

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-CPXD

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

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

Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đã nhận Tờ trình số 137/2025/TTr-CLC ngày 22/5/2025 của Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Biên nhận hồ sơ số H17.18-250523-0035 ngày 23/5/2025).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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;

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 công trình Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

2. Loại và cấp công trình: Nhóm A, Công trình dân dụng, Cấp I.

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

Địa chỉ: Số 01 Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4. Địa điểm xây dựng: Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 06 (lô 7.2) và thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07 (lô 7.1) khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

5. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: 1.928.000.000.000 đồng (*theo tờ trình của Chủ đầu tư*).

6. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn chủ đầu tư và vốn vay.

7. Tiến độ thực hiện dự án: 2025 - 2027.

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

9. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở:

- Nhà thầu thiết kế kiến trúc, kết cấu, cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

- Nhà thầu thiết kế Phòng cháy chữa cháy: Công ty TNHH Kỹ thuật An toàn PTN Việt Nam.

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

11. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tín An.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Căn cứ vào bản đồ đo đạc hiện trạng khu đất do Chủ đầu tư cung cấp;
- Theo nhu cầu và sự đồng ý của Chủ đầu tư;
- Theo quy phạm, tiêu chuẩn và tài liệu nghiên cứu. Công tác thiết kế sẽ đảm bảo các đặc điểm thiết kế kiến trúc, công nghệ của công trình và tuân theo các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành;

- Quyết định số 359/QĐ – TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2023, tầm nhìn đến 2045;

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

- Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers);

- Công văn số 02/TC-QC ngày 02/01/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 và CM 676989 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2018;

- Công văn số 2468/SXD-QLHT ngày 22/4/2025 của Sở Xây dựng về việc

liên quan đến đấu nối giao thông tiếp cận công trình đường Vương Thừa Vũ – Hà Kỳ Ngộ, quận Sơn Trà;

- Công văn số 284/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 10/4/2025 của Công ty Thoát nước và xử lý nước thải về việc thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước;

- Biên bản số 08/2025/BB-ĐN ngày 7/2/2025 giữa Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers;

- Thỏa thuận đấu nối ngày 22/02/2025 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm;

- Công văn số 990/STNMT-QĐĐK&ĐĐBĐ ngày 25/02/2025 Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến liên quan đến lĩnh vực môi trường đối với công trình Tòa nhà cao tầng tại lô số 7.1 và 7.2 thuộc dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers, đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường của UBND phường Phước Mỹ số 73/BN ngày 24/4/2025;

- Công văn số 3779/SXD-CPXD ngày 19/5/2025 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến công trình Tòa nhà cao tầng A1 và A2 (tại lô số 7.2 và 7.1) thuộc dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers, đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 1715/UBND-KTHTĐTH ngày 22/5/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc liên quan đến công trình Tòa nhà cao tầng A1 và A2 (tại lô số 7.2 và 7.1) thuộc dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers, đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ tình hình hiện trạng sử dụng đất và xây dựng trong khu vực và mối quan hệ với các công trình lân cận;

- Căn cứ tài liệu khảo sát địa hình, địa chất;

- Các văn bản pháp luật có liên quan.

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

Báo cáo Khảo sát địa chất, thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở.

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 xây dựng

- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty CP Thế giới kỹ thuật miền Bắc (có chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00004093 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày cấp ngày 25/07/2022, hiệu lực đến 25/7/2032).

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: KS. 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, hiệu lực đến 08/7/2027.

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

- Bộ môn kiến trúc, kết cấu, cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương (Mã số Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/05/2022, có giá trị đến ngày 20/4/2032; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số DAN-00001935 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/10/2022, có giá trị đến ngày 21/5/2029).

- Bộ môn PCCC: Công ty TNHH Kỹ thuật An toàn PTN Việt Nam (Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số: 303/GXD-PCCC cấp ngày ngày 25/12/2020).

Danh sách chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm dự án: KTS. Nguyễn Đàm Tú (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: HAN-01-2023-071 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 17/4/2023, hiệu lực đến 17/4/2033).

- Chủ trì kiến trúc: KTS. Đỗ Tùng Linh (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: DNA-00000068 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/7/2022, hiệu lực đến 11/7/2032).

- Chủ trì kết cấu: Nguyễn Đức Cường (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: BXD-00075863 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 22/6/2023, hiệu lực đến 22/6/2033).

- Chủ trì Cơ Điện:

+ Chủ trì Điện: Vũ Văn Thạch (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: BXD-00124404 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 10/11/2021, hiệu lực đến 10/11/2031).

+ Chủ trì Điều hòa thông gió: Đoàn Xuân Cường (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: BXD-00089856 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 01/02/2023, hiệu lực đến 01/02/2033).

+ Chủ trì cấp thoát nước: Trần Thị Huỳnh Anh (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: BXD-00019660 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2020, hiệu lực đến 29/5/2030).

+ Chủ trì PCCC: Vũ Mạnh Tuấn (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: 0288/2021, cấp ngày 26/5/2021, hiệu lực đến 26/5/2031).

c) Nhà thầu tư vấn thẩm tra thiết kế xây dựng

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tín An (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: BXD-00004544 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/9/2023, hiệu lực đến 8/9/2032).

- Chủ nhiệm thẩm tra: Trần Lê Nguyên Vũ (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00000152 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/5/2023, hiệu lực đến 15/5/2033).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

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

a) Quy mô công trình và giải pháp thiết kế kiến trúc Tòa nhà A1 (lô số 7.2)

- Tổng diện tích khu đất: 2.074,2 m².

- Công trình dân dụng - Cấp I.
- Cốt nền xây dựng tầng 1: +0,5m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).
- Chiều cao xây dựng công trình: +98,00m (tính đến đỉnh mái tầng tum)¹;
- Chiều sâu công trình: -10,0m (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).
- Mật độ xây dựng: 76,38%; Hệ số sử dụng đất: 12,7 lần.
- Diện tích xây dựng: 1.584,2 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 35.229,88 m².
- Tổng diện tích sàn (không bao gồm diện tích kỹ thuật, tầng hầm, tum thang) để tính hệ số sử dụng đất: 26.345,68 m².
- Diện tích sàn sử dụng căn hộ du lịch: 15.308 m²; Diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ: 4.966,20 m².
- Tổng số căn hộ du lịch: 380 căn.
- Lộ giới quy hoạch: Phía Bắc giáp đường Trần Đức Thông lộ giới 11,5m (3+5,5+3); phía Đông giáp đường Hà Kỳ Ngộ lộ giới 30m (7,5+15,0+7,5); phía Nam giáp đường Vương Thừa Vũ lộ giới 30m (4,5+7,5+6,0 +7,5+ 4,5), phía Tây giáp với khu dân cư hiện hữu.
- Khoảng lùi:
 - + Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.
 - + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.
- Tổng diện tích chỗ để xe tại các tầng hầm: 3.811,7 m² (trong đó: Hầm B1 có 961m²; Hầm B2 có 1.488 m² và Hầm B3 có 1.362,7 m²). Diện tích để xe tại công trình đã bao gồm 20% diện tích bổ sung theo quy định tại khoản 4.3 Điều 12 Chương III Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng (áp dụng tại địa bàn quận Sơn Trà).
- Màu sắc công trình: Màu trắng, ghi và nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính trong suốt có độ phản quang thấp.
- Công trình được thiết kế 03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum, có cơ cấu chức năng chính như sau:
 - + Tầng hầm B3: Diện tích sàn 2.064 m², chiều cao 3,2m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

¹ Cục Tác chiến chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình là 115m tại Công văn số 02/TC-QC ngày 02/01/2025, công trình xây dựng được thiết kế với chiều cao 98m tính đến đỉnh mái tầng tum là đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết TL1/500 được UBND quận Sơn Trà phê duyệt tại Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025, riêng chi tiết trang trí kiến trúc (chiều cao 5,5m tính từ đỉnh mái tầng tum) không tính vào chiều cao xây dựng công trình theo quy định tại khoản 1.4.25 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 2.064 m², chiều cao 3,2m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 2.064 m², chiều cao 3,6m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 1.080,17 m²; chiều cao tầng 6,5m; bố trí sảnh, các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 2: Diện tích sàn 1.584,20 m²; chiều cao tầng 4,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 3: Diện tích sàn 1.493,45 m²; chiều cao tầng 4,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 4: Diện tích sàn 1.441,97 m²; chiều cao tầng 4,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 5: Diện tích sàn 1.412,69 m²; chiều cao tầng 5,0m; bố trí các dịch vụ tiện ích và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời;

+ Tầng 6 đến tầng 24: Diện tích sàn mỗi tầng 1.101,27 m²; chiều cao mỗi tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 19 căn hộ du lịch và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng 25: Diện tích sàn mỗi tầng 1.101,27 m²; chiều cao mỗi tầng 3,8m; mỗi tầng bố trí 19 căn hộ du lịch và các chức năng kỹ thuật phụ trợ;

+ Tầng tum: Diện tích 290,2 m²; chiều cao tầng 4,1m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

b) Quy mô công trình và giải pháp thiết kế kiến trúc Tòa nhà A2 (lô số 7.1)

- Tổng diện tích khu đất: 1.768,8 m².

- Công trình dân dụng - Cấp I.

- Cốt nền tầng 1: +0,5m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Chiều cao xây dựng công trình: +98,00m (tính đến đỉnh mái tầng tum)²;

- Chiều sâu công trình: -10,0m (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

- Mật độ xây dựng: 71,18%; Hệ số sử dụng đất: 12,19 lần.

- Diện tích xây dựng: 1.258,95 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 29.454,95 m².

- Tổng diện tích sàn (không bao gồm diện tích kỹ thuật, tầng hầm, tum thang) để tính hệ số sử dụng đất: 21.558,15 m².

- Diện tích sàn sử dụng căn hộ: 13.004 m²; Diện tích sàn thương mại dịch vụ: 3.671,8 m².

- Tổng số căn hộ du lịch: 260 căn.

² Cục Tác chiến chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình là 115m tại Công văn số 02/TC-QC ngày 02/01/2025, công trình xây dựng được thiết kế với chiều cao 98m tính đến đỉnh mái tầng tum là đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết TL1/500 được UBND quận Sơn Trà phê duyệt tại Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025, riêng chi tiết trang trí kiến trúc (chiều cao 5,5m tính từ đỉnh mái tầng tum) không tính vào chiều cao xây dựng công trình theo quy định tại khoản 1.4.25 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Lộ giới quy hoạch: Phía Bắc giáp đường Trần Đức Thông lộ giới 11,5m (3+5,5+3); phía Đông giáp với khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp đường Vương Thừa Vũ lộ giới 30m (4,5+7,5+6,0 +7,5+ 4,5), phía Tây giáp đường Hà Kỳ Ngộ lộ giới 30m (7,5+15,0+7,5).

- Khoảng lùi:

+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.

+ Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.

- Tổng diện tích để xe: 3.091,9 m² (Trong đó: Hàm B1 có 889,4 m²; Hàm B2 có 1.260,6 m² và Hàm B3 có 941,9 m²). Diện tích để xe tại công trình đã bao gồm 20% diện tích bổ sung theo quy định tại khoản 4.3 Điều 12 Chương III Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng (áp dụng tại địa bàn quận Sơn Trà).

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

- Công trình được thiết kế 03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum, có cơ cấu chức năng chính như sau:

+ Tầng hầm B3: Diện tích sàn 1.759,80 m², chiều cao 3,2m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 1.759,80 m², chiều cao 3,2m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 1.759,80 m², chiều cao 3,6m bố trí bãi để xe, các không gian kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 934 m²; chiều cao tầng 6,5m; bố trí sảnh, các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật và phụ trợ.

+ Tầng 2: Diện tích sàn 1.258,95 m²; chiều cao tầng 4,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời.

+ Tầng 3: Diện tích sàn 1.239,00 m²; chiều cao tầng 4,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời.

+ Tầng 4: Diện tích sàn 1.187,4 m²; chiều cao tầng 4,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời.

+ Tầng 5: Diện tích sàn 1.164,8 m²; chiều cao tầng 5,0m; bố trí các dịch vụ tiện ích và các chức năng kỹ thuật phụ trợ; sân ngoài trời.

+ Tầng 6 đến tầng 24: Diện tích sàn mỗi tầng 906,1 m²; chiều cao mỗi tầng 3,4m; mỗi tầng bố trí 13 căn hộ du lịch và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng 25: Diện tích sàn mỗi tầng 906,1 m²; chiều cao mỗi tầng 3,8m; mỗi tầng bố trí 13 căn hộ du lịch và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

+ Tầng tum: Diện tích 269,4 m²; chiều cao tầng 4,1m; bố trí tum thang và các chức năng kỹ thuật phụ trợ.

2. Giải pháp kết cấu

- Kết cấu phần móng: Phần móng sử dụng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép đường kính D1000 mm và D1200 mm với chiều sâu mũi cọc khoảng 58 m so với cốt san nền, hạ sâu vào lớp đá Granit phong hóa khoảng 4 m. Tường vây dày 800 mm, sâu 23.5m so với cốt san nền. Đài móng điển hình cao 2600 mm; giằng móng tiết diện (700x2600) mm. Sàn tầng hầm 03 dày 700 mm; sàn tầng hầm 02 và tầng hầm 01 dày 180 ÷ 200 mm kết hợp mũ nấm dày 500 mm; Các dầm có kích thước (300x500) mm, (550x500) mm,...

- Kết cấu phần thân: Sử dụng hệ cột, vách, dầm, sàn chịu lực bằng bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Tiết diện cột điển hình (1200x1200) mm, (400x400) mm, ...; Vách chịu lực dày từ 300 mm ÷ 650 mm; Tiết diện dầm điển hình: (650x500) mm, (500x500) mm, (300x600) mm, (250x500) mm... Sàn các tầng sử dụng giải pháp sàn sườn bê tông toàn khối, chiều dày sàn từ 160 ÷ 250 mm. Hệ dầm chuyển có chiều cao 1800mm, bề rộng dầm chuyển 2000 mm.

- Vật liệu sử dụng: Bê tông cọc thí nghiệm, bê tông cột, vách tầng hầm 3 ÷ tầng 10, bê tông dầm chuyển: cấp độ bền B45; Bê tông cọc đại trà, bê tông cột, vách tầng 11 ÷ 15: cấp độ bền B40; Bê tông tường vây, đài cọc, dầm móng, sàn móng, bê tông cột, vách tầng 16 ÷ Mái, bê tông dầm, sàn tầng hầm 2 ÷ tầng 10: cấp độ bền B35; Bê tông dầm, sàn tầng 11 ÷ Mái: cấp độ bền B30. Cốt thép sử dụng loại CB500-V, CB400-V, CB240-T.

3. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện:

+ Tòa nhà A1: Nguồn cung cấp điện cho công trình được đấu nối từ lưới điện trung thế khu vực tới trạm biến áp được đặt tại tầng hầm 1, công suất (2000+1250) kVA, 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 1250 kVA cho các phụ tải động lực công cộng, khối đế.

+ Tòa nhà A2: Nguồn cung cấp điện cho công trình được đấu nối từ lưới điện trung thế khu vực tới trạm biến áp được đặt tại tầng hầm 1, công suất (1600+1250) kVA 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 1250 kVA cho các phụ tải động lực công cộng, khối đế.

- Cấp nước:

+ Tòa nhà A1: Nguồn nước cấp cho dự án từ đường ống hiện hữu cấp đến bể chứa nước sinh hoạt (thể tích bể nước thô 175m³ và thể tích bể nước sau lọc 170m³ bố trí ngầm ở tầng hầm 03) và bể nước phòng cháy (bố trí ở tầng hầm 01) của công trình. Nước từ bể sinh hoạt được bơm lên bể nước mái và từ bể nước mái cấp đến các thiết bị sử dụng.

+ Tòa nhà A2: Nguồn nước cấp cho dự án từ đường ống hiện hữu cấp đến bể chứa nước sinh hoạt (thể tích bể nước thô 130m³ và thể tích bể nước sau lọc 125m³ bố trí ngầm ở tầng hầm 03) và bể nước phòng cháy (bố trí ở tầng hầm 01) của công trình. Nước từ bể sinh hoạt được bơm lên bể nước mái và từ bể nước mái cấp 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 ngăn chứa bể tự hoại, nước thải rửa thu gom về ngăn bơm bể tự hoại. Nước thải bếp khu thương mại dịch vụ thu về bể tách mỡ. Toàn bộ nước thải được bơm thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

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

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

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.*

- *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 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 quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.*

- *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.*

- *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 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.*

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phù hợp theo quy định tại 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 khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

2.1 Căn cứ quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, theo đó, lô đất nghiên cứu xây dựng nằm tại ô quy hoạch ký hiệu VS3-3F/DV-6 và VS3-3F/DV-7 với chức năng khu dịch vụ. Các chỉ tiêu thiết kế cơ sở của dự án và chỉ tiêu ô quy hoạch phân khu được đánh giá theo bảng sau:

a) Tòa nhà A1 (lô số 7.2)

Tòa nhà A1 (lô số 7.2) xây dựng tại ô quy hoạch VS3-3F/DV-7 với chức năng khu dịch vụ, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	QHPK	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Chức năng	Khu dịch vụ	Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích khu đất	Khoảng 0,2 ha	2.074,2 m ²	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	40-80%	76,38%	Phù hợp
4	Tầng cao xây dựng, số tầng hầm	1-25 tầng nổi, tối đa 05 tầng hầm	03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum	Phù hợp (diện tích tầng tum kỹ thuật là 290,2m ² nhỏ hơn 30% diện tích sàn tầng 25 liền kề, không tính vào

				tổng số tầng theo Thông tư 06/2021/BXD)
5	Tầng hầm	05	03	Phù hợp
6	Chiều cao xây dựng công trình	Tối thiểu 5m, tối đa 98m	98m	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	12,8 lần	12,7 lần	Phù hợp
8	Khoảng lùi xây dựng	Lùi 3m tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ	+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu. + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.	Phù hợp

b) Tòa nhà A2 (lô số 7.1)

Tòa nhà A2 (lô số 7.1) xây dựng tại ô quy hoạch VS3-3F/DV-6 với chức năng khu dịch vụ, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	QHPK	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Chức năng	Khu dịch vụ	Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích khu đất	Khoảng 0,2 ha	1.768,80 m ²	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	40-80%	71,18%	Phù hợp
4	Tầng cao xây dựng, số tầng	1-25 tầng nổi, tối đa 5 tầng hầm	03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum	Phù hợp (diện tích tầng tum kỹ

	hầm			thuật là 269,4m ² nhỏ hơn 30% diện tích sàn tầng 25 liên kề, không tính vào tổng số tầng theo Thông tư 06/2021/BXD)
5	Tầng hầm	05	03	Phù hợp
6	Chiều cao xây dựng công trình	Tối thiểu 5m, tối đa 98m	98m	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	12,8 lần	12,19 lần	Phù hợp
8	Khoảng lùi xây dựng	Lùi 3m tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ	+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu. + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.	Phù hợp

2.2 Thiết kế cơ sở của công trình Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hồ sơ trình thẩm định có các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng cao, khoảng lùi,...) phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch,

Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers), cụ thể như sau:

a) Tòa nhà A1 (lô số 7.2)

TT	Nội dung	QHCT TL 1/500 được phê duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	2.074,2 m ²	2.074,2 m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	1.601,5 m ²	1.584,2 m ²	Phù hợp
-	Khối đế	-	1.584,2 m ²	
-	Khối tháp	-	1.101,27 m ²	
3	Tổng diện tích sàn (không bao gồm diện tích kỹ thuật tầng hầm, tầng tum) để tính Hệ số sử dụng đất	Không quy định	26.345,68 m ²	-
4	Hệ số sử dụng đất	12,8 lần	12,7 lần	Phù hợp
5	Số tầng	03 tầng hầm + 25 tầng nổi	03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum	Phù hợp (diện tích tầng tum kỹ thuật là 269,4m ² nhỏ hơn 30% diện tích sàn tầng 25 liền kề, không tính vào tổng số tầng theo Thông tư 06/2021/BXD)
6	Chiều cao xây dựng công trình	98m	98m	Phù hợp.
7	Mật độ xây dựng	77,21%	76,38%	Phù hợp
8	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu. + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại	+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu. + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại	Phù hợp

TT	Nội dung	QHCT TL 1/500 được phê duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
		các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.	các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.	

b) Tòa nhà A2 (lô số 7.1)

TT	Nội dung	QHCT TL 1/500 được phê duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	1.768,8 m ²	1.768,8 m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	1.258,95 m ²	1.258,95 m ²	Phù hợp
-	Khối đế	-	1.258,95 m ²	-
-	Khối tháp	-	906,1 m ²	-
3	Tổng diện tích sàn (không bao gồm diện tích kỹ thuật tầng hầm, tầng tum) để tính Hệ số sử dụng đất	Không quy định	21.558,15 m ²	-
4	Hệ số sử dụng đất	12,31 lần	12,19 lần	Phù hợp
5	Số tầng	03 tầng hầm + 25 tầng nổi	03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tum thang	Phù hợp
6	Chiều cao xây dựng công trình	98m	98m	Phù hợp
7	Mật độ xây dựng	71,18%	71,18%	Phù hợp
8	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu. + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường	+ Khối đế công trình (chiều cao dưới 28m): Xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu. + Khối tháp công trình (chiều cao trên 28m): Xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt giáp đường Trần	Phù hợp

TT	Nội dung	QHCT TL 1/500 được phê duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
		Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.	Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới khu đất tại phía cạnh giáp công trình hiện hữu.	

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)

Dự án không thuộc đối tượng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

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 tại khu vực có các trục đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ đã cơ bản hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, do đó việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình với khu vực là khả thi và đảm bảo yêu cầu đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

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 đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tín An thẩm tra thiết kế xây dựng tại Báo cáo thẩm tra số 27/TT-BCTT ngày 19/4/2025, 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.

- Về phòng cháy chữa cháy: Đề nghị chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC theo quy định. Trường hợp Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có sai khác so với hồ sơ thẩm duyệt PCCC, đề nghị chủ đầu tư tổ chức lập và trình thẩm định lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

- Về môi trường: Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 990/STNMT-QĐĐK&ĐĐBĐ ngày 25/02/2025 có ý kiến liên quan đến lĩnh vực môi trường đối với công trình Tòa nhà cao tầng tại lô số 7.1 và 7.2 thuộc dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers, đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ,

quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Chủ đầu tư đã thực hiện đăng ký môi trường tại UBND phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà theo văn bản tiếp nhận hồ sơ số 73/BN ngày 24/4/2025.

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 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 công trình Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đủ điều kiện 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:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch.
- Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị thi công tổ chức thi công cọc thí nghiệm và thí nghiệm cọc trước khi tiến hành thi công cọc đại trà.
- Kiểm tra kỹ điều kiện an toàn kết cấu công trình (chuyển vị ngang, độ mảnh của cột, bố trí thép cột, độ võng, độ mở rộng vết nứt của dầm, sàn,...).
- Triển khai thiết kế hạng mục bể tự hoại, đường ống thu gom, hố ga, điểm đầu nối, đảm bảo đúng theo quy định.
- Không sử dụng các vật liệu, kính có độ phản quang cao gây chói lóa, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân và các công trình lân cận.
- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.
- 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.

- 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; Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh được thẩm 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 Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) thuộc khu vực đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NN&MT (để p/hợp);
- UBND quận Sơn Trà (để p/hợp);
- Cty TNHH TVXD Ánh Dương;
- Cty CP TVXD Tín An;
- Lưu: VT, CPXD (Tùng+Toàn).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đinh Thế Vinh

