quy định tại điểm b khoản 6 Luật Bảo vệ môi trường, dự án phải đăng ký môi trường trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trước khi xả chất thải ra môi trường đối với*

trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng”. Đề nghị Chủ đầu tư lưu ý thực hiện đảm bảo theo đúng quy định.

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: Theo Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 0702/2025/BCTT-NUCETECH ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Đại học Xây dựng – Công ty Cổ phần Xây dựng và phòng cháy T&L, cơ bản phù hợp.

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

7. Một số nội dung khác: Quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế và các đơn vị có liên quan lưu ý một số nội dung sau:

- Trong giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đối với hạng mục Khu nhà ở thương mại thấp tầng, Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lưu ý thiết kế đảm bảo tuân thủ yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy theo Tiêu chuẩn TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế; thiết kế đảm bảo các điều kiện an toàn phòng cháy và chữa cháy quy định tại Chương III Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh (này là UBND thành phố Huế) ban hành Quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở hộ gia đình và nhà để ở kết hợp sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (này là thành phố Huế).

- Về an toàn sử dụng: Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế rà soát các chi tiết kiến trúc (lưu ý chiều cao lan can, cầu thang, khoảng cách khe hở, kính an toàn) đảm bảo phù hợp theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

- Thiết kế cửa sổ đảm bảo phù hợp theo Mục 2.2.11 Quy chuẩn QCVN 04: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; Đối với các căn hộ có lô gia, đơn vị thiết kế nên nghiên cứu, thiết kế hoa sắt cửa sổ đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng;

- Về thang bộ (số lượng, kích thước): Đơn vị thiết kế rà soát, thiết kế đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Nghiên cứu, thiết kế hệ thống thu gom rác thải trong nhà đảm bảo phù hợp theo mục 2.7.4 QCVN 04: 2021/BXD.

- Nghiên cứu, điều chỉnh, thực hiện mô hình thông tin công trình (BIM) đảm bảo phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

VI. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương cơ bản đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.

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 (nếu có) chưa nêu trong thông báo kết quả thẩm định này. Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại Văn bản này so với thiết kế cơ sở được đóng dấu đã thẩm định, chủ đầu tư cần thông báo tới Sở Xây dựng để được rà soát, xác nhận theo quy định.

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 các nội dung nêu tại Mục V của Văn bản này;
- Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện các nội dung góp ý của các đơn vị được tổng hợp tại Phụ lục I của văn bản này;
- Vị trí chỗ đỗ xe cho cư dân phải được thể hiện rõ ràng, minh bạch trong hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư, tránh xảy ra các khiếu kiện của cư dân liên quan đến chỗ đỗ xe trong suốt quá trình vận hành khai thác, sử dụng của dự án;
- Tổ chức rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo tuân thủ hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình;
- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây dựng không nung theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030;
- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu diện tích sàn, diện tích xây dựng và các thông số trong bản vẽ thiết kế cơ sở; tính chính xác của nội dung trong hồ sơ khảo sát địa chất công trình, báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kết quả thẩm tra trình thẩm định;
- Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng, đủ các quy định về đầu tư, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng,... và các vấn đề liên quan; Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định của pháp luật; Tổ chức rà soát đảm bảo yêu cầu trên trước khi triển khai các bước tiếp theo; Chủ đầu tư chỉ thực hiện các bước tiếp theo khi hoàn chỉnh các nghĩa vụ liên quan theo quy định;
- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để định vị công trình, xác định mốc giới ô đất, ranh giới xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình để đảm bảo tuân thủ theo đúng chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt;
- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu về rà soát quy hoạch, tuân thủ phương án kiến trúc được duyệt, tránh làm ảnh hưởng chất lượng các hạng mục hiện trạng lân cận và khôi phục các hoạt động bình thường tại khu vực.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1, Khu C – Đô thị mới An Vân Dương để Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định./. *Am ng*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (b/c);
- Các Sở: KH&ĐT, TNMT, Tài Chính (phối hợp);
- UBND quận Thuận Hóa;
- GD và các PGĐ Sở;
- Lưu: VP, QLXD (Thương, Cường).

mlu

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hoàng Tiến Minh

PHỤ LỤC I

(Kèm theo Văn bản số ~~651~~/SXD-QLXD ngày ~~28~~/02/2025 của Sở Xây dựng)

Thực hiện khoản 2 Điều 7 Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh về Quy định phân cấp công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, Sở Xây dựng đã có văn bản gửi đến các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài Chính; UBND quận Thuận Hóa, Ban QLDA ĐTXD và phát triển đô thị tỉnh đề xin ý kiến thẩm định. Tổng hợp ý kiến góp ý của đơn vị như sau:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến tại Văn bản số 212/SKHĐT-DNTT ngày 16/01/2025, cụ thể:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận thấy các nội dung tại Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Thượng đề xuất phù hợp với quy mô dự án được phê duyệt tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 829/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2021 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3386/QĐUBND ngày 27 tháng 12 năm 2024.

2. Sở Tài Chính đã có ý kiến tại Văn bản số 142/STC-QLG&TCĐĐ ngày 15/01/2025, cụ thể: Sở Tài Chính thống nhất với nội dung do Sở Xây dựng dự thảo.

3. Sở Tài Nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Văn bản số 188/STNMT-MT ngày 17/01/2025.

4. Sở Giao thông Vận tải đã có ý kiến tại Văn bản số 156/SGTVT-KHTCTĐ ngày 17/01/2025.

5. Sở Công Thương đã có ý kiến tại Văn bản số 102/SCT-NL ngày 17/01/2025.

6. Ban QLDA ĐTXD và phát triển đô thị tỉnh đã có ý kiến tại Văn bản số 119/BĐTPT-QLPTĐT ngày 20/01/2025.

7. UBND quận Thuận Hóa đã có ý kiến tại Văn bản số 528/UBND ngày 24/01/2025.

Đề nghị chủ đầu tư tiếp thu, thực hiện đầy đủ ý kiến góp ý của các đơn vị nêu trên trước khi triển khai các bước tiếp theo của dự án.

