SAO Y; Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Thời gian ký: 2024-06-27T20:38:10-07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1345/QĐ-UBND	*Đà Nẵng, ngày 28 tháng 6 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày 28 tháng 6 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2023 của UBND thành phố cho Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4;

Căn cứ Công văn số 969/UBND-SKHĐT ngày 23 tháng 02 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v các nội dung liên quan đến nhà đầu tư đáp ứng

yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệp và phương án lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4;

Theo Công văn số 2540/STNMT-QHĐK&ĐĐBD ngày 24/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, đồng thời thẩm định điều kiện cho thuê đất dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô nộp ngày 19 tháng 3 năm 2024;

Theo báo cáo thẩm định của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1464/SKHĐT-DN ngày 28 tháng 5 năm 2024;

Căn cứ kết quả lấy ý kiến biểu quyết của các Thành viên UBND thành phố về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô là nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1273/QĐ-UBND ngày 19 ngày 6 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng với nội dung như sau:

Điều 1. Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện dự án

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0101590595;

- Ngày cấp đăng ký lần đầu 23/12/2004, cấp thay đổi lần 22 ngày 08/7/2021;

- Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội;

- Địa chỉ trụ sở: Tầng 12, tòa nhà A3 Ecolife Capitol, số 58 Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 04.32047788.

Điều 2. Thông tin về Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 theo kết quả trúng đấu thầu

1. Vốn đầu tư của dự án: 2.125.000.000.000 đồng (*Hai nghìn, một trăm hai mươi lăm tỷ đồng*);

- Vốn góp của nhà đầu tư (vốn chủ sở hữu): 425.904.571.000 đồng (*Bốn*

trăm hai mươi lăm tỷ, chín trăm lẻ bốn triệu, năm trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).

- Vốn huy động: 1.703.618.286.000 đồng (*Một nghìn, bảy trăm lẻ ba tỷ, sáu trăm mười tám triệu, hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng*).

2. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

TT	Nhà đầu tư	Số vốn góp (đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	425.904.571.000	100	Tiền mặt	2024-2028

- Vốn huy động: 1.703.618.286.000 đồng;

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 04 năm tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.

Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án).

Điều 4. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô; một bản lưu tại UBND thành phố Đà Nẵng và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Các Sở: XD, TNMT, TC;
- Bộ Chỉ huy quân sự thành phố;
- Công an thành phố;
- UBND quận Liên Chiểu;
- CVP, P.ĐTĐT, P.KT;
- Lưu: VT, SKHĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Trung Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 31-1/2025/BCTD-CONINCOHOUSING 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 B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4	*Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2025*

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 31/2025/HĐTV/THUDO-CONINCO HOUSING ký ngày 26/7/2025 giữa Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô và Công ty cổ phần CONINCO đầu tư phát triển hạ tầng và tư vấn xây dựng về việc thực hiện gói thầu tư vấn Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4, địa điểm: Phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 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, Công ty cổ phần CONINCO đầu tư phát triển hạ tầng và tư vấn xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu căn hộ cao cấp Đà Nẵng *(Grand Marina Da Nang)*, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

2. Loại và cấp công trình: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp I.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.

5. Thông tin để liên hệ: Tầng 12, tòa nhà A3 Ecolife Capitol, số 58 Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội. Số điện thoại: 04.32047788.

6. Địa điểm xây dựng: Phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng.

6. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 2.544.011.849.637 đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

(Theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1345/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND TP. Đà Nẵng: Giá trị tổng mức đầu tư là khoảng 2.125.000.000.000 đồng).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tư nhân và các nguồn vốn huy động khác.

8. Thời gian thực hiện: Từ quý III/2025 đến quý III/2029.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần đầu tư TDI.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty cổ phần tư vấn kiểm định xây dựng MITCO.
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về chủ trương đầu tư

- Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND TP. Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 19/6/2023).
- Quyết định số 1345/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND TP. Đà Nẵng về việc chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu ngày 28/6/2024).

1.2. Về quy hoạch xây dựng

- Quyết định số 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND TP. Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và người lao động tại khu đất ký hiệu B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.
- Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

1.3. Về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ

- Bổ sung các văn bản về đánh giá tác động môi trường, phòng chống, cháy nổ.

1.4. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật và các văn bản pháp lý khác

- Văn bản số 183/TC-QC ngày 06/4/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.
- Công văn số 584/CTTNXLNT-KT ngày 21/7/2025 của Công ty thoát nước và xử lý nước thải – Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng về việc thỏa thuận vị trí đấu nối nước thải của dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.
- Công văn số 1068/CTCN-KT ngày 21/7/2025 của Công ty cổ phần cấp nước Đà Nẵng về việc liên quan đến đấu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.
- Công văn số 1501/SXD-HTKT ngày 29/7/2025 của Sở Xây dựng – UBND TP. Hà Nội về việc liên quan đến đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.
- Văn bản số 249/UBND-KTHĐT ngày 30/7/2025 của UBND phường Liên Chiểu về thỏa thuận đấu nối thoát nước dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.
- Văn bản số 627/ĐNPC-KT+KHVT ngày 30/7/2025 của Công ty điện lực Đà Nẵng – Tổng Công ty điện lực miền Trung về việc ý kiến chủ trương cấp điện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

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

- Báo cáo khảo sát địa hình do Công ty cổ phần tư vấn kiểm định xây dựng MITCO lập tháng 12/2024.
- Báo cáo khảo sát địa chất do Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc

Việt Nam lập tháng 04/2025.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty cổ phần đầu tư TDI lập năm 2025, bao gồm:

+ Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

+ Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở.

+ Thuyết minh thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

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

a) Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam.

Đề nghị Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam cung cấp đầy đủ hồ sơ năng lực (giấy đăng ký kinh doanh, chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức) và chứng chỉ hành nghề của chủ trì khảo sát để đánh giá năng lực tổ chức, cá nhân.

b) Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần đầu tư TDI.

- Công ty cổ phần đầu tư TDI. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00018212 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/5/2019, lĩnh vực: Thiết kế thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 23/11/2028.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kết cấu: Ngô Đức Hùng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00077619 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/02/2025, lĩnh vực: Thiết kế kết cấu công trình, thời hạn hiệu lực đến ngày 12/02/2030.

- Chủ trì thiết kế giao thông - san nền: Lê Thị Dung, chứng chỉ hành nghề số THX-00085965 do Tổng hội xây dựng Việt Nam cấp ngày 19/5/2023, lĩnh vực: Thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ, thời hạn hiệu lực đến ngày 19/5/2028.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Đinh Công Văn, chứng chỉ hành nghề số HCM-00002761 do Sở Quy hoạch kiến trúc TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 18/5/2024, lĩnh vực: Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn hiệu lực đến ngày 18/5/2034.

- Chủ trì thiết kế điện: Vũ Việt Thạch, chứng chỉ hành nghề số BXD-00080343 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/9/2023, lĩnh vực: Thiết kế cơ – điện công trình thời hạn hiệu lực đến ngày 12/9/2028.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Văn Trung, chứng chỉ hành nghề số BXD-00068444 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/10/2024, lĩnh vực: Thiết kế cấp – thoát nước công trình, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/10/2029.

- Chủ trì thiết kế điều hòa thông gió: Nguyễn Thành Trung, chứng chỉ hành nghề số BXD-00016235 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/03/2023, lĩnh vực: Thiết kế cơ – điện công trình, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/03/2028.

- Chủ trì lập tổng mức đầu tư: Lương Đăng Thành, chứng chỉ hành nghề số BXD-00035789 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực: Định giá xây dựng, thời hạn hiệu lực đến ngày 20/02/2029.

b) Nhà thầu tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư (TEXO)

Đề nghị Công ty cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư (TEXO) cung cấp đầy đủ hồ sơ năng lực (giấy đăng ký kinh doanh, chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức) và chứng chỉ hành nghề của chủ trì khảo sát để đánh giá năng lực tổ chức, cá nhân.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng thể dự án

1.1. Vị trí

- Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4, địa điểm: Phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng có diện tích 42.783m2, hiện trạng là đất sạch đã được hoàn thành công tác công tác bồi thường GPMB, hỗ trợ tái định cư.
- Khu đất B4-1; B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 thuộc địa giới hành chính Phường Hòa Hiệp Nam, Hòa Khánh Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Vân, phường Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng). Phạm vi ranh giới của khu đất như sau:
  + Phía Tây Bắc: Giáp đường Trần Văn Quế.
  + Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư.
  + Phía Đông Nam: Giáp đường Mê Linh.
  + Phía Đông Bắc: Giáp đường Lê Thương.

1.2. Quy mô

Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Nhà ở xã hội cao tầng; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan) nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể: Xây dựng 03 công trình chung cư nhà ở xã hội (NOXH-01, NOXH-02, NOTM), 01 công trình nhà trẻ và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 13.357,59m2, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 191.290m2. Trong đó:

- Khu đất B4-1 có tổng diện tích xây dựng khoảng 3.848,7m2, với tổng diện tích sàn xây dựng dựng khoảng 40.666m2.
- Khu đất B4-2 có tổng diện tích xây dựng khoảng 10.223,79m2, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 150.613,0m2.

2. Nội dung hồ sơ trình thẩm định

2.1. Giải pháp thiết kế giao thông – san nền

2.1.1. San nền

a. Cao độ khống chế

- Cao độ tim đường tuân thủ cao độ trong tổng mặt bằng đã được duyệt; cao độ san nền đảm bảo phù hợp với cao độ đường giao thông, phù hợp với định hướng trong hồ sơ Tổng mặt bằng đã được phê duyệt.
- Cao độ mép lô san nền được lấy bằng cao độ mép hè đường để đảm bảo thoát nước cho lô đất.

b. Giải pháp san nền

- San nền cho khu đô thị được thiết kế theo từng lô đất, các lô đất được giới hạn bởi các đường giao thông.
- Cao độ nền tự nhiên của khu vực tương đối bằng phẳng, độ cao khống chế san nền được lấy bằng cao độ khống chế các tuyến đường theo quy hoạch.

- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,05~ 0.4m;
- Độ dốc san nền trong các lô thiết kế tối thiểu 0,4%.
- Vật liệu đắp: Đắp nền trong các lô đất xây dựng công trình độ đầm chặt K90.

2.1.2. Giao thông

a. Hệ thống giao thông

Mặt bằng giao thông tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch đã phê duyệt, Các điểm đấu nối giao thông thực hiện theo phương án hạ hè. Mặt cắt ngang điển hình:

- Mặt cắt 1-1: (Đường Mê Linh): Có bề rộng nền đường B=34,50m, mặt đường 2x11,25= 22,50m, hè mỗi bên 5,0m, dải phân cách giữa 3,0m.
- Mặt cắt 2-2: (Đường Trần Văn Quế, Đường Lê Thương): Có bề rộng nền đường B=14,50m, mặt đường 2x5,25= 10,50m, hè mỗi bên 4,0m.
- Mặt cắt 3-3: (Đường Nguyễn Mậu Kiến): Có bề rộng nền đường B=20,50m, mặt đường 2x3,25= 6,50m, hè mỗi bên 5,0m.
- Mặt cắt 4-4: (Đường nội bộ): Có bề rộng nền đường B=10,50m, mặt đường 2x3,0= 6,00m, hè 1,5m + 3,0m.
- Mặt cắt 5-5: (Đường nội bộ): Có bề rộng nền đường B=12,00m, mặt đường 2x3,0= 6,00m, hè mỗi bên 3,0m.
- Mặt cắt 6-6: (Đường nội bộ): Có bề rộng nền đường B=17,50m, mặt đường 2x6,0= 12,0m, hè mỗi bên 1,50m.

b. Giải pháp kết cấu đường

- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa (Kết cấu loại I):
  + Bê tông nhựa chặt hạt mịn rải nóng BTNC 12.5 dày 7cm;
  + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kg/m^2;
  + Cấp phối đá dăm loại 1 dày 16cm;
  + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 18cm;
  + Đất đầm chặt K98 dày 50cm;
  + Nền đường đầm chặt K95.
- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa trên tầng hầm (Kết cấu loại II):
  + Bê tông nhựa chặt hạt mịn rải nóng BTNC12.5 dày TB 7cm;
  + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kg/m2;
  + Cấp phối đá dăm loại I dày trung bình 20cm
  + Tầng hầm
- Kết cấu vị trí vuốt nối (hạ hè):
  + Vật liệu hoàn thiện theo kiến trúc cảnh quan
  + Vữa xi măng M100 dày 2cm;
  + Bê tông xi măng M250# dày 20cm;
  + Lớp nilong chống mất nước;
  + Cấp phối đá dăm loại I dày 18cm;
  + Đất đầm chặt K98 dày 30cm
  + Nền đường K95
- Kết cấu vỉa hè (áp dụng cho vị trí trên hầm)

+ Vật liệu hoàn thiện theo kiến trúc cảnh quan
+ Vữa xi măng M100 dày 2cm;
+ 8cm bê tông xi măng đá 1x2 M150#, xẻ khe 3x3m;
+ 01 lớp nilon;
+ Cát (đất) đầm chặt K90 dày trung bình dày 30cm ;
+ Tầng hầm

- Kết cấu vỉa hè (áp dụng cho vị trí ngoài hầm hầm)
  + Vật liệu hoàn thiện theo kiến trúc cảnh quan
  + Vữa xi măng M100 dày 2cm;
  + 8cm bê tông xi măng đá 1x2 M150#, xẻ khe 3x3m;
  + 01 lớp nilong;
  + Cát (đất) đầm chặt K90
- Kết cấu bó vỉa:
  + Bó vỉa bê tông xi măng M250, kích thước 23x26x100cm tại vị trí thẳng, 23x26x50cm tại vị trí đường cong, đan rãnh bê tông đúc sẵn M250 rộng 25cm, dày 7cm; vữa lót M100, dày 2cm
  + Bó vỉa 18*22cm tại các vị trí hạ hè
  + Nền đầm chặt K95.

c. Tổ chức giao thông

- Vạch sơn biển báo được thiết kế theo các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT.

2.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc

2.2.1. Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng

- Không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được tổ chức trên cơ sở trục không gian chủ đạo, từ đó mở ra các khoảng không gian mở theo trục Đông Tây, tạo bởi các khoảng cây xanh vườn dạo nhóm nhà ở.
- Hệ thống kiến trúc có trật tự, hài hòa với môi trường và các khu chức năng trong khu ở. Trục chính với các kiến trúc nổi bật, điểm nhấn, tạo giá trị cảnh quan chung, thiết kế đảm bảo các nhu cầu về diện tích, khoảng cách cũng như mật độ, tầng cao với toàn khu vực quy hoạch.
- Dự án được thiết kế đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực dân cư xung quanh như phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường. Các điểm tập trung rác thải có biện pháp cách ly bằng cây xanh, hàng rào nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tới khu vực lân cận
- Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc) và sân vườn cảnh quan trong phạm vi ô đất nghiên cứu được hoàn chỉnh đồng bộ.
- Bảng thông số dự án:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Chức năng sử dụng đất		Khu nhà ở xã hội	Khu nhà ở xã hội	Khu nhà ở xã hội	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m2	42.783,0	42.783,0	42.783,0	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng	m2	11.481,0	15.786,63	14.072,49	Giảm
4	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ	m2	31.302,0	26.996,37	29.425,41	Tăng
5	Tỷ lệ đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ	%	73,16	63,11	68,77	Tăng
6	Dân số	người				
6.1	Khu B4-1	người	-	798	798	Phù hợp
6.2	Khu B4-2	người	-	3.111	3.111	Phù hợp

- Bảng thông số cụ thể khu đất B4-1, B4-2:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	**Chức năng sử dụng đất**		**Khu nhà ở xã hội**	**Khu nhà ở xã hội**	**Khu nhà ở xã hội**	**Phù hợp**
2	**Diện tích lô đất**	**m2**	**42.783,0**	**42.783,0**	**42.783,0**	**Phù hợp**
2.1	Khu B4-1	m2	-	10.669,81	10.669,81	Phù hợp
2.2	Khu B4-2	m2	-	32.113,19	32.113,19	Phù hợp
3	**Diện tích xây**	**m2**	**11.481,0**	**15.786,63**	**14.072,49**	**Giảm**

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
	dựng					
3.1	Khu B4-1	m2	-	3.848,70	3.848,70	Phù hợp
-	*Chung cư NOXH-01*	*m2*	-	*3.718,70*	*3.003,8*	*Giảm*
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	*130,00*	*130,00*	*Phù hợp*
3.2	Khu B4-2	m2	-	11.937,93	10.223,79	Giảm
-	*Chung cư*	*m2*	-	*10.948,34*	*9.234,20*	*Giảm*
	NOXH-01	*m2*	-	-	*6.310,0*	
	NOTM	*m2*	-	-	*2.924,2*	
-	*Công trình trường học*	*m2*	-	*919,59*	*919,6*	*Phù hợp*
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	*70,00*	*70,00*	*Phù hợp*
4	**Mật độ xây dựng**	**%**				
4.1	Khu B4-1	%	-	36	29,4	Phù hợp
4.2	Khu B4-2	%	-	37	31,8	Phù hợp
5	**Tổng diện tích sàn công trình**	**m2**	**-**	**-**		
5.1	Khu B4-1	m2	-	-	40.666,00	
-	*Chung cư NOXH-01*	*m2*	-	-	*35.834,0*	
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	-	*50,0*	
-	*Công trình ngầm xử lý nước thải*	*m2*		*405*	*405*	*Phù hợp*
-	*Tầng hầm*	*m2*	-	*4.784,0*	*4.784,0*	*Phù hợp*
5.2	Khu B4-2	m2	-	-	150.613,00	
-	*Chung cư NOXH-02*	*m2*	-	-	*89.557,00*	
-	*Chung cư NOTM*	*m2*	-	-	*41.183,00*	
-	*Công trình giáo dục*	*m2*	-	-	*2.393,00*	

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	-	*70,00*	
-	*Tầng hầm*	*m2*				
	NOXH-02	*m2*	-	*10.777,0*	*10.777,0*	*Phù hợp*
	NOTM	*m2*	-	*6.633,0*	*6.633,0*	*Phù hợp*
6	**Tổng diện tích sàn tính hệ số SDĐ theo QCVN 01:2021** (trừ các diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC và đỗ xe của công trình)	**m2**				
6.1	Khu B4-1	m2	-	-	33.433,56	
	Chung cư NOXH-01	*m2*	-	-	*33.383,56*	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*m2*	-	-	*50*	
6.2	Khu B4-2	*m2*	-	-	124.274,10	
	Chung cư NOXH-02	*m2*	-	-	*83.397,23*	
	Chung cư NOTM	*m2*	-	-	*38.413,87*	
	Công trình giáo dục	*m2*	-	-	*2.393,00*	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*m2*	-	-	*70,00*	
7	**Hệ số SDĐ**	**lần**				
7.1	Khu B4-1	lần	-	7	3,13	Phù hợp
7.2	Khu B4-2	lần	-	7	3,87	Phù hợp
8	**Số tầng cao**	**tầng**				
8.1	Khu B4-1					
	Chung cư NOXH-01	*tầng*	-	*Tối đa 20 tầng*	*18*	*Phù hợp*

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*tầng*	-	*01*	*01*	*Phù hợp*
8.2	Khu B4-2					
	Chung cư NOXH-02	*tầng*	-	*Tối đa 20 tầng*	*20*	*Phù hợp*
	Chung cư NOTM	*tầng*	-	*Tối đa 20 tầng*	*17*	*Phù hợp*
	Công trình giáo dục	*tầng*	-	*03*	*03*	*Phù hợp*
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*tầng*	-	*01*	*01*	*Phù hợp*
9	**Số tầng hầm**	**tầng**				
9.1	Khu B4-1	tầng	-	01	01	Phù hợp
9.1	Khu B4-2	tầng	-	01	01	Phù hợp
10	**Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ**	**m2**	**31.302,0**	**26.996,37**	**29.425,41**	**Tăng**
10.1	Khu B4-1	m2		6.821,11	7.536,01	Tăng
	Đất cây xanh	*m2*	-	*3.483,20*	*3.728,6*	*Tăng*
	Đất giao thông, sân bãi	*m2*	-	*3.337,91*	*3.807,41*	*Tăng*
10.2	Khu B4-2	m2		20.175,26	21.889,4	Tăng
	Đất cây xanh	*m2*		*8.565,97*	*8.033,8*	*Giảm*
	Đất giao thông, sân bãi	*m2*		*11.609,29*	*13.855,6*	*Tăng*
11	**Diện tích đỗ xe**	**m2**				
11.1	Khu đất B4-1	m2	-	-	3.940,2	
11.2	Khu đất B4-2	m2	-	-	14.884,80	
	Chung cư NOXH-02	*m2*	-	-	*9.174,2*	
	Chung cư NOTM	*m2*	-	-	*5.710,6*	
12	**Diện tích phòng**	**m2**				

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
	sinh hoạt cộng đồng					
12.1	Chung cư NOXH-01	m2	-	-	312,8	
12.2	Chung cư NOXH-02	m2	-	-	868,0	
12.3	Chung cư NOTM	m2	-	-	300,0	
13	**Diện tích thiết yếu**	**m2**				
13.1	Chung cư NOXH-01	m2	-	-	1.815,85	
13.2	Chung cư NOXH-02	m2	-	-	3.706,4	
13.3	Chung cư NOTM	m2	-	-	0	
14	**Chiều cao công trình** (từ cốt sân đến đỉnh mái)	**m**				
14.1	Chung cư NOXH-01	m	-	Tối đa 78m	67,8	Phù hợp
14.2	Chung cư NOXH-02		-	Tối đa 78m	73,5	Phù hợp
14.3	Chung cư NOTM		-	Tối đa 78m	66,55	Phù hợp
15	**Tỷ lệ đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ**	**%**	**73,16**	**63,11**	**68,77**	**Tăng**
16	**Dân số**	**người**				
16.1	Khu B4-1	người	-	798	798	Phù hợp
16.2	Khu B4-2	người	-	3.111	3.111	Phù hợp

2.2.2. Giải pháp thiết kế chung cư nhà ở xã hội NOXH-01

a. Mặt bằng công năng

- Tầng hầm B1: Diện tích 4.780m2, chiều cao 3,9m, bố trí đỗ xe, các sảnh thang máy, thang bộ thoát nạn, các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 1: Diện tích 2.777m2, cao 4,6m, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian diện tích thiết yếu, vùng atrio, sảnh chính vào nhà, sảnh thang máy, thang bộ thoát nạn, p.trực pccc và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 2-5: Diện tích 2.816m2, cao 3,2m, bố trí 36 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 6: Diện tích 1.978m2, cao 3,2m, bố trí 23 căn hộ, sân vườn trên mái, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 7-14: Diện tích 1.973m2, cao 3,2m, bố trí 23 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 15: Diện tích 993m2, cao 3,2m, bố trí 10 căn hộ, tum thang, sân vườn trên mái, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 16-18: Diện tích 916m2, cao 3,2m, bố trí 10 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng tum: Diện tích 110m2, cao 8,25m, bố trí sân vườn trên mái; phòng kỹ thuật thang máy, tum thang bộ và các hạng mục kỹ thuật công trình.

b. Giải pháp thiết kế mặt đứng

- Mặt đứng công trình được định hướng thiết kế theo kiểu "vách mềm" với rất nhiều khoảng trống trồng cây xanh, các vách chắn nắng di động để tạo tầm nhìn tối đa ra phía hồ nước, cây xanh. Hình khối triển khai mang tinh thần hiện đại, chắc khoẻ, phù hợp với hình thức kiến trúc của các khu đô thị hiện đại đang được triển khai tại Thành phố Đà Nẵng đồng thời cũng phù hợp xu hướng phát triển kiến trúc hiện đại nói chung.
- Kiến trúc công trình được chia làm 3 phần rõ rệt, phần đế, phần thân và phần kết thúc:
  + Phần đế của công trình từ tầng 1 đến hết tầng 4 được ốp vật liệu đá nhân tạo hoặc sơn.
  + Phần thân từ tầng 5 đến tầng 18 của công trình. Phân vị và các chi tiết kiến trúc của mặt đứng các tầng này là tương đối giống nhau và được đơn giản hoá về chi tiết kiến trúc. Các phân vị đứng và phân vị ngang, kết hợp với các mảng đặc - rỗng tạo nên ngôn ngữ đặc trưng của kiến trúc nhà ở.
  + Phần kết thúc của công trình tầng trên cùng.
- Với hình khối kiến trúc mạch lạc và cách sử dụng màu sắc và vật liệu hiện đại đã tạo cho công trình không bị nặng nề mà ngược lại đã tạo cho công trình đạt được giá trị về thẩm mỹ kiến trúc, kết hợp hài hoà với cảnh quan cũng như các công trình xung quanh.

c. Vật liệu hoàn thiện

- Tường:
  + Tường ngoài nhà công trình được trát vữa xi măng mác 75, sơn lót 1 lớp chống kiềm nấm mốc, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng sẫm, sử dụng loại dùng cho ngoại thất.
  + Tường trong nhà công trình được trát vữa xi măng mác 75, bả bằng bột bả dùng cho nội thất (tùy vị trí), mài nhẵn, sơn lót 1 lớp, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng loại dùng cho nội thất.
- Sàn:

+ Sàn tầng hầm đỗ xe đánh bóng bề mặt sàn bê tông, kết hợp phụ gia tăng cứng bề mặt

+ Sàn nhà lát gạch ceramic men bóng các vị trí không sử dụng nước, lát gạch ceramic chống trơn vị trí ngoài trời và các vị trí sử dụng nước.

+ Sàn thang bộ thoát hiểm sử dụng sơn Epoxy 1 lót + 1 phủ.

- Trần:

+ Trần bê tông tầng hầm các vị trí đỗ xe, phòng kỹ thuật,… không trát và làm vệ sinh bề mặt trần.

+ Các không gian có sử dụng trần giả thì khoảng trống trên trần không trát hoàn thiện.

+ Các không gian đóng trần thì sử dụng trần trang trí bằng hệ trần thạch cao, khung xương kim loại có độ bền cao, bả matit mãi nhẵn, sơn lót 1 lớp, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng loại dùng cho nội thất.

+ Trần các phòng vệ sinh sử dụng trần thạch cao chịu ẩm.

- Cửa:

+ Cửa chống cháy sử dụng cửa thép, giới hạn chịu lửa EI30 đến EI60 tùy vị trí.

+ Cửa công trình được sử dụng là các các loại cửa khung nhôm định hình kính trắng an toàn dày 6,38mm đến 10,38mm lắp đặt từng vị trí và phù hợp cho từng không gian khác nhau.

- Vỉa hè, đường dạo nội bộ trong khu nhà lát gạch Terrazo màu sáng, xẫm tùy vị trí theo thiết kế.

- Lan can có chiều cao theo tiêu chuẩn thiết kế được dùng bằng sắt mảnh mai có các trụ liên kết và tay vịn vừa đảm bảo an toàn vừa mở rộng tầm nhìn cho người sử dụng.

2.2.3. Giải pháp thiết kế chung cư nhà ở xã hội NOXH-02

a. Mặt bằng công năng

- Tầng hầm B1: Diện tích 10.704m2, cao 3,9m, bố trí đỗ xe, các sảnh thang máy, thang bộ thoát nạn, các hạng mục kỹ thuật công trình.

- Tầng 1: Diện tích 5.915m2, cao 4,6m, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian diện tích thiết yếu, vùng atrio, sảnh chính vào nhà, sảnh thang máy, thang bộ thoát nạn, p.trực pccc và các hạng mục kỹ thuật công trình.

- Tầng 2-13: Diện tích 5.427m2, cao 3,2m, bố trí 70 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.

- Tầng 14: Diện tích 2.768m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sân vườn trên mái, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.

- Tầng 15-20: Diện tích 2.586m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.

- Tầng tum: Diện tích 216m2, cao 8,25m, bố trí sân vườn trên mái; phòng kỹ thuật thang máy, tum thang bộ và các hạng mục kỹ thuật công trình.

b. Giải pháp thiết kế mặt đứng

- Mặt đứng công trình được định hướng thiết kế theo kiểu "vách mềm" với rất nhiều khoảng trống trồng cây xanh, các vách chắn nắng di động để tạo tầm nhìn tối đa ra phía hồ nước, cây xanh. Hình khối triển khai mang tinh thần hiện đại, chắc khoẻ, phù hợp với hình thức kiến trúc của các khu đô thị hiện đại đang được triển khai tại Thành phố Đà Nẵng đồng thời cũng phù hợp xu hướng phát triển kiến trúc hiện đại nói chung.

- Kiến trúc công trình được chia làm 3 phần rõ rệt, phần đế, phần thân và phần kết thúc:
  + Phần đế của công trình từ tầng 1 đến hết tầng 4 được ốp vật liệu đá nhân tạo hoặc sơn.
  + Phần thân từ tầng 5 đến tầng 18 của công trình. Phân vị và các chi tiết kiến trúc của mặt đứng các tầng này là tương đối giống nhau và được đơn giản hoá về chi tiết kiến trúc. Các phân vị đứng và phân vị ngang, kết hợp với các mảng đặc - rỗng tạo nên ngôn ngữ đặc trưng của kiến trúc nhà ở.
  + Phần kết thúc của công trình tầng trên cùng.
- Với hình khối kiến trúc mạch lạc và cách sử dụng màu sắc và vật liệu hiện đại đã tạo cho công trình không bị nặng nề mà ngược lại đã tạo cho công trình đạt được giá trị về thẩm mỹ kiến trúc, kết hợp hài hoà với cảnh quan cũng như các công trình xung quanh.

c. Vật liệu hoàn thiện

- Tường:
  + Tường ngoài nhà công trình được trát vữa xi măng mác 75, sơn lót 1 lớp chống kiềm nấm mốc, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng sẫm, sử dụng loại dùng cho ngoại thất.
  + Tường trong nhà công trình được trát vữa xi măng mác 75, bả bằng bột bả dùng cho nội thất (tùy vị trí), mài nhẵn, sơn lót 1 lớp, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng loại dùng cho nội thất.
- Sàn:
  + Sàn tầng hầm đỗ xe đánh bóng bề mặt sàn bê tông, kết hợp phụ gia tăng cứng bề mặt
  + Sàn nhà lát gạch ceramic men bóng các vị trí không sử dụng nước, lát gạch ceramic chống trơn vị trí ngoài trời và các vị trí sử dụng nước.
  + Sàn thang bộ thoát hiểm sử dụng sơn Epoxy 1 lót + 1 phủ.
- Trần:
  + Trần bê tông tầng hầm các vị trí đỗ xe, phòng kỹ thuật,… không trát và làm vệ sinh bề mặt trần.
  + Các không gian có sử dụng trần giả thì khoảng trống trên trần không trát hoàn thiện.
  + Các không gian đóng trần thì sử dụng trần trang trí bằng hệ trần thạch cao, khung xương kim loại có độ bền cao, bả matit mãi nhẵn, sơn lót 1 lớp, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng loại dùng cho nội thất.
  + Trần các phòng vệ sinh sử dụng trần thạch cao chịu ẩm.
- Cửa:
  + Cửa chống cháy sử dụng cửa thép, giới hạn chịu lửa EI30 đến EI60 tùy vị trí.
  + Cửa công trình được sử dụng là các các loại cửa khung nhôm định hình kính trắng an toàn dày 6,38mm đến 10,38mm lắp đặt từng vị trí và phù hợp cho từng không gian khác nhau.
- Vỉa hè, đường dạo nội bộ trong khu nhà lát gạch Terrazo màu sáng, xẫm tùy vị trí theo thiết kế.
- Lan can có chiều cao theo tiêu chuẩn thiết kế được dùng bằng sắt mảnh mai có các trụ liên kết và tay vịn vừa đảm bảo an toàn vừa mở rộng tầm nhìn cho người sử dụng.

2.2.4. Giải pháp thiết kế chung cư nhà ở xã hội NOTM

a. Mặt bằng công năng

- Tầng hầm B1: Diện tích 6.633m2, cao 3,9m, bố trí đỗ xe, các sảnh thang máy, thang bộ thoát nạn, các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 1: Diện tích 2.926m2, cao 4,6m, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian diện tích thiết yếu, vùng atrio, sảnh chính vào nhà, sảnh thang máy, thang bộ thoát nạn, p.trực pccc và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 2: Diện tích 2.926m2, cao 4,6m, bố trí 70 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 3-6: Diện tích 2.804m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sân vườn trên mái, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 7: Diện tích 2.504m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 8-10: Diện tích 2.493m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 11: Diện tích 2.330m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 12-15: Diện tích 2.317m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 16: Diện tích 1.434m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng 17: Diện tích 1.001m2, cao 3,2m, bố trí 35 căn hộ, sảnh tầng thang máy, thang bộ thoát nạn và các hạng mục kỹ thuật công trình.
- Tầng tum: Diện tích 86,6m2, cao 8,3m, bố trí sân vườn trên mái; phòng kỹ thuật thang máy, tum thang bộ và các hạng mục kỹ thuật công trình.

b. Giải pháp thiết kế mặt đứng

- Mặt đứng công trình được định hướng thiết kế theo kiểu "vách mềm" với rất nhiều khoảng trống trồng cây xanh, các vách chắn nắng di động để tạo tầm nhìn tối đa ra phía hồ nước, cây xanh. Hình khối triển khai mang tinh thần hiện đại, chắc khoẻ, phù hợp với hình thức kiến trúc của các khu đô thị hiện đại đang được triển khai tại Thành phố Đà Nẵng đồng thời cũng phù hợp xu hướng phát triển kiến trúc hiện đại nói chung.
- Kiến trúc công trình được chia làm 3 phần rõ rệt, phần đế, phần thân và phần kết thúc:
  + Phần đế của công trình từ tầng 1 đến hết tầng 4 được ốp vật liệu đá nhân tạo hoặc sơn.
  + Phần thân từ tầng 5 đến tầng 18 của công trình. Phân vị và các chi tiết kiến trúc của mặt đứng các tầng này là tương đối giống nhau và được đơn giản hoá về chi tiết kiến trúc. Các phân vị đứng và phân vị ngang, kết hợp với các mảng đặc - rỗng tạo nên ngôn ngữ đặc trưng của kiến trúc nhà ở.
  + Phần kết thúc của công trình tầng trên cùng.
- Với hình khối kiến trúc mạch lạc và cách sử dụng màu sắc và vật liệu hiện đại đã tạo cho công trình không bị nặng nề mà ngược lại đã tạo cho công trình đạt được giá trị về thẩm mỹ kiến trúc, kết hợp hài hoà với cảnh quan cũng như các công trình xung quanh.

c. Vật liệu hoàn thiện

- Tường:

  + Tường ngoài nhà công trình được trát vữa xi măng mác 75, sơn lót 1 lớp chống kiềm nấm mốc, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng sẫm, sử dụng loại dùng cho ngoại thất.

  + Tường trong nhà công trình được trát vữa xi măng mác 75, bả bằng bột bả dùng cho nội thất (tùy vị trí), mài nhẵn, sơn lót 1 lớp, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng loại dùng cho nội thất.

- Sàn:

  + Sàn tầng hầm đỗ xe đánh bóng bề mặt sàn bê tông, kết hợp phụ gia tăng cứng bề mặt

  + Sàn nhà lát gạch ceramic men bóng các vị trí không sử dụng nước, lát gạch ceramic chống trơn vị trí ngoài trời và các vị trí sử dụng nước.

  + Sàn thang bộ thoát hiểm sử dụng sơn Epoxy 1 lót + 1 phủ.

- Trần:

  + Trần bê tông tầng hầm các vị trí đỗ xe, phòng kỹ thuật,… không trát và làm vệ sinh bề mặt trần.

  + Các không gian có sử dụng trần giả thì khoảng trống trên trần không trát hoàn thiện.

  + Các không gian đóng trần thì sử dụng trần trang trí bằng hệ trần thạch cao, khung xương kim loại có độ bền cao, bả matit mãi nhẵn, sơn lót 1 lớp, sơn mầu hoàn thiện 2 lớp màu sáng loại dùng cho nội thất.

  + Trần các phòng vệ sinh sử dụng trần thạch cao chịu ẩm.

- Cửa:

  + Cửa chống cháy sử dụng cửa thép, giới hạn chịu lửa EI30 đến EI60 tùy vị trí.

  + Cửa công trình được sử dụng là các các loại cửa khung nhôm định hình kính trắng an toàn dày 6,38mm đến 10,38mm lắp đặt từng vị trí và phù hợp cho từng không gian khác nhau.

- Vỉa hè, đường dạo nội bộ trong khu nhà lát gạch Terrazo màu sáng, xẫm tùy vị trí theo thiết kế.

- Lan can có chiều cao theo tiêu chuẩn thiết kế được dùng bằng sắt mảnh mai có các trụ liên kết và tay vịn vừa đảm bảo an toàn vừa mở rộng tầm nhìn cho người sử dụng.

2.2.5. Tính toán đỗ xe

a. Đỗ xe NOXH

- Diện tích đỗ xe theo yêu cầu: 6.219m2 (theo Mục 2.2.17.1 điểm c của QCVN 04:2021/BXD bố trí 60% của 20m2/100m2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư).

- Diện tích đỗ xe theo thiết kế: 6.278m2, trong đó: Để xe trong tầng hầm: 4990m2, để xe ngoài nhà: 1288m2.

-> Đạt yêu cầu.

b. Đỗ xe NOTM

- Diện tích đỗ xe theo yêu cầu: 2.697m2 (theo Mục 2.2.17.1 điểm b của QCVN 04:2021/BXD bố trí 20m2/100m2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư).

- Diện tích đỗ xe theo thiết kế: 2.779m2, trong đó: Để xe trong tầng hầm: 1.783m2, để xe ngoài nhà: 996m2.

-> Đạt yêu cầu.

2.2.6. Giải pháp thiết kế các hạng mục phụ trợ

Đề nghị tư vấn thiết kế bổ sung giải pháp thiết kế các hạng mục phụ trợ.

2.3. Giải pháp thiết kế kết cấu

2.3.1. Địa chất công trình

Căn cứ vào báo cáo khảo sát địa chất công trình do Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam lập năm 2025, các lớp địa chất cơ bản như sau:

Lớp đất	Chỉ tiêu
Lớp 1	Đất san lấp, sét pha lẫn gạch đá đổ, tạp chất. Đây là lớp đất hình thành do quá trình san lấp, cải tạo mặt bằng thi công xây dựng, có thành phần và trạng thái không đồng nhất nên không lấy mẫu và không tiến hành thí nghiệm SPT trong lớp.
Lớp 2	Sét pha lẫn dăm sạn, màu xám ghi, xám vàng, xám nâu. Trạng thái dẻo mềm - dẻo cứng. Chiều dày lớp thay đổi từ 1.8m đến 3.5m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 9 búa.
Lớp 3	Cát hạt mịn lẫn sạn, màu xám vàng, xám ghi, xám nâu. Trạng thái chặt vừa - chặt. Chiều dày lớp thay đổi từ 6.6m đến 12.7m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 21 búa.
Lớp 4	Sét pha cát, lẫn sạn màu xám ghi, xám xanh, xám đen. Trạng thái dẻo chảy - dẻo mềm. Chiều dày lớp thay đổi từ 0.7m đến 4.3m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 4 búa.
Lớp 5	Sét pha lẫn dăm sạn, màu xám nâu, nâu đỏ, xám vàng, xám ghi. Trạng thái dẻo cứng. Chiều dày lớp thay đổi từ 1.5m đến 10.5m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 21 búa.
Lớp 6	Cát hạt mịn lẫn sạn, dăm cục, kẹp sét, màu nâu, xám ghi, xám xanh. Trạng thái chặt. Chiều dày lớp thay đổi từ 0.8m đến 3.5m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 41 búa.
Lớp 7	Sét pha dăm sạn, dăm cục, màu xám ghi, xám nâu, xám trắng, xám đen - Trạng thái cứng. Chiều dày lớp thay đổi từ 3.5m đến 31.0m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 > 50 búa.
Lớp 8	Dăm cục, dăm mảnh kẹp sét (sản phẩm phong hóa sót từ đá gốc) màu xám ghi,

Lớp đất	Chỉ tiêu
	xám xanh, xám trắng. Trạng thái rất chặt. Chiều dày lớp thay đổi từ 3.5m đến 15.3m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 41 búa.
Lớp 9	Đá Granit màu xám ghi, xám nâu, nâu tím, phong hóa nứt nẻ. TCR=37-38%, RQD-25-29%. Chiều dày lớp thay đổi từ 8.0m đến 8.5m.
Lớp TK1	Cát hạt mịn lẫn sạn, dăm mảnh, màu xám vàng, xám nâu, xám ghi. Trạng thái chặt. Chiều dày lớp thay đổi từ 0.6m đến 2.1m. Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 37 búa.
Lớp TK2	Dăm sạn phong hóa sót kẹp sét, màu xám ghi, xám đen. xám vàng. Trạng thái rất chặt. Chiều dày lớp 3.0m Thí nghiệm SPT trung bình: Ntb/30 = 43 búa.

2.3.2. Vật liệu sử dụng

- Bê tông:

Vị trí	Cấp bền
Bê tông lót	B10
Móng, giằng móng, tường hầm, nền, hầm, bể	B25
Cột, vách	B45 (từ tầng hầm đến tầng 7) B35 (từ tầng 8 đến tầng mái)
Dầm, sàn	B35
Thang bộ, lanh tô, giằng tường	B22.5

- Thép cốt bê tông:
  + Cốt thép CB500-V: Các loại đường kính thép 10, 12.
  + Cốt thép CB300-V: Cốt đai đường kính cốt thép 10, 12.
  + Cốt thép CB240-T: Thép đai đường kính 6, 8.
- Cốt thép bê tông ứng lực trước: Sử dụng cáp ASTM A416 loại 270.

2.3.3. Giải pháp thiết kế

a. Giải pháp thiết kế móng

- Sử dụng móng cọc ly tâm ứng suất trước D600 tựa vào lớp đất số 7.
- Sức chịu tải cọc đơn 240T.
- Chiều dài cọc: Nhà ở xã hội NOXH-01 là 23m, NOXH-02 và NOTM là 26m.

b. Giải pháp tường chắn và biện pháp thi công phần ngầm định hướng

- Tường chắn: Sử dụng giải pháp tường chắn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.
- Giải pháp thi công định hướng: Sử dụng biện pháp thi công đào mở.

c. Giải pháp thiết kế sàn tầng hầm

- Chiều dày sàn tầng hầm 250mm kết hợp với hệ giằng móng
- Sàn tầng 1 sử dụng phương án sàn thường, dầm bẹt, khu vực ngoài nhà chiều dày sàn 200mm, khu vực trong nhà chiều dày sàn 150mm.
- Kích thước dầm chính khu vực ngoài nhà 600x500mm, dầm phụ 400x450mm.
- Kích thước dầm khu vực trong nhà 500x500mm, 300x500mm, dầm phụ 250x450mm.

d. Giải pháp thiết kế phần thân

- Hệ khung không gian bao gồm hệ lõi, cột / vách và dầm sàn với kết cấu lõi đặt tại trung tâm tòa nhà, chiều dày điển hình của lõi là 250mm.
- Tiết diện cột điển hình:
  + Khu cao tầng: 350x2000mm, 300x2000mm, 250x2000mm, 350x2400mm, 300x2400mm, 250x2400mm.
  + Khu hầm ngoài nhà: 400x400mm.
- Phần thân sàn căn hộ sử dụng hệ sàn phẳng bê tông dự ứng lực dày 210mm kết hợp với mũ cột dày 350mm tại một số vị trí.
- Kích thước dầm biên điển hình: 300x500mm, 200x500mm.
- Sàn phẳng bê tông dự ứng lực có chiều dày 210mm kết hợp hệ dầm biên kích thước 300x500mm.

2.4. Giải pháp thiết kế cơ – điện

2.4.1. Giải pháp thiết kế cơ - điện hạ tầng

2.4.1.1. Cấp điện

a. Nguồn điện

- Nguồn điện chính cấp cho công trình là nguồn trung thế tiểu khu. Từ điểm đấu nối điện 22kV của dự án, sử dụng cáp trung thế cấp đến 04 trạm biến áp xây mới của dự án được đặt tại tầng hầm 1, sử dụng máy biến áp khô.
- Tổng công suất của công trình: 9500kVA, trong đó 04 trạm biến áp có công suất:
  + Trạm biến áp 01 (NOXH-01): 01x2000kVA
  + Trạm biến áp 02 (NOXH-02): 01x2500kVA
  + Trạm biến áp 03 (NOXH-02): 01x2500kVA
  + Trạm biến áp 04 (NOTM): 01x2500kVA

b. Hệ thống phân phối điện

- Xây dựng đường dây 0,4kV, toàn bộ đường dây hạ thế đi trên thang máng cáp.
- Lưới điện hạ thế đến các tủ hạ thế sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC.
- Phương án tuyến:
  + Kết cấu đường dây: 3 pha - 4 dây.
  + Điện áp làm việc lớn nhất: 0,4kV.

c. Chiếu sáng công cộng

- Nguồn cấp điện cho tủ chiếu sáng hạ tầng lấy từ tủ điện chiếu sáng ngoài nhà của từng nhà. Vị trí tủ đặt trong phòng kỹ thuật điện tầng 1 của mỗi nhà.

- Chiếu sáng ngoài nhà dùng đèn LED 100W, ánh sáng trắng, cấp phối bảo vệ tối thiểu IP55. Cột đèn sử dụng loại cột thép bát giác liền cần cao 8m mạ kẽm nhúng nóng được gắn 1 phía với đường.
- Cáp chiếu sáng dùng loại 3 pha 4 sợi: Cu/XLPE/PVC (4x6)+E6 mm2, luồn trong ống xoắn HDPE chôn ngầm trong đất. Từ cửa đấu dây của cột đèn cấp lên mỗi bóng đèn dùng cáp Cu/PVC/PVC 2x1,5mm2.
- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điều khiển chiến sáng, sử dụng role thời gian kết hợp với điều khiển bằng aptomat.
- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển đóng cắt tự động bằng role thời gian đặt trong tủ điều khiển chiếu sáng. Việc điều khiển được thực hiện theo 3 chế độ:
  + Chế độ buổi tối: bật 100% số đèn.
  + Chế độ đêm khuya: chỉ bật khoảng 1/3 số đèn.
  + Chế độ ban ngày: tắt 100% số đèn.

2.4.1.2. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Điểm đấu nối thông tin liên lạc cho khu vực dự án được đấu nối đồng bộ từ hạ tầng của dự án.
- Trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, hệ thống ống luồn cáp và hố ga kéo cáp thông tin liên lạc được đầu tư để sẵn sàng phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin trong tương lai. Khoảng cách giữa các tuyến thông tin liên lạc và các tuyến hạ tầng khác tuân theo quy chuẩn QCVN 33:2011/BTTTT.
- Toàn bộ các tủ đấu cấp, hệ thống cáp, các thiết bị đầu cuối sẽ do nhà cung cấp dịch vụ đầu tư để cung cấp dịch vụ cho khách hàng.
- Tuyến ống sử dụng PVC D110 chôn ngầm. Ống nhựa được sử dụng là loại đảm bảo các thông số, tiêu chuẩn kỹ thuật của ống theo quy định tiêu chuẩn.

2.4.1.3. Hệ thống cấp thoát nước

a. Hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Vị trí đấu nối cho công trình vào tuyến ống D400 trên đường Mê Linh. Từ điểm đấu nối tới công trình kết nối bằng ống nhựa HDPE PN12.5, lắp đặt đồng hồ + van chặn + hộp đồng hồ.
- Giải pháp cấp nước:
  + Hệ thống cấp nước bao gồm: Bể chứa nước, phòng bơm, bể nước mái, các bơm tăng áp đặt trên tầng kỹ thuật mái và hệ thống đường ống cấp nước.
  + Nước được cấp từ hệ thống mạng lưới cấp nước ngoài nhà qua 01 đường ống HDPE DN110 vào bể chứa nước thô đặt âm sàn.
  + Phòng bơm nước sinh hoạt đặt tại tầng hầm 1, bao gồm: 01 cụm bơm cấp nước sinh hoạt lên mái. Mỗi cụm bơm gồm 02 bơm cấp nước (trong đó có 01 bơm hoạt động, 01 bơm dự phòng/luân phiên).
  + Nước từ két mái tự chảy cấp xuống các tầng theo hệ thống ống cấp nước phân khu riêng 03 tầng phía trên sẽ sử dụng bơm tăng áp.
  + Sơ đồ cấp nước cho tòa nhà là sơ đồ cấp nước phân vùng áp lực.
  + Nước được phân phối cho các tầng thông qua các ống chính chạy trong trục kỹ thuật nước.

+ Nước rửa sàn hầm cũng được cấp nước từ bể nước mái.

b. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy) là 700m3/ngđ.
- Hiện tại xung quanh khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải riêng biệt. Để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải với công suất 800m3/ngđ tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) ở phía Tây Bắc dự án.
- Giải pháp thiết kế:

+ Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A sẽ được tận dụng làm nguồn nước tưới cây phục vụ dự án, phần dư thừa sẽ được thoát ra ga thoát nước mưa gần nhất.

+ Thu nước thải của toàn bộ khu vực: Khu nhà ở, trường học, khu thương mại dịch vụ bằng các tuyến cống D300, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

+ Nước thải sinh hoạt trước khi thải ra mạng lưới thoát nước yêu cầu phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại tại các hộ gia đình trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước thải chung.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

+ Trên hệ thống, tại các điểm đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt ga nước thải, khoảng cách 2 ga nước thải trung bình khoảng 20-30m.

c. Trạm xử lý nước thải

- Công suất trạm xử lý nước thải: Q = 800m3/ngđ.
- Chất lượng nước thải sau xử lý yêu cầu đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột A.
- Lựa chọn công nghệ AO-MBR.

d. Hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước riêng với chu kỳ tính toán là 2 năm.
- Bố trí tuyến công B400, D600 chạy dưới lòng đường quy hoạch mới để đảm bảo mỹ quan đô thị. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm và giếng thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng là dưới 50m.
- Các ga thu, ga thăm xây bằng gạch đặc chịu lực. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông, tại các vị trí có độ dốc đường hoặc ngược dốc thì lấy bằng 1/D đối với cống tròn và tối thiểu 0,3% đối với rãnh hộp.
- Nước mặt sau khi được thu gom vào hệ thống cống, rãnh thoát nước trên các tuyến giao thông theo quy hoạch sau đó sẽ đổ ra cống vào hệ thống thoát nước hiện trạng.

2.4.2. Giải pháp thiết kế cơ - điện công trình

2.4.2.1. Điện, chiếu sáng, chống sét

a. Nguồn điện

- Nguồn điện chính cấp cho công trình là nguồn trung thế tiểu khu. Từ điểm đấu nối điện 22kV của dự án, sử dụng cáp trung thế cấp đến 04 trạm biến áp xây mới của dự án được đặt tại tầng hầm 1, sử dụng máy biến áp khô.

b. Nhu cầu điện năng

- Tổng công suất của công trình được thống kê như sau:

  + Tháp NOXH-01 được cấp điện từ 01 trạm biến áp công suất 1x2000kVA đặt dưới hầm.

  + Tháp NOXH-02 được cấp điện từ 02 trạm biến áp công suất mỗi trạm 1x2500kVA đặt dưới hầm 1.

  + Tháp NOTM được cấp điện từ 01 trạm biến áp công suất 1x2500kVA đặt dưới hầm 1.

- Hệ thống cấp nguồn ưu tiên:

  + Tháp NOXH-01: Nguồn dự phòng được cấp điện từ máy phát điện công suất 1x1000kVA đặt dưới hầm 1. Khi nguồn chính bị gián đoạn, máy phát cấp cho phụ tải ưu tiên và phụ tải PCCC của NOXH-01.

  + Tháp NOXH-02: Nguồn dự phòng được cấp điện từ máy phát điện công suất 01x1000kVA + 01x800kVA đặt dưới hầm 1. Khi nguồn chính bị gián đoạn, máy phát cấp cho phụ tải ưu tiên và phụ tải PCCC của NOXH-02.

  + Tháp NOTM: Nguồn dự phòng được cấp điện từ máy phát điện công suất 01x1000kVA đặt dưới hầm 1. Khi nguồn chính bị gián đoạn, máy phát cấp cho phụ tải ưu tiên và phụ tải PCCC của NOXH-01.

c. Chiếu sáng

- Hành lang, sảnh, WC sử dụng đèn downlight led âm trần.
- Khu sinh hoạt cộng đồng sử dụng đèn led panel.
- Cầu thang sử dụng đèn led ốp trần cảm biến chuyển động.
- Bãi để xe sử dụng đèn máng có chóa, bóng led 2x18W.
- Phòng kỹ thuật sử dụng đèn tuýp led máng nổi 600-1x10W / 1200-1x18W.
- Căn hộ tầng 3-19 sử dụng đèn tuýp led cho phòng khách + bếp + ngủ, sử dụng đèn downlight led âm trần cho nhà vệ sinh và đèn led ốp trần cho logia.
- Chiếu sáng khu vực hành lang, ngoài nhà, khu công cộng sẽ được điều khiển bằng công tắc / timer / công tắc cảm biến người.

d. Ổ cắm, công tắc

- Công suất cho mỗi ổ cắm: 300W.
- Ổ cắm: cao 400mm so với sàn hoàn thiện.
- Công tắc: cao 1200mm so với sàn hoàn thiện, cách mép tường 150mm (ngoại trừ ghi chú khác).

e. Hệ thống phân phối điện

- Tủ điện hạ thế tổng phân phối tới các tủ điện của tòa nhà bằng hệ thống cáp / busway.
- Cấp nguồn cho phụ tải căn hộ, khu cao tầng sử dụng busway. Các phụ tải còn lại sử dụng cáp đồng, các phụ tải PCCC sử dụng cáp chống cháy.
- Các tủ điện ưu tiên: thang máy, thông gió sự cố, PCCC,... được cấp nguồn dự phòng qua máy phát điện khi có sự cố mất điện lưới.
- Tại mỗi tầng bố trí tủ điện tại phòng kỹ thuật điện, phân phối tới các thiết bị điện của tầng như: Chiếu sáng, ổ cắm, điều hòa, tủ điện căn hộ,... bằng hệ thống dây cáp riêng.
- Bố trí tủ điện chiếu sáng, ổ cắm hành lang khu căn hộ: 1 tủ cấp cho 3 tầng.

- Hệ thống cáp sử dụng là loại lõi đồng, cách điện XLPE/PVC đặt trong trục kỹ thuật, đi trên thang - máng cáp, trần giả.
- Hệ thống dây dẫn cấp tới các thiết bị là loại lõi đồng, cách điện PVC, đi trong ống nhựa cứng, đi trên trần giả, ngầm tường và ngầm sàn.
- Dây cấp cho ổ cứng sử dụng loại Cu/PVC tiết diện 2.5mm2.
- Dây cấp cho chiếu sáng sử dụng loại Cu/PVC tiết diện 1.5mm2.

f. Hệ thống chống sét

- Hệ thống chống sét cho công trình bao gồm: 03 kim thu sét phát tia điện đạo sớm bán kính bảo vệ 107m cho mỗi tháo NOXH-01, NOXH-02, NOTM.
- Hệ thống nối đất bao gồm các cọc tiếp địa D16 dài 2.4m nối với nhau bằng băng đồng tiếp địa 25x3mm. Hệ thống nối đất chống sét phải có điện trở nhỏ hơn 10 Ohm tại tất cả các mùa trong năm.
- Hệ thống cáp thoát sét: Dùng cáp đồng bện M70 nối từ kim thu sét tới hệ thống tiếp địa công trình.

g. Hệ thống nối đất an toàn

- Tất cả các ổ cắm điện và thiết bị, chi tiết có vỏ kim loại như điều hòa, ống thép,... đều được nối đất an toàn.
- Các dây nối đất của các thiết bị điện được nối tới các tủ điện tầng, từ các tủ điện tầng được nối đến thanh nối đất (E) của busway / cáp Cu/PVC để đưa về tủ tiếp địa tại phòng hạ thế trong tầng hầm, sau đó nối ra hệ thống tiếp địa của tòa nhà.
- Hệ thống nối đất bao gồm các cọc tiếp địa D16 dài 2.4m nối với nhau bằng băng đồng tiếp địa 25x3mm. Hệ thống nối đất an toàn trung thế - máy biến áp vè hệ thống nối đất an toàn hạ thế phải có điện trở nhỏ hơn 4 Ohm tại tất cả các mùa trong năm.

2.4.2.2. Điện nhẹ

a. Hệ thống phát thanh công cộng

- Sử dụng hệ thống âm thanh Analog với các tăng âm số. Tủ thiết bị trung tâm của hệ thống âm thanh được đặt tại phòng điện nhẹ trung tâm, bàn gọi đặt tại phòng trực PCCC - tầng 1 của tòa nhà, các khu vực được phân chia thành nhiều vùng (zone) phù hợp với công năng.
- Nguồn riêng cung cấp cho hệ thống âm thanh được quản lý qua 01 Aptomat tổng và qua bộ lưu điện UPS.
- Các loa thông báo (loa còi, loa âm trần, loa hộp) được bố trí như sau:
  + Loa còi 15W được lắp ở các khu vực để xe.
  + Loa âm trần 6W được lắp ở các khu vực sảnh thang máy, hành lang,... các tầng.
  + Loa gắn tường (hộp) 6W được lắp ở cầu thang bộ, khu vực không có trần giả,...
- Cáp loa:
  + Sử dụng cáp chống nhiễu 2x1.5mm2. Mỗi vùng âm chạy một đường cáp riêng kết nối từ loa đến tăng âm công suất qua các module giám sát khu vực (zone).
  + Toàn bộ hệ thống cáp được đặt trong ống nhựa PVC hoặc giá, máng cáp.
  + Hệ thống được cấp nguồn từ mạng điện ưu tiên công trình, ngoài ra còn được cấp nguồn UPS.

b. Hệ thống camera giám sát

- Hệ thống camera chuyên dụng được sử dụng tại đây là hệ thống camera IP được cấp nguồn trực tiếp qua hệ thống switch PoE kết hợp với đầu ghi kỹ thuật số (Camera hồng ngoại – quan sát ngay cả khi không có đèn – trời tối)
- Thiết bị chính của hệ thống CCTV sẽ được đặt tại phòng điện nhẹ trung tâm đặt tại tầng hầm 1 và màn hình giám sát của hệ thống CCTV đặt tại phòng trực PCCC tại tầng 1 để tiện việc theo dõi các camera. Trong phòng đặt server máy chủ bao gồm những thiết bị chính sau:
  + Hệ thống đầu ghi hình NVR và màn hình quan sát.
  + Hệ thống máy tính quản lý và lưu trữ (Tùy chọn)
  + Phần mềm giám sát camera.
  + Bộ lưu điện UPS.
- Các thiết bị tại hiện trường:
  + Camera loại Dome (gắn trần)
  + Camera loại thân cố định (Cấp bảo vệ IP66)
  + Các camera được đặt tại vị trí các cửa, hành lang cầu thang, các vị trí nhạy cảm.
  + Tất cả các camera sử dụng đèn hồng ngoại để quan sát các khu vực ngày/ đêm.
  + Switch mạng PoE sẽ đặt trong tủ điện nhẹ ở phòng kỹ thuật tầng.
- Phần truyền dẫn tín hiệu và cáp nguồn:
  + Cáp tín hiệu từ camera đến switch tầng sử dụng loại cáp mạng CAT5E. Từ switch tầng về phòng điện nhẹ trung tâm sử dụng cáp quang Single mode.
  + Hệ thống camera sẽ được cấp nguồn từ mạng điện ưu tiên công trình, ngoài ra phòng còn được cấp nguồn từ UPS qua cáp trục Cu/XLPE/PVC từ trung tâm tới các switch PoE trong tủ điện nhẹ khu vực tại phòng kỹ thuật tầng.
  + Hệ thống lưu trữ dữ liệu an toàn, đảm bảo phục vụ cho các công tác quản lý sau này (Dung lượng theo phê duyệt).
  + Hệ thống quản lý có khả năng cung cấp các tín hiệu camera lên mạng diện rộng hoặc dữ liệu phục vụ cho các giám sát từ xa.

c. Hệ thống điện thoại - Internet

- Tủ thiết bị trung tâm của hệ thống viễn thông đặt tại phòng viễn thông tầng tại tầng hầm 1 của tòa nhà.
- Tủ trung tâm bao gồm tủ tổng ODF (Tủ ODF và thiết bị đầu cuối tại trung tâm của nhà mạng do các nhà mạng đầu tư).
- Tủ ODF tổng của tòa nhà kết nối với tủ ODF của nhà cung cấp dịch vụ qua các dây nhảy quang/ splitter quang.
- Cáp trục chính của hệ thống sẽ đi theo trục kỹ thuật về phòng viễn thông tại tầng hầm 1 và đấu nối vào các tủ tổng ODF.
- Từ mỗi căn hộ sẽ có 1 sợi cáp quang Single mode 2 lõi kéo về ODF đặt trong tủ điện nhẹ tầng.
- Hệ thống truyền dẫn:
  + Hệ thống cáp trục chính sử dụng cáp quang Single mode 4 lõi để kết nối các ODF tại tủ tầng với các ODF tại tủ trung tâm.

+ Hệ thống cáp nhánh từ tủ ODF tầng về căn hộ sử dụng 01 sợi cáp Single mode 2 lõi/căn hộ.

+ Hệ thống cáp được lựa chọn và lắp đặt phải đảm bảo tiêu chuẩn về kỹ thuật hiện hành và có khả năng chịu ẩm, chịu nhiệt và có độ bền cơ khí cao.

+ Các ODF trên các tầng được lắp trong các tủ điện nhẹ tầng treo tường phía trong phòng kỹ thuật của tầng tương ứng.

+ Các thiết bị đấu nối như tủ Rack hoặc khung giá đấu nối được nối đất.

+ Máng cáp kim loại được nối đất tại các đầu cuối của máng, các đoạn giao cắt máng được nối liền, tiếp mát.

d. Hệ thống quản lý xe vào / ra

- Kiểm soát xe vào/ ra công trình với lưu trữ các thông tin biển số xe, thời gian vào/ ra, cư dân/ khách,... với thẻ tầm gần (cư dân, khách,...) hoặc tầm xa (cư dân).
- Hệ thống kiểm soát vào ra sẽ tích hợp với hệ thống camera quan sát.
- Chỉ kiểm soát tại lối vào ra công trình.

e. Hệ thống IBS (Kích sóng)

- Hệ thống được thiết kế định hướng, và sẽ được nhà cung cấp khảo sát thiết kế tối ưu ở giai đoạn hoàn thiện phần thô sau khi đo đạc, khảo sát tại công trường và làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông di động.
- Hệ thống IBS được thiết kế để phủ sóng di động bên trong toà nhà, duy trì chất lượng cuộc gọi di động thông qua hệ thống anten phân tán.
- Hệ thống không làm ảnh hưởng đến chất lượng mạng BTS outdoor macro.
- Các thiết bị chính của hệ thống gồm: tủ BTS của nhà cung cấp, bộ trộn tín hiệu từ nhiều nhà cung cấp (POI), bộ khuếch đại, coupler/splitter, cáp đồng trục 1/2", cáp đồng trục 7/8", và hệ thống anten tán.

(Hệ thống sẽ được đầu tư bởi chủ đầu tư thứ cấp)

2.4.2.3. Điều hòa - thông gió

a. Hệ thống thông gió và thông gió sự cố

- Hệ thống cấp gió tươi:

+ Khu căn hộ (phòng khách, phòng ngủ): Thông gió tự nhiên (gió tươi tràn vào nhờ quạt hút WC).

+ Các khu vực khác: Sử dụng thông gió tự nhiên hoặc không khí tươi được lọt qua các khe cửa khi hệ thống quạt hút làm việc.

- Hệ thống tăng áp thang bộ kèm buồng đệm thang PCCC:

+ Với thang N3+ có 01 quạt tăng áp cho buồng đệm thang bộ kèm buồng đệm thang PCCC và 01 quạt tăng áp cho buồng thang (lưu lượng quạt đáp ứng theo phụ lục tính toán).

+ Vớ thang N2 có 01 quạt tăng áp cho buồng thang bộ.

+ Trục cấp gió: Bằng ống gió tôn.

+ Các cửa gió kèm van điều chỉnh lưu lượng (1 cửa gió/ 1 tầng cho buồng đệm thang bộ thoát hiểm và 2 cửa gió/ 1 tầng cho buồng thang bộ. Dọc theo trục kỹ thuật).

+ Van xả áp (PRD): 1 van/ 1 buồng đệm thang.

+ Vị trí lắp đặt quạt: Tầng kỹ thuật, tầng mái.

- Hệ thống tăng áp thang máy:
  + Tháp NOTM có 2 cụm 3 thang máy cần tăng áp.
  + Tháp NOXH 1 có 1 cụm 2 thang máy và 1 cụm 3 thang máy cần tăng áp.
  + Tháp NOXH 2 có 3 cụm 3 thang máy và 1 cụm 2 thang máy cần tăng áp.
- Hệ thống tăng áp sảnh thang tầng hầm:
  + Trục tăng áp: Bằng ống gió tôn.
  + Các cửa gió kèm van điều chỉnh lưu lượng (1 cửa gió/ 1 sảnh thang tại 1 tầng hầm, dọc theo trục tăng áp).
  + Van xả áp (PRD): 1 chiếc/ 1 sảnh thang tại 1 tầng hầm
  + Hoạt động khi có báo cháy (tắt bằng tay). Bên cạnh đó, có đèn theo dõi và nút khởi động trực tiếp bằng tay tại phòng quản lý tòa nhà (hoặc chỉ định) (thay cho tín hiệu báo cháy khi cần). Cơ bản mỗi thiết bị 1 nút ấn.
- Hệ thống hút khói các khu vực/ phòng có diện tích lớn hơn 200m2 (Khu vực Trung tâm thương tại NOXH 2):
  + Sử dụng quạt hướng trục (Quạt chống cháy: 300oC – 2h) đặt tại tầng 1.
  + Số lượng và lưu lượng các quạt hút khói mời xem bản vẽ sơ đồ và mặt bằng
  + Hút khói cho trung tâm thương mại tại tầng 01, hút khói thải ngang tại tầng
  + Ống hút khói: Bằng ống gió tôn.
  + Van điều khiển điện sẽ mở theo tín hiệu báo cháy khu vực/ tầng để hút khói cho khu vực/ tầng có cháy (van điều khiển điện tại các khu vực/ tầng khác không có cháy ở chế độ thường đóng).
- Hệ thống hút khói hành lang căn hộ, sảnh căn hộ:
  + Sử dụng quạt chống cháy: 300oC – 2h, đặt tại tầng mái kết hợp với hệ thống ống gió và các van điện điều khiển (van gió).
  + Mỗi tháp có 1 đến 2 vị trí trục hút khói hành lang căn hộ trên một mặt bằng.
  + Lưu lượng quạt tối thiểu đáp ứng theo bảng phụ lục tính toán (01 quạt/ 1 trục hút khói)
  + Trục hút khói: Bằng ống gió tôn.
  + Bên cạnh đó, có đèn theo dõi và nút khởi động trực tiếp bằng tay tại phòng quản lý tòa nhà (hoặc chỉ định) (thay cho tín hiệu báo cháy khi cần) (Cơ bản là mỗi thiết bị một nút ấn - bao gồm quạt hút khói và các động cơ van điện từ).
  + Các quạt hút khói được tính toán để hút khói cho 1 hành lang tại 1 tầng cháy.
  + Quạt hút khói được cấp nguồn ưu tiên và dùng cáp chống cháy.
  + Bù gió khi hút khói: cấp gió bù vào tầng có cháy bằng việc mở van liên động báo cháy tại khu vực có tín hiệu hút khói.
- Hệ thống hút gió thải các khu vệ sinh:
  + WC công cộng tầng 1: Sử dụng quạt gắn trần và thải gió ra phía sau công trình.
  + Các quạt này được hoạt động theo thời gian cài đặt (7h30 ÷ 23h hàng ngày hoặc tùy chỉnh theo yêu cầu sử dụng).
  + Các khu WC căn hộ: Sử dụng quạt hút gắn trần cho từng khu WC căn hộ. Gió thải được thổi ngang ra logia/ ban công căn hộ.
  + Lưu lượng hút của các quạt tính theo từng khu WC.

- Hệ thống thông gió phòng rác:
  + Gió thải được hút tập trung theo trục đứng ống gió lên tầng mái.
  + Phòng rác ở dưới hầm cũng được hút theo trục đứng ống gió lên mái, sử dụng quạt riêng cho phòng rác to tại NOXH-02 và NOXH-01
  + Sử dụng quạt trục đặt tại tầng mái.
- Hệ thống thông gió các phòng máy, kỹ thuật:
  + Sử dụng quạt hút gắn tường/ quạt trục.
  + Gió bù sẽ vào qua khe cửa và chớp trên cửa.
- Hệ thống thông gió tầng hầm để xe:
  + Theo yêu cầu của PCCC, Hầm của NOTM và NOXH-01 có 2 khoang (zone) và Hầm của NOXH 2 có 4 khoang (zone):
  + Thông gió tầng hầm sử dụng quạt hút khí thải cùng quạt cấp gió tươi kết hợp với ống gió và miệng gió kèm van điều chỉnh lưu lượng. Các quạt được bố trí trong phòng quạt.
- Hệ thống điều hòa không khí (dành riêng cho NOTM):
  + Hệ thống điều hòa cục bộ treo tường sử dụng cho không gian phòng khách và phòng ngủ của từng căn hộ.
  + Dàn nóng loại 1 chiều lạnh, sử dụng môi chất lạnh R-32 hoặc lớn hơn,…
  + Vị trí lắp đặt: bên ngoài logia của căn hộ và bên trên không gian kỹ thuật ở tầng 2
  + Các dàn lạnh: loại điều hòa cục bộ treo tường.
  + Hệ thống môi chất lạnh và nước ngưng có bảo ôn.
  + Hệ thống nước ngưng điều hòa: nước ngưng từ dàn lạnh treo tường đi âm tường tự chảy vào thoát sàn logia hoặc sàn wc, có thể kết nối với ống thoát chậu rửa hoặc lavabo.

b. Điện động lực

- Cấp nguồn cho hệ thống điều hòa - thông gió: Tủ và thiết bị đóng ngắt, điều khiển, đấu nối và cáp cấp thiết bị điều hòa thông gió thuộc phần Điều hoà (hoặc theo chỉ định). (Mời xem bản vẽ cấp điện – phần điện. Phần điện sẽ cấp cáp nguồn tới đầu trên aptomat của tủ).
- Nguồn ưu tiên cấp cho các khu vực (Dùng máy phát điện khi mất điện lưới):
  + Các hệ thống tăng áp, hút khói, cứu hộ,...
  + Các lộ sử dụng cáp chống cháy: Chỉ các lộ phục vụ khi sự cố.
  + Công việc từ sau tủ điện nguồn thuộc phạm vi phần Điều hòa – Thông gió (hoặc theo chỉ định).
  + Những tủ điện dùng chung điều hòa - thông gió với các phụ tải khác thì phạm vi của phần điện sẽ cấp tủ và điểm đấu cho điều hòa thông gió, từ sau điểm đấu và phần điều khiển thuộc điều hòa - thông gió.
  + Hệ thống điều hòa khu căn hộ: Chờ cấp nguồn.
- Hệ thống tăng áp, hút khói:
  + Các quạt tăng áp và hút khói được cấp nguồn từ các tủ điện riêng, nguồn điện cho tủ này phải là nguồn ưu tiên. Sử dụng cáp chống cháy.
  + Các quạt tăng áp được cấp nguồn từ 2 nguồn độc lập (Theo yêu cầu PCCC).
  + Các quạt tăng áp hoạt động theo tín hiệu báo cháy (tắt bằng tay). Bên cạnh đó, có đèn theo dõi và nút khởi động trực tiếp bằng tay tại phòng quản lý toà nhà (hoặc chỉ

định - thay cho tín hiệu báo cháy khi cần). Cơ bản mỗi thiết bị 1 nút ấn.

+ Quạt hút khói hành lang sẽ được kích hoạt khi có tín hiệu báo cháy, tại tầng có cháy, hệ thống van điện ống hút khói hành lang sẽ được mở để hút khói tại các tầng này (tắt bằng tay). Cơ bản là mỗi thiết bị một nút ấn - bao gồm quạt hút khói và các động cơ van điện từ).

+ Các quạt hút khói khác sẽ được kích hoạt khi có tín hiệu báo cháy (tắt bằng tay).

+ Có chế độ chạy bằng tay (tại phòng quản lý tòa nhà hoặc chỉ định).

- Hệ thống điều khiển, cấp điện động lực cho hệ thống thông gió, hút khói tầng hầm:

+ Các quạt cấp gió tươi và hút khí thải tầng hầm được cấp nguồn bởi tủ điện đặt tại phòng kỹ thuật điện, nguồn cấp cho các quạt này phải là nguồn ưu tiên. Sử dụng cáp chống cháy.

+ Ở chế độ bình thường:

Các quạt cấp gió tươi và hút khí thải sẽ được điều khiển bằng tay, hoặc tự động, khi ở chế độ tự động các quạt cấp gió tươi và hút khí thải sẽ được điều khiển bởi tín hiệu nồng độ CO/ Báo cháy.

Các quạt cấp gió tươi và hút khí thải này được lập trình để chạy tối thiểu ~ 5 phút mỗi giờ nhằm cấp gió tươi cho con người bên trong, dù có tín hiệu chạy từ báo cháy hay đầu báo CO hay không (22h – 6h: không hoạt động).

+ Ở chế độ có cháy:

Trong trường hợp có tín hiệu báo cháy từ đầu báo cháy, hoặc tủ báo cháy thì trung tâm điều khiển sẽ kích hoạt tất cả các quạt chạy, đảm bảo chống ngạt khói cho toàn bộ khu vực này.

Bên cạnh đó, có đèn theo dõi và nút khởi động trực tiếp bằng tay tại phòng quản lý toà nhà (hoặc chỉ định) (thay cho tín hiệu báo cháy khi cần). Cơ bản mỗi thiết bị 1 nút ấn, ngoài ra thêm nút ấn tại đường dốc hầm.

- Khu vực căn hộ & những khu vực khác:

+ Các quạt thông gió WC(căn hộ) sẽ được cấp nguồn/ điều khiển bởi công tắc phòng.

+ Đối với quạt hút phòng gom rác sẽ được cài đặt chạy bởi các timer hoặc điều khiển bằng tay (timer: giờ hoạt động có thể tùy chỉnh nếu cần). Các quạt này được cấp nguồn từ tủ điện đặt tại tầng kỹ thuật mái.

+ Các thiết bị điều hoà thông gió khác: điều khiển và cấp nguồn tại chỗ hoặc theo chỉ định/ phê duyệt.

2.4.2.4. Cấp thoát nước

a. Cấp nước

- Hệ thống cấp nước bao gồm: Bể chứa, phòng bơm, bể nước mái, cụm bơm tăng áp đặt trên tầng kỹ thuật mái và hệ thống đường ống cấp nước.
- Phòng bơm nước sinh hoạt đặt tại tầng hầm 1 gần bể chứa bao gồm 02 cụm bơm nước sinh hoạt, mỗi cụm gồm 02 bơm cấp nước (01 bơm hoạt động, 01 bơm dự phòng hoạt động luân phiên) điều khiển tự động qua van phao điện ở vị trí két nước mái và tín hiệu bể chứa nước, nước được bơm lên két mái, sau đó từ két mái nước tự chảy cấp xuống các tầng căn hộ theo hệ thống ống cấp nước phân khu, riêng các 3 tầng trên sẽ sử dụng bơm tăng áp.
- Sơ đồ cấp nước cho một block là sơ đồ cấp nước phân vùng, bao gồm 4 vùng như sau:

+ Vùng 1 (tầng 18,19, 20): Cấp nước dùng bơm tăng áp kết hợp bình tích áp.
+ Vùng 2 (tầng 12, 13, 14, 15, 16, 17): Cấp nước tự chảy, không cần tăng áp hay giảm áp.
+ Vùng 3 và 4 (tầng hầm đến tầng 11): Cấp nước tự chảy và sử dụng van giảm áp.

- Nước sẽ được phân phối cho các tầng căn hộ thông qua các ống chính chạy trong các trục kỹ thuật nước.
- Tại các tầng căn hộ, đồng hồ nước sẽ được lắp vào đường ống cấp nước cho mỗi căn hộ. Tất cả đồng hồ nước của các căn hộ theo từng tầng sẽ được đặt tại khu vực phòng kỹ thuật nước.
- Các khu dịch vụ và khu vực công cộng được cấp nước từ trục đứng theo các vùng từ két mái xuống.
- Nước rửa sàn các tầng đỗ xe, tưới cây cũng được lấy từ két nước mái cùng trục đứng cấp nước tới các vùng.
- Hệ thống tưới cây sân vườn tầng 1 bố trí các vòi tưới thủ công.
- Hệ thống cấp nước nóng cho các căn hộ là hệ thống cấp nước nóng cục bộ, sử dụng các bình nước nóng bằng điện lắp đặt riêng cho mỗi căn hộ.
- Ống cấp nước phân phối đấu nối với ống cấp nước hiện trạng D400 sử dụng ống HDPE DN110, đi qua đồng hồ D80 dẫn vào bể ngầm phục vụ sinh hoạt và bể ngầm PCCC của từng khối nhà.
- Toàn bộ công trình được cấp nước sinh hoạt bởi cụm bơm đặt ở tầng hầm 1. Trạm bơm sẽ với 01 bơm hoạt động và 01 bơm dự phòng luân phiên.
- Máy bơm hoạt động theo chế độ bơm tự động qua van phao ở vị trí két nước mái và tín hiệu bể chứa nước ngầm.
- Dung tích bể nước sinh hoạt:
  + Dung tích bể nước sinh hoạt khối NOXH 1: W= 180m3
  + Dung tích bể nước sinh hoạt khối NOXH 2: W= 470m3
  + Dung tích bể nước sinh hoạt khối NOTM: W= 290m3

b. Thoát nước

- Thoát nước mưa:
  + Nước mưa trên mái tập trung vào rãnh thu chảy qua cầu thu mưa chắn rác được thu vào các ống đứng, xuống trần tầng hầm 1. Nước mưa sau khi xuống trần tầng tầng 1 sẽ gom ra các trục biên. Nước mưa tiếp tục theo các trục biên xuống trần hầm 1 rồi thoát ra ga thu nước mưa ngoài nhà.
  + Thoát nước mưa logia căn hộ được thu vào các ống đứng thoát nước lôgia, xuống trần tầng hầm 1. Nước mưa sau khi xuống trần tầng tầng 1 sẽ gom ra các trục biên. Nước mưa tiếp tục theo các trục biên xuống trần hầm 1 rồi thoát ra ga thu nước mưa ngoài nhà.
  + Thoát nước rửa sàn hầm được thu vào rãnh tới các hố bơm thoát sàn, sau đó được bơm thẳng ra hệ thống thu nước mưa ngoài nhà.
  + Nước sân vườn tại tầng 1 được tập trung vào rãnh sau đó thoát thẳng ra hệ thống thu nước mưa ngoài nhà.
- Thoát nước thải: Nước thải từ công trình được chia thành những loại sau:

+ Nước thải từ các chậu xí, âu tiểu, phễu thu sàn được gom chung vào 1 ống đứng thoát nước đen, sau đó được gom lại vào trục kỹ thuật trong phòng kỹ thuật nước tại trần tầng 1, tại trần tầng hầm 1 nước được gom chung rồi đưa vào bể tự hoại sau đó cho thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

+ Nước thải từ các chậu rửa bếp được thu gom vào ống đứng thoát nước rửa bếp sau đó được gom lại vào trục kỹ thuật trong phòng kỹ thuật nước tại trần tầng 1, tại trần tầng hầm 1 nước được gom chung rồi đưa vào bể tách mỡ sau đó sẽ cho thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

+ Nước thải từ các máy giặt được thu gom vào ống đứng thoát nước giặt sau đó được gom lại vào trục kỹ thuật trong phòng kỹ thuật nước tại trần tầng 1, tại trần tầng hầm 1 nước sẽ cho thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

- Hệ thống thông hơi:

+ Để đảm bảo hệ thống thoát nước tốt cần lắp đặt hệ thống thông hơi.

+ Hệ thống thông hơi gồm các ống đứng thông hơi chung cho cho ống đứng thoát xí, tiểu và hệ thống thoát nước rửa. Ống thông hơi đứng được bố trí trong các trục thoát nước chung với ống đứng thoát nước.

+ Chỉ lắp đặt thông hơi nhánh đối với các ống thoát có chiều dài ≥ 4,6m.

+ Bố trí ống thông hơi riêng cho bể tự hoại.

2.5. Giải pháp chống mối

- Căn cứ yêu cầu kỹ thuật của công tác phòng trừ mối, các căn cứ điều kiện hiện trường, để đảm bảo công tác phòng trừ mối cho công trình đạt hiệu quả cao, giải pháp phòng trừ mối được thực hiện theo các biện pháp cụ thể như sau:

+ Phòng mối sàn tầng hầm.

+ Hàng rào phòng mối bên ngoài công trình.

- Các biện pháp kỹ thuật phòng chống mối được thực hiện cụ thể như sau:

+ Phun thuốc phòng mối cho toàn bộ mặt sàn tầng hầm

+ Mục đích: Ngăn mối cánh bay vào làm tổ trong quá trình công trình đi vào sử dụng hoặc mối di thực lên các tầng hoặc từ bên ngoài vào trong công trình.

+ Cách thức tiến hành: Trước khi hoàn thiện mặt sàn, phun dung dịch thuốc phòng chống mối TERMIZE 200SC nồng độ 2,5% dạng dung dịch theo hướng dẫn của nhà sản xuất theo định mức 2,0 lít/m2. Sau khi hoàn thành công tác phòng mối mặt sàn, đơn vị thi công triển khai các công việc tiếp theo.

2.6. Các nội dung khác của báo cáo nghiên cứu khả thi

2.6.1. Sự cần thiết và chủ trương đầu tư, mục tiêu đầu tư xây dựng, địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất, quy mô công suất và hình thức đầu tư xây dựng

a. Sự cần thiết và chủ trương đầu tư

- Theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030, thành phố Đà Nẵng được giao hoàn thành 1.500 căn hộ trong năm 2025. Đến năm 2030, TP Đà Nẵng được Chính phủ giao hoàn thành 12.800 căn hộ chung cư nhà ở xã hội.

- Có 11 dự án nhà ở xã hội với 8.771 căn đã được triển khai đầu tư, xây dựng tại Đà Nẵng từ năm 2021 đến nay. Trong đó, 1.774 căn đã hoàn thành đưa vào sử dụng và 1.880

căn của 3 dự án gồm khối B2 chung cư nhà ở xã hội khu công nghiệp Hòa Khánh, Chung cư xã hội cho người có công với cách mạng tại đường Vũ Mộng Nguyên, Chung cư nhà ở xã hội tại lô đất B4-2 thuộc Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside đang thực hiện thủ tục nghiệm thu, đưa vào sử dụng. Hiện nay tại Đà Nẵng có 3 dự án nhà ở xã hội đang tiếp tục triển khai với 1.598 căn gồm Chung cư thu nhập thấp tại KDC An Trung 2 - Khối nhà A, B; Chung cư thu nhập thấp tại KDC Đại Địa Bảo - Khối nhà C; Khu KTX sinh viên tập trung phía Tây và phía Tây mở rộng (tại Khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh). Có 1 dự án nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4 phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu với tổng số 1.564 căn hộ đã hoàn thành công tác lựa chọn chủ đầu tư.

- Theo Sở Xây dựng Đà Nẵng, việc triển khai các dự án nhà ở xã hội mặc dù mang lại một số kết quả khả quan nhưng còn chậm so với tiến độ đề ra, mà nguyên nhân do thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chậm. Từ năm 2021 đến nay mới lựa chọn được chủ đầu tư 1 dự án nhà ở xã hội, còn 2 dự án khác dự kiến tháng 4-2025 mới hoàn thành công tác lựa chọn nhà đầu tư. Nguyên nhân việc chậm lựa chọn chủ đầu tư 2 dự án này do thay đổi của quy định pháp luật. Cụ thể, UBND TP phê duyệt hình thức lựa chọn nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện 2 dự án nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước, với tổng thời gian đấu thầu là 175 ngày (dự kiến hoàn thành trong năm 2024). Tuy nhiên, giai đoạn trên, nhiều quy định pháp luật mới, như Luật nhà ở, Luật đấu thầu…có hiệu lực thi hành, Ban QLDA phải rà soát, xây dựng hồ sơ mời thầu theo các quy định pháp luật mới ban hành. Một nguyên nhân khác là năng lực chủ đầu tư nhà ở xã hội còn hạn chế, dẫn đến chậm tiến độ dự án. Rồi việc tiếp cận vốn vay vốn ưu đãi theo Chương trình 120.000 tỷ còn nhiều khó khăn. Đến nay, dù thành phố đã công bố danh mục đủ điều kiện pháp lý để vay vốn đối với 4 dự án nhà ở xã hội nhưng chỉ có 1 dự án được vay vốn.
- Vừa qua do nhu cầu nhà ở xã hội đang vượt quá nguồn cung, khiến hàng trăm người dân ở Đà Nẵng phải xếp hàng từ sáng sớm để có cơ hội sở hữu căn hộ tại dự án An Trung 2 (phường An Hải Nam, quận Sơn Trà, Đà Nẵng) dẫn đến đã rơi vào tình trạng quá tải do lượng người đổ về đăng ký, tư vấn tăng đột biến. Thực trạng này đang đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc điều tiết, quản lý và triển khai chính sách nhà ở một cách bài bản, hiệu quả hơn.
- Đại diện Sở Xây dựng Đà Nẵng cho biết thêm, việc mở bán dự án An Trung 2 nằm trong kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp. Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở xã hội vẫn chưa đáp ứng đủ so với nhu cầu thực tế, dẫn đến cảnh tượng quá tải ngay từ những ngày đầu mở bán vừa qua.

b. Mục tiêu đầu tư xây dựng

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.
- Góp phần hoàn thành kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025 ban hành kèm theo Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.
- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 đã được UBND Quận Liên Chiểu phê duyệt tại Quyết định số

4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

- Góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn chỉnh môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại.
- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp, hiện đại với tính chất và chức năng phù hợp với sự phát triển của khu vực.
- Tạo lập quỹ nhà ở thu nhập thấp, phần nào đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
- Phát huy lợi thế của sản phẩm, mở rộng việc đầu tư kinh doanh nhà, tăng năng lực uy tín và hình ảnh của nhà đầu tư trên thị trường.
- Công trình ra đời sẽ tạo điểm nhấn về kiến trúc cho đô thị, tạo vẻ đẹp kiến trúc, không gian sống hiện đại góp phần làm thay đổi diện mạo cho phường Hải Vân, phường Liên Chiểu nói chung và Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 nói riêng.

2.6.2. Giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, vận hành, sử dụng công trình và bảo vệ môi trường

Chủ đầu tư thành lập đơn vị quản lý dự án để điều hành, quản lý dự án.

2.6.3. Đánh giá tác động của dự án liên quan đến việc bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái

Các tác động của dự án đến môi trường vật lý xuất phát từ việc thải các chất ô nhiễm vượt quá tiêu chuẩn cho phép vào môi trường và các sự cố phát trinh trong quá trình hoạt động của dự án. Do vậy để giảm thiểu các tác động của dự án đến môi trường xung quanh cần phải khống chế ô nhiễm từ các nguồn tải và hạn chế đến mức thấp nhất khả năng xảy ra sự cố làm ô nhiễm môi trường. Việc khống chế và giảm thiểu ô nhiễm do chất thải của dự án được tiến hành bằng cách kết hợp 2 biện pháp sau đây:

- Biện pháp ngăn ngừa ô nhiễm và sự cố.
- Biện pháp kỹ thuật khống chế ô nhiễm và xử lý chất thải.
- Các biện pháp giảm thiểu phù hợp với quy mô công trình và nguồn tài chính cho phép của dự án. Các biện pháp bảo vệ môi trường được thực thi trong suốt quá trình thiết kế quy hoạch, xây dựng công trình và trong quá trình hoạt động của dự án. Có phương án phù hợp đối với những tác động môi trường không thể khắc phục hoặc giảm nhẹ. Các biện pháp giảm thiểu tác động xấu tới môi trường của dự án được thể hiện qua các giai đoạn sau:
- Giai đoạn thiết kế quy hoạch:
  + Vấn đề kiến trúc, thẩm mỹ của công trình.
  + Hệ thống cây xanh trong khuôn viên dự án.
  + Quy hoạch hệ thống giao thông nội bộ.
  + Khoảng cách ly vệ sinh môi trường giữa các công trình.
  + Quy hoạch cấp thoát nước, bố trí hợp lý khu chứa rác trong tòa nhà.
- Giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và thi công xây dựng:
  + Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước.
  + Các biện pháp làm giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí.
  + Các biện pháp giảm thiểu đối với tiếng ồn.
  + Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm chất thải rắn và các sự cố môi trường.

- Giai đoạn hoạt động của dự án:
  + Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước.
  + Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn.
  + Biện pháp thu gom xử lý chất thải rắn.

2.6.4. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư: 2.544.011.849.637 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm bốn mươi bốn tỷ, không trăm mười một triệu đồng, tám trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi bảy đồng).

Trong đó:

- Chi phí giải phóng mặt bằng, sử dụng đất, tái định cư : 4.522.856.526 đồng
- Chi phí xây dựng : 1.974.443.208.468 đồng
- Chi phí thiết bị : 202.844.047.926 đồng
- Chi phí quản lý dự án : 20.989.049.152 đồng
- Chi phí tư vấn : 66.173.817.039 đồng
- Chi phí khác : 19.805.458.659 đồng
- Lãi vay trong thời gian xây dựng : 61.071.687.462 đồng
- Chi phí dự phòng : 194.161.724.406 đồng

2.6.5. Đánh giá hiệu quả xã hội của dự án

- Với mục đích xây dựng hoàn chỉnh, nhanh chóng các công trình nhà ở phục vụ chương trình phát triển nhà ở quốc gia nói chung và thành phố Đà Nẵng nói riêng, tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp mua được nhà ở với giá rẻ. Dự án còn mang lại nhiều hiệu quả về mặt kinh tế xã hội và có ý nghĩa hết sức quan trọng. Đó là:
- Lợi ích của nhà nước:
  + Sử dụng 80% tổng diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội tương đương khoảng 686 căn hộ (37.855,36m2) để bán cho đối tượng đủ điều kiện được bố trí mua nhà ở xã hội (trong đó diện tích bàn giao không điều kiện cho UBND tỉnh là 2%).
  + Sử dụng 20% tổng diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội tương đương khoảng 168 căn hộ (9.463,84m2) để cho thuê đối với đối tượng đủ điều kiện được bố trí thuê nhà ở xã hội (trong đó diện tích bàn giao không điều kiện cho UBND tỉnh là 2%).
  + Sử dụng 20% tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ tương đương 112 căn hộ (khoảng 10.703,1m2) và 1.098,0m2 để thực hiện theo cơ chế mua bán nhà ở thương mại và dịch vụ để thu hồi vốn đầu tư.
  + Đóng góp vào quỹ nhà ở xã hội để bán khoảng 37.855,36m2 sàn căn hộ hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu mua nhà ở cho cán bộ công nhân viên chức, người dân có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố.
  + Đóng góp vào quỹ nhà ở xã hội cho thuê khoảng 9.463,84m2 sàn căn hộ hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu thuê nhà thu nhập thấp cho cán bộ công nhân viên chức, người dân có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố.
  + Đóng góp vào quỹ nhà ở kinh doanh khoảng 10.703,1m2 sàn căn hộ và 1.098,0m2 sàn thương mại dịch vụ để bán cho người dân có nhu cầu mua nhà ở, kinh doanh thương mại dịch vụ trên địa bàn.
  + Xây dựng khu dịch vụ thương mại, văn phòng phục vụ nhu cầu của người dân sống

trong khu nhà ở xã hội cũng như người dân trong khu vực.

+ Góp phần hình thành nên một khu dân cư đô thị mới, hiện đại, có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ của thành phố.

+ Việc đầu tư xây dựng công trình tạo được nhiều công ăn việc làm cho thợ lành nghề, lao động dôi dư cũng như các doanh nghiệp xây dựng.

+ Tạo điều kiện tiêu thụ vật liệu và sản phẩm xây dựng cho các doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh.

- Lợi ích của doanh nghiệp:

+ Tạo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên trong công ty, nâng cao vị thế cho của công ty trên thị trường bất động sản.

Góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án "Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1 và B4-2 thuộc khu tái định cư Hòa Hiệp 4" tạo điều kiện hình thành một khu dân cư mới hiện đại nhằm từng bước hoàn chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thực hiện thẩm định

- Công ty cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn 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

- Công ty cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn 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.

- Công ty cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn 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 Công ty cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn 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 về Công ty cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn xây dựng để có ý kiến xác nhận theo quy định.

IV. 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 dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 được lập phù hợp với 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.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở (được nêu tại mục II.3) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Nhà thầu khảo sát và nhà thầu thẩm tra (được nêu tại mục II.3) chưa cung cấp đủ 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 => Chưa có cơ sở đánh giá năng lực.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế (được nêu tại mục II.3) 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.

- Chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thẩm tra và các chủ trì thẩm tra (được nêu tại mục II.3) chưa cung cấp đủ 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 => Chưa có cơ sở đánh giá năng lực.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch đã được UBND quận Liên Chiểu phê duyệt tại:

+ Quyết định số 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND TP. Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và người lao động tại khu đất ký hiệu B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

+ Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

Bảng thông số dự án so với quy hoạch được duyệt:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Chức năng sử dụng đất		Khu nhà ở xã hội	Khu nhà ở xã hội	Khu nhà ở xã hội	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m2	42.783,0	42.783,0	42.783,0	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng	m2	11.481,0	15.786,63	14.072,49	Giảm
4	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ	m2	31.302,0	26.996,37	29.425,41	Tăng
5	Tỷ lệ đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ	%	73,16	63,11	68,77	Tăng
6	Dân số	người				
6.1	Khu B4-1	người	-	798	798	Phù hợp
6.2	Khu B4-2	người	-	3.111	3.111	Phù hợp

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của khu đất B4-1, B4-2:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	**Chức năng sử dụng đất**		**Khu nhà ở xã hội**	**Khu nhà ở xã hội**	**Khu nhà ở xã hội**	**Phù hợp**
2	**Diện tích lô đất**	**m2**	**42.783,0**	**42.783,0**	**42.783,0**	**Phù hợp**
2.1	Khu B4-1	m2	-	10.669,81	10.669,81	Phù hợp
2.2	Khu B4-2	m2	-	32.113,19	32.113,19	Phù hợp
3	**Diện tích xây dựng**	**m2**	**11.481,0**	**15.786,63**	**14.072,49**	**Giảm**
3.1	Khu B4-1	m2	-	3.848,70	3.848,70	Phù hợp
-	*Chung cư*	*m2*	-	*3.718,70*	*3.003,8*	*Giảm*

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
	NOXH-01					
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	*130,00*	*130,00*	*Phù hợp*
3.2	Khu B4-2	m2	-	11.937,93	10.223,79	Giảm
-	*Chung cư*	*m2*	-	*10.948,34*	*9.234,20*	*Giảm*
	NOXH-01	*m2*	-	-	*6.310,0*	
	NOTM	*m2*	-	-	*2.924,2*	
-	*Công trình trường học*	*m2*	-	*919,59*	*919,6*	*Phù hợp*
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	*70,00*	*70,00*	*Phù hợp*
4	**Mật độ xây dựng**	**%**				
4.1	Khu B4-1	%	-	36	29,4	Phù hợp
4.2	Khu B4-2	%	-	37	31,8	Phù hợp
5	**Tổng diện tích sàn công trình**	**m2**	**-**	**-**		
5.1	Khu B4-1	m2	-	-	40.666,00	
-	*Chung cư NOXH-01*	*m2*	-	-	*35.834,0*	
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	-	*50,0*	
-	*Công trình ngầm xử lý nước thải*	*m2*		*405*	*405*	*Phù hợp*
-	*Tầng hầm*	*m2*	-	*4.784,0*	*4.784,0*	*Phù hợp*
5.2	Khu B4-2	m2	-	-	150.613,00	
-	*Chung cư NOXH-02*	*m2*	-	-	*89.557,00*	
-	*Chung cư NOTM*	*m2*	-	-	*41.183,00*	
-	*Công trình giáo dục*	*m2*	-	-	*2.393,00*	
-	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*m2*	-	-	*70,00*	
-	*Tầng hầm*	*m2*				

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
	NOXH-02	*m2*	-	*10.777,0*	*10.777,0*	*Phù hợp*
	NOTM	*m2*	-	*6.633,0*	*6.633,0*	*Phù hợp*
6	**Tổng diện tích sàn tính hệ số SDĐ theo QCVN 01:2021** (trừ các diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC và đỗ xe của công trình)	**m2**				
6.1	Khu B4-1	m2	-	-	33.433,56	
	Chung cư NOXH-01	*m2*	-	-	*33.383,56*	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*m2*	-	-	*50*	
6.2	Khu B4-2	*m2*	-	-	124.274,10	
	Chung cư NOXH-02	*m2*	-	-	*83.397,23*	
	Chung cư NOTM	*m2*	-	-	*38.413,87*	
	Công trình giáo dục	*m2*	-	-	*2.393,00*	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*m2*	-	-	*70,00*	
7	**Hệ số SDĐ**	**lần**				
7.1	Khu B4-1	lần	-	7	3,13	Phù hợp
7.2	Khu B4-2	lần	-	7	3,87	Phù hợp
8	**Số tầng cao**	**tầng**				
8.1	Khu B4-1					
	Chung cư NOXH-01	*tầng*	-	*Tối đa 20 tầng*	*18*	*Phù hợp*
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*tầng*	-	*01*	*01*	*Phù hợp*
8.2	Khu B4-2					

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
	Chung cư NOXH-02	*tầng*	-	*Tối đa 20 tầng*	*20*	*Phù hợp*
	Chung cư NOTM	*tầng*	-	*Tối đa 20 tầng*	*17*	*Phù hợp*
	Công trình giáo dục	*tầng*	-	*03*	*03*	*Phù hợp*
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	*tầng*	-	*01*	*01*	*Phù hợp*
9	**Số tầng hầm**	**tầng**				
9.1	Khu B4-1	tầng	-	01	01	Phù hợp
9.1	Khu B4-2	tầng	-	01	01	Phù hợp
10	**Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ**	**m2**	**31.302,0**	**26.996,37**	**29.425,41**	**Tăng**
10.1	Khu B4-1	m2		6.821,11	7.536,01	Tăng
	Đất cây xanh	*m2*	-	*3.483,20*	*3.728,6*	*Tăng*
	Đất giao thông, sân bãi	*m2*	-	*3.337,91*	*3.807,41*	*Tăng*
10.2	Khu B4-2	m2		20.175,26	21.889,4	Tăng
	Đất cây xanh	*m2*		*8.565,97*	*8.033,8*	*Giảm*
	Đất giao thông, sân bãi	*m2*		*11.609,29*	*13.855,6*	*Tăng*
11	**Chiều cao công trình** (từ cốt sân đến đỉnh mái)	**m**				
11.1	Chung cư NOXH-01	m	-	Tối đa 78m	67,8	Phù hợp
11.2	Chung cư NOXH-02		-	Tối đa 78m	73,5	Phù hợp
11.3	Chung cư NOTM		-	Tối đa 78m	66,55	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Văn bản 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012	Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh kèm theo Văn bản số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
12	**Tỷ lệ đất cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ**	**%**	**73,16**	**63,11**	**68,77**	**Tăng**
13	**Dân số**	**người**				
13.1	Khu B4-1	người	-	798	798	Phù hợp
13.2	Khu B4-2	người	-	3.111	3.111	Phù hợp

Hồ sơ thiết kế cơ sở có điều chỉnh tăng / giảm một số chỉ tiêu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND quận Liên Chiểu như đã nêu ở bảng trên. Về nội dung này, trước khi phê duyệt dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để theo dõi, quản lý.

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)

1.5. Về sự phù hợp 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 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND TP. Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 19/6/2023) như sau:

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Tên dự án	Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4	Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4	Phù hợp
2	Nhà đầu tư	Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	
3	Chủ đầu tư	Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	
4	Địa điểm xây dựng	Phường Hòa Hiệp Nam và phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng	Phường Hải Vân, phường Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng	Đổi tên theo địa giới hành chính mới
5	Quy mô đầu tư	Diện tích đất sử dụng: 42.783m2.	Diện tích đất sử dụng: 42.783m2.	
		Diện tích đất xây dựng	- Diện tích xây dựng	Diện tích

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
		khoảng 23.422m2	khu B4-1: 3.133,80m2 - Diện tích xây dựng khu B4-2: 10.223,79m2 => Diện tích xây dựng: 13.357,59m2	xây dựng giảm theo nhu cầu của CĐT
		Diện tích sàn xây dựng: 191.290m2. Trong đó, diện tích sàn tầng hầm khoảng 23.422m2.	- Diện tích sàn xây dựng khu B4-1: 40.664,0m2 - Diện tích sàn xây dựng khu B4-2: 150.613,0m2 => Diện tích sàn xây dựng: 191.277,0m2	Diện tích sàn xây dựng giảm theo nhu cầu của CĐT
		Loại nhà ở: Căn hộ chung cư, bao gồm: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại.	Loại nhà ở: Căn hộ chung cư, bao gồm: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại.	Phù hợp
		Số lượng căn hộ: 1.564 căn.	- Số căn hộ khu B4-1: 391 căn. - Số căn hộ khu B4-2: 1460 căn => Diện tích sàn xây dựng: 1.851 căn	Số căn hộ tăng theo nhu cầu của CĐT
		Số tầng dự kiến: 01 tầng hầm, 18-20 tầng nổi + tầng kỹ thuật.	- Chung cư NOXH-01: 18 tầng - Chung cư NOXH-02: 20 tầng - Chung cư NOTM: 17 tầng - Công trình giáo dục: 03 tầng - Công trình hạ tầng kỹ thuật: 01 tầng	Phù hợp
		Chiều cao công trình: Khoảng 78,0m.	- Chiều cao chung cư NOXH-01: 67,8m - Chiều cao chung cư NOXH-02: 73,5m - Chiều cao chung	Phù hợp

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
			cư NOTM: 66,55m	
		Mật độ xây dựng dự kiến: Lô đất B4-1 khoảng 60%, Lô đất B4-2 khoảng 53%	- Mật độ xây dựng khu B4-1: 29,4% - Mật độ xây dựng khu B4-2: 31,8%	Phù hợp
		Hệ số sử dụng đất: Khoảng 7,3 lần	- Hệ số sử dụng đất khu B4-1: 3,13 lần - Hệ số sử dụng đất khu B4-2: 3,87 lần	Phù hợp
		Diện tích đỗ xe: Khoảng 13.382m2.	- Diện tích đỗ xe khu B4-1: 3.940,2m2 - Diện tích đỗ xe khu B4-2: 14.884,8m2 => Diện tích đỗ xe: 18.825m2	Diện tích tăng
		Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng: Khoảng 1.275m2.	- Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng chung cư NOXH-01: 312,8m2 - Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng chung cư NOXH-02: 868,0m2 - Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng chung cư NOTM: 300m2) => Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng: 1.480,8m2	
		Diện tích nhà trẻ: Khoảng 2.393m2.	Diện tích nhà trẻ: 2.393m2	Phù hợp
		Diện tích các khu thiết yếu khác: Khoảng 31.968m2.	- Diện tích các khu thiết yếu của khu B4-1: 1.815,85m2 - Diện tích các khu thiết yếu của khu B4-2: 3.706,4m2	Chưa phù hợp

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
			=> Diện tích các khu thiết yếu: 5.522,25m2	
		Quy mô dân số: 3.909 người	- Quy mô dân số khu B4-1: 790 người - Quy mô dân số khu B4-2: 3.119 người => Quy mô dân số: 3.909 người	Phù hợp
6	Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê theo quy định pháp luật về nhà ở, khai thác kinh doanh phần thương mại, dịch vụ, tiện ích đồng bộ để đáp ứng nhu cầu của cư dân trong dự án	Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê theo quy định pháp luật về nhà ở, khai thác kinh doanh phần thương mại, dịch vụ, tiện ích đồng bộ để đáp ứng nhu cầu của cư dân trong dự án	Phù hợp
7	Tiến độ thực hiện dự án	Trong vòng 04 năm tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án	Quý III/2025 đến quý III năm 2029	Phù hợp
8	Tổng mức đầu tư dự án	2.125.000.000.000 đồng	2.125.000.000.000 đồng	Phù hợp

Hồ sơ thiết kế cơ sở có điều chỉnh tăng / giảm một số chỉ tiêu tại quy mô xây dựng so với quyết định chủ trương đầu tư số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND TP. Đà Nẵng như đã nêu tại bảng trên. Về nội dung này, trước khi phê duyệt dự án, Chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được theo dõi, quản lý.

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 khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) là khả thi. Cụ thể, Dự án đã được cơ quan/đơn vị có thẩm quyền quản lý về hạ tầng kỹ thuật tại địa phương hướng dẫn, thỏa thuận tại các văn bản sau:

- Văn bản số 183/TC-QC ngày 06/4/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.
- Công văn số 584/CTTNXLNT-KT ngày 21/7/2025 của Công ty thoát nước và xử lý nước thải – Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng về việc thỏa thuận vị trí đấu nối nước thải của dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.
- Công văn số 1068/CTCN-KT ngày 21/7/2025 của Công ty cổ phần cấp nước Đà

Nẵng về việc liên quan đến đấu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

- Công văn số 1501/SXD-HTKT ngày 29/7/2025 của Sở Xây dựng – UBND TP. Hà Nội về việc liên quan đến đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

- Văn bản số 249/UBND-KTHĐT ngày 30/7/2025 của UBND phường Liên Chiểu về thỏa thuận đấu nối thoát nước dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

- Văn bản số 627/ĐNPC-KT+KHVT ngày 30/7/2025 của Công ty điện lực Đà Nẵng – Tổng Công ty điện lực miền Trung về việc ý kiến chủ trương cấp điện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản hợp lý. 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. 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: Dự án chưa có phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

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

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. Tuy nhiên, 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).

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- 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.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ chỗ đỗ xe, không gian sinh hoạt cộng đồng và một số tiện ích của công trình nêu tại hồ sơ trình thẩm định để đảm bảo phù hợp với quy chuẩn

xây dựng hiện hành, cụ thể:

TT	Nội dung	Theo yêu cầu	Theo TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Tổng diện tích đỗ xe	Khoảng 13.382m2	- Diện tích đỗ xe khu B4-1: 3.940,2m2. - Diện tích đỗ xe khu B4-2: 14.884,8m2. => Diện tích đỗ xe: 18.825m2	
2	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	Khoảng 1.275m2	- Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng chung cư NOXH-01: 312,8m2. - Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng chung cư NOXH-02: 868,0m2. - Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng chung cư NOTM: 300m2. => Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng: 1.480,8m2	
3	Số thang máy căn hộ ở	Bố trí tối thiểu 01 thang máy cho 200 người cư trú trong tòa nhà không kể số người ở tầng 1. Trong trường hợp tính theo căn hộ thì bố trí tối thiểu 01 thang máy cho 70 căn hộ.	- Chung cư NOXH-01: 05 thang máy chở khách và 02 thang PCCC. - Chung cư NOXH-02: 11 thang chở khách và 04 thang PCCC. - Chung cư NOTM: 06 thang chở khách và 02 thang PCCC.	Phù hợp
4	Tỷ lệ cây xanh cảnh quan, sân vườn, đường giao thông nội bộ	63,11%	68,77%	Phù hợp

Trong đó:

- Diện tích đỗ xe: Diện tích đỗ xe bản thân công trình (theo quy định tại mục 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD đối với chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng và mục 2.2.17.1 QCVN 04:2021/BXD đối với chức năng ở, bao gồm cả xe máy, xe đạp) và nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai 20%.
- Diện tích sinh hoạt cộng đồng: Theo quy định mục 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD (tối thiểu 0,8m2/căn hộ, giảm tối đa 30% tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng khi bố trí tại khu vực.

- Số lượng thang máy: Theo quy định tại mục 2.4.2 QCVN 04:2021/BXD.
- Tỷ lệ cây xanh: Theo quy định tại mục 2.4 QCVN 01:2021/BXD.

7. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng

- Kiểm tra phương pháp lập tổng mức đầu tư; đánh giá nội dung cơ cấu tổng mức đầu tư đề nghị thẩm tra; kiểm tra sự phù hợp trong việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá và chế độ chính sách liên quan trong công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng:
- Phương pháp lập tổng mức đầu xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng, diện tích, công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế cơ sở và suất vốn đầu tư xây dựng tương ứng được công bố phù hợp với loại và cấp công trình, có sự đánh giá quy đổi, tính toán về thời điểm lập tổng mức đầu tư xây dựng, địa điểm thực hiện dự án phù hợp với Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021.
- Kiểm tra sự phù hợp khối lượng công việc trong tổng mức đầu tư, kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của nội dung chi phí trong tổng mức đầu tư: dự toán do đơn vị Tư vấn thiết kế lập có khối lượng diện tích, công suất phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở và suất vốn đầu tư xây dựng (QĐ số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).
- Các Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình; chi phí khác được xác định theo các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng (Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021); các nghị định, thông tư của Bộ Tài chính (số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023; số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023; Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021;…) và các văn bản hướng dẫn cụ thể khác của Bộ ban ngành.
- Chi phí dự phòng được xác định dựa trên các thành phần chi phí đã xác định được theo thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021.
- Về giá trị tổng mức đầu tư:

BẢNG 1: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU ĐẤT B4-1, B4-2
THUỘC KHU TÁI ĐỊNH CƯ HÒA HIỆP 4

Đơn vị: đồng

TT	Nội dung	Giá trị đề nghị thẩm tra	Giá trị sau thẩm định	Tăng (+) Giảm (-)
1	Chi phí giải phóng mặt bằng, sử dụng đất, tái định cư	4.522.856.526	4.522.856.526	0
2	Chi phí xây dựng	1.974.443.208.468	1.974.443.208.468	0
3	Chi phí thiết bị	202.844.047.926	202.844.047.926	0
4	Chi phí quản lý dự án	20.989.049.152	20.989.049.152	0
5	Chi phí tư vấn	66.173.817.039	66.173.817.039	0
6	Chi phí khác	19.805.458.659	19.805.458.659	0
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	61.071.687.462	61.071.687.462	0
8	Chi phí dự phòng	194.161.724.406	194.161.724.406	0
	Tổng	2.544.011.849.637	2.544.011.849.637	0

V. KẾT LUẬN

1. Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu Tái định cư Hòa Hiệp 4 đủ điều kiện trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các ý kiến nêu ở mục 2.

2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo:

a. Văn bản pháp lý

Dự án cần bổ sung đầy đủ các văn bản pháp lý: Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

b. Hồ sơ năng lực của tổ chức, cá nhân khảo sát, thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi

- Đề nghị nhà thầu khảo sát, nhà thầu thẩm tra cung cấp đầy đủ hồ sơ năng lực của tổ chức (giấy đăng ký kinh doanh, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng), chứng chỉ hành nghề của chủ trì khảo sát, chủ nhiệm thẩm tra, các chủ trì thẩm tra phù hợp với cấp công trình và theo quy định của pháp luật.
- Trong bảng chi phí chi tiết có chi phí thẩm tra, tuy nhiên hồ sơ dự án chưa được tư vấn thẩm tra xác nhận đủ điều kiện => Tư vấn thẩm tra cần thực hiện nghiêm túc việc đánh giá hồ sơ để có cơ sở trình thẩm định.

c. Thông số dự án

Hồ sơ thiết kế cơ sở có điều chỉnh tăng / giảm một số chỉ tiêu tại quy mô xây dựng so với quyết định chủ trương đầu tư số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND TP. Đà Nẵng như đã nêu tại bảng trên. Về nội dung này, trước khi phê duyệt dự án, Chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được theo dõi, quản lý.

d. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án (2.544.011.849.637 đồng) đang sai khác so với quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư (2.125.000.000.000 đồng) => Đề nghị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra giải trình làm rõ.

- Ngoài ra, còn các ý kiến thẩm định trong phụ lục đính kèm, đề nghị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra hoàn thiện để hồ sơ có đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

e. Các kiến nghị khác

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:

- Tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các nội dung đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc lưu ý / khuyến nghị tại các văn bản đã được duyệt; Hoàn thiện các thủ tục cần thiết của dự án đảm bảo tuân thủ các quy định về Đầu tư, Đất đai, Tài nguyên và môi trường, Nhà ở, Xây dựng cũng như các quy định khác có liên quan trước khi thi công.
- 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 công trình.
- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định. Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế và nhà thầu thẩm tra phải sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp

lệ, nhà thầu thẩm tra cần kiểm tra và lập mô hình tính toán độc lập với nhà thầu thiết kế; lưu ý thuyết minh, bản vẽ cần thể hiện rõ (thuyết minh, chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình bảo trì, các bản vẽ chi tiết) về cấu tạo kháng chấn theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thẩm định các nội dung liên quan đến công nghệ áp dụng cho dự án.
- 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 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 dựng không nung tại Việt Nam đến năm 2030.
- Chủ đầu tư cần tiếp tục phối hợp với các đơn vị quản lý hạ tầng chuyên ngành nghiên cứu hoàn thiện hồ sơ đảm bảo sự kết nối toàn diện cho công trình kiến trúc và các hạng mục liên quan đến hạ tầng kỹ thuật của khu vực, đảm bảo điều kiện nghiệm thu, đưa vào sử dụng công trình theo quy định pháp luật hiện hành.
- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới, ranh giới của các ô đất và cao độ đặt công trình để đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận, rác thải phải được gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

Trên đây là thông báo của Công ty cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hòa Hiệp 4, địa điểm: Phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT

CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0104517120
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-22 15:35:38
Foxit Reader Version: 9.0.0

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số 1194 /QĐ-UBND	*Đà Nẵng, ngày 27 tháng 8 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024;

Căn cứ Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thành phố cho Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4;

Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1345/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô;

Căn cứ Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Liên Chiểu;

Theo đề nghị của của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô tại Đơn xin giao đất ngày 23/7/2025 và đề nghị Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 168/TTr-SNNMT ngày 26 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô địa chỉ tại Tầng 12, tòa nhà A3 Ecolife Capitol, số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội đối với khu đất có diện tích 42.783 m^2 tại Khu đất B4-1, B4-2

Scanned with CamScanner

thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4 tại phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng để thực hiện dự án Nhà ở xã hội, cụ thể:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo sơ đồ khu đất kèm theo Quyết định này;

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Việc miễn tiền sử dụng đất (nếu có) được thực hiện theo quy định pháp luật.

- Phương thức giao đất theo kết quả: Giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;

Điều 2. Giao các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định giá đất hoặc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

- Ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định;

- Xác định mốc giới và giao đất trên thực địa;

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô có trách nhiệm

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Đầu tư xây dựng dự án đúng mục đích, đúng địa điểm, diện tích đất được giao, cho thuê; đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ cảnh quan, môi trường, mỹ quan đô thị.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hải Vân; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Liên Chiểu; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Scanned with CamScanner

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của thành phố Đà Nẵng./.

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND TP;
- Lưu: VT, ĐTĐT, SNNMT.14

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

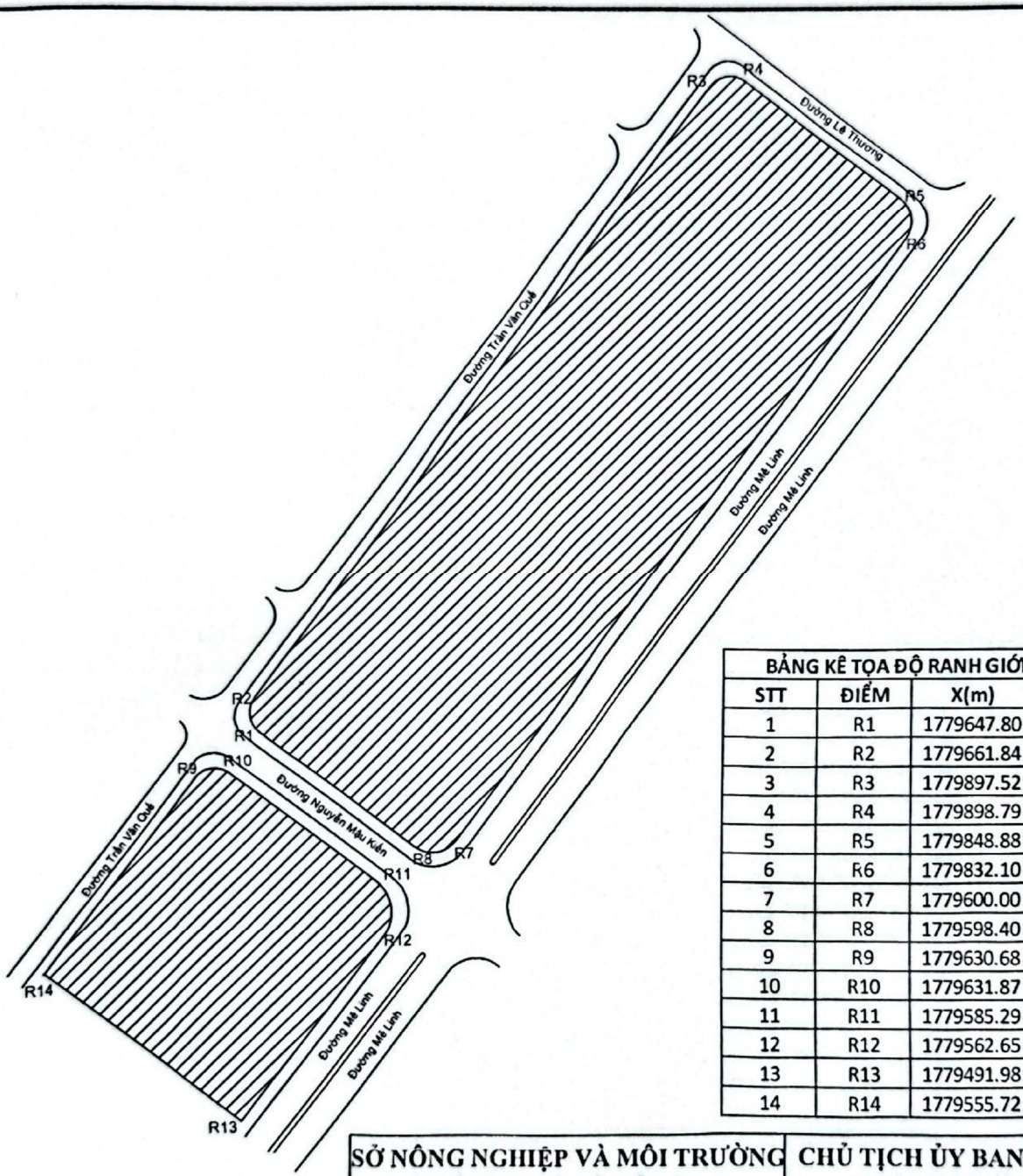
Phan Thái Bình

Scanned with CamScanner

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT GIAO ĐẤT CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ

Địa điểm: phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

Kèm theo Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI KHU ĐẤT			
STT	ĐIỂM	X(m)	Y(m)
1	R1	1779647.80	539800.61
2	R2	1779661.84	539799.29
3	R3	1779897.52	539993.19
4	R4	1779898.79	540007.39
5	R5	1779848.88	540066.27
6	R6	1779832.10	540067.78
7	R7	1779600.00	539876.87
8	R8	1779598.40	539859.92
9	R9	1779630.68	539773.80
10	R10	1779631.87	539787.81
11	R11	1779585.29	539843.68
12	R12	1779562.65	539845.64
13	R13	1779491.98	539785.90
14	R14	1779555.72	539709.90

GHI CHÚ

VỊ TRÍ GIAO ĐẤT:

DIỆN TÍCH:42.783 m²

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC	KT. CHỦ TỊCH PHÓ CHỦ TỊCH
Phạm Nam Sơn	Phan Thái Bình

Scanned with CamScanner

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:..18../2025/QĐ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020;*
- *Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 18/06/2014 và các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung;*
- *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 Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hòa Hiệp 4;*
- *Căn cứ Quyết định số 1345/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô;*
- *Căn cứ Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4;*
- *Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 31-1/BCTD-CONINCOHOUSING ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần Coninco đầu tư phát triển hạ tầng và tư vấn xây dựng;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô;*
- *Căn cứ Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 – Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô;*
- *Căn cứ Biên bản họp số: 18. /2025/BB-HĐQT ngày 22/8./2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4 tại phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng với các nội dung chủ yếu như sau:

TĐ-7182

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4 (Ecohome Hòa Hiệp)

2. Địa điểm xây dựng: phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

3. Người quyết định đầu tư: Ông Đỗ Đức Đạt – Chủ tịch HĐQT Công ty.

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.

5. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát xây dựng (nếu có); tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở:

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần đầu tư TDI.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam.

6. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Loại, nhóm dự án: Dự án nhóm B;

- Loại và cấp công trình chính: Công trình cấp 1;

- Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Không nhỏ hơn 50 năm.

7. Mục tiêu dự án:

a. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở, khai thác kinh doanh phần thương mại, dịch vụ, tiện ích đồng bộ để đáp ứng nhu cầu của cư dân trong dự án.

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	**Mã ngành theo VSIC** *(mã ngành cấp 4)*
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229
2. Kinh doanh bất động sản đối với các công trình trong dự án	6810

8. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Khu đất xây dựng có diện tích khoảng: 4,27ha.
- Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng : 191.290m2.
- Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm : Nhà ở xã hội cao tầng; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan) nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:
- Xây dựng 03 công trình nhà ở, 01 công trình nhà trẻ và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 13.199m2, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 191.290m2. Trong đó:
    + Ô đất B4-1 có tổng diện tích xây dựng khoảng 3.081 m2,
    + Ô đất B4-2 có tổng diện tích xây dựng khoảng 10.037,59 m2.

- Về bố trí công trình:
    + Nhà ở xã hội NOXH 01 xây dựng trên khu đất B4-1, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **40.538m2** (tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng 24.486,4m2), có 01 tầng hầm, 5-14-18 tầng nổi, 01 tầng tum kỹ thuật, số căn hộ khoảng 391 căn;
    + Nhà ở xã hội NOXH 02 xây dựng trên khu đất B4-2, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **100.244m2** (tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng 63.149,9m2), có 01 tầng hầm, 13-20 tầng nổi, 01 tầng tum kỹ thuật, số căn hộ khoảng 1085 căn;
    + Nhà ở thương mại NOTM xây dựng trên khu đất B4-2, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **47.984m2** (tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng 32.114,1m2), có 01 tầng hầm, 6-10-15-17 tầng nổi, 01 tầng tum kỹ thuật, số căn hộ khoảng 376 căn;
- Các không gian chức năng trong các tòa nhà bao gồm: Các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian tiện tích (Tạp hóa, cửa hàng quần áo, phòng tập TDTT, phòng khám, giặt là, phòng thể chất,...) không gian để xe; các không gian công cộng. Khu kỹ thuật phục vụ chung tòa nhà gồm có: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom rác; hệ thống thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy.
- Công trình Trạm xử lý tại Ô Đất B4-1, tổng diện tích sàn phần nổi là phòng điều khiển trạm xử lý kết hợp phòng rác thải nguy hại là 128m2, phần ngầm bên dưới là bể xử lý nước thải.
- Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc) và sân vườn cảnh quan tầng 1 và trên mái căn hộ,...trong phạm vi ô đất nghiên cứu được hoàn chỉnh đồng bộ.

9. Bản vẽ thiết kế cơ sở: được đóng dấu xác nhận kèm theo.

10. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: 02 bước (thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công);

- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn: Theo quy định hiện hành.

11. Tổng mức đầu tư xây dựng; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng:

Tổng mức đầu tư (Đã bao gồm thuế VAT).	**2.544.011.849.637**
- Chi phí xây lắp	1.974.443.208.468

- Chi phí thiết bị	202.844.047.926
- Chi phí quản lý dự án	20.989.049.152
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	66.173.817.039
- Chi phí khác (bao gồm lãi vay)	80.877.146.120
- Chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư	4.522.856.526
- Dự phòng phí	194.161.724.406

12. Tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn hoạt động của dự án (nếu có):

- Tiến độ thực hiện dự án: 04 năm tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.

- Phân kỳ đầu tư: Không phân kỳ đầu tư.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án).

13. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn huy động.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Quyết định này làm cơ sở thực hiện triển khai thiết kế bản vẽ thi công và các công việc tiếp theo của dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các phòng, ban trong Công ty và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N:0101590595-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐỖ ĐỨC ĐẠT

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 9 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 414 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Thủ Đô; Mã số doanh nghiệp: 0101590595.
- Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà A3 Ecolife Capitol, số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

2. Được phép xây dựng công trình: Dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4 (Ecohome Hòa Hiệp).
- *Theo thiết kế:* Do Công ty Cổ phần Đầu tư TDI lập.
- *Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:* Chủ nhiệm thiết kế - chủ trì kết cấu: Ngô Đức Hùng, CCHN số BXD-00077619 cấp ngày 12/02/2025; chủ trì kiến trúc: Đinh Công Văn, CCHN số HCM-00002761 cấp ngày 18/05/2024; chủ trì điều hòa thông gió: Nguyễn Thành Trung, CCHN số BXD-00016235 cấp ngày 13/03/2023; chủ trì điện, điện nhẹ: Vũ Việt Thạch, CCHN số BXD-00080343 cấp ngày 12/09/2023; chủ trì cấp, thoát nước: Nguyễn Văn Trung, CCHN số BXD-00068444 cấp ngày 29/10/2024; chủ trì HTKT: Lê Thị Dung, CCHN số THX-00085965 cấp ngày 29/05/2023; chủ trì PCCC: Trần Tấn Phát, CCHN số 0949/2022/PCCC cấp ngày 03/4/2023;
- *Đơn vị thẩm tra thiết kế*: Công ty cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư.
- *Chủ trì thẩm tra thiết kế:* chủ trì thẩm tra kiến trúc: Tạ Quốc Tuấn, CCHN số QNI-00000064 cấp ngày 28/04/2023; chủ trì thẩm tra kết cấu Phan Đăng Tạo, CCHN số BXD-0034905 cấp ngày 25/04/2022; chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Phùng Minh Sử, CCHN số BXD-00048219 cấp ngày 19/12/2023; chủ trì thẩm tra điện: Tạ Xuân Việt, CCHN số BXD-00019753 cấp ngày 22/06/2023; chủ trì thẩm tra ĐHKK: Nguyễn Doãn Đoàn, CCHN số BXD-00113015 cấp ngày 29/12/2020; chủ trì thẩm tra điện nhẹ: Vũ Mạnh Hà, CCHN số BXD-00010845 cấp ngày 28/10/2022; chủ trì thẩm tra hạ tầng kỹ thuật: Trần Cảnh Khang, CCHN số BXD-00002690 cấp ngày 27/01/2021, chủ trì thẩm tra PCCC: Nguyễn Thế Huy Tuấn, CCHN số 0381/2021/PCCC cấp ngày 18/6/2021.
- *Loại, cấp công trình:* Công trình dân dụng, cấp I.
- *Gồm các nội dung sau:*

- Công trình số 1: Khối nhà NOXH01

+ Vị trí XD: Tại TĐS 10, TBĐ số 165, lô B4-1, thuộc khu TĐC Hòa Hiệp 4, p. Liên Chiểu và p. Hải Vân, TP. Đà Nẵng; DT khu đất: 10.669,81m^2; Cốt nền XD (tầng 1): +0,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí XD); MĐXD: 28,88%; Hệ số SDĐ: 3,34 lần; Chỉ giới XD: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Mê Linh, đường Nguyễn Mậu Kiên, đường Trần Văn Quế; Chiều sâu công trình: -3,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); DTXD: 2.952m^2; Tổng DT sàn XD: 40.538m^2; Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí XD đến điểm cao nhất của công trình): 67,85m (trong đó tầng hầm: 3,9m; tầng 1: 4,6m; tầng 2÷18: 3,2m; tầng tum: 8,3m); Số tầng: 01 tầng hầm + 18 tầng nổi + tum; Công trình có 391 căn hộ ở; Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: 24.486,4m^2; DT không gian sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1: 340m^2; DT cây xanh theo quy hoạch: 3483,2m^2 (cho cả ô đất B4-1); DT thiết yếu tại tầng 1: 1.960,7m^2; Tổng DT chỗ để xe tại các tầng hầm và tầng 1: 3.855m^2.

+ **Nhà điều khiển trạm xử lý và phòng chứa rác thải độc hại:** Diện tích xây dựng: 129m^2; tổng chiều cao: 4,1m; cốt nền xây dựng: +0,15m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Văn Quế.

- Công trình số 2: Khối nhà NOXH02

+ Vị trí XD: Tại TĐS 03, TBĐ số 440, B4-2 thuộc khu TĐC Hòa Hiệp 4, p. Liên Chiểu và p. Hải Vân, TP. Đà Nẵng; DT khu đất: 32.113,19m^2 (cả ô đất B4-2); Cốt nền XD (tầng 1): +0,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí XD); MĐXD: 31,26% (so với cả ô đất B4-2); Hệ số SDĐ: 4,14 lần (so với cả ô đất B4-2); Chỉ giới XD: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Mê Linh, đường Nguyễn Mậu Kiên, đường Trần Văn Quế; Chiều sâu công trình: -3,45m (so với cốt vỉa hè tại vị trí XD); DTXD: 6.179m^2; Tổng diện tích sàn XD: 100.244m^2; Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí XD đến điểm cao nhất của công trình): 74,30m (trong đó tầng hầm cao 3,9m; tầng 1 cao 4,6m; tầng 2÷20 cao 3,2m; tầng tum cao 8,3m); Số tầng: 01 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum; Công trình có 1.085 căn hộ ở; Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: 63.149,9m^2; Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1: 869m^2; Diện tích thiết yếu tại tầng 1: 3.932,7m^2; Diện tích cây xanh: 8.565,9m^2 (cho cả ô đất B4-2); Tổng diện tích chỗ để xe tại tầng hầm và tầng 1: 8.666m^2.

- Công trình số 3: Khối nhà NOTM

+ Vị trí XD: Tại TĐS 03, TBĐ số 440, B4-2 thuộc khu TĐC Hòa Hiệp 4, p. Liên Chiểu và p. Hải Vân; DT khu đất: 32.113,19m^2 (cả ô đất B4-2); Cốt nền XD (tầng 1): +0,3m (so với cốt vỉa hè tại vị trí XD); MĐXD: 31,26% (so với cả ô đất B4-2); Hệ số SDĐ: 4,14 lần (so với cả ô đất B4-2); Chỉ giới XD: lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Mê Linh, đường Lê Thương, đường Trần Văn Quế; Chiều sâu công trình: -3,6m (so với cốt vỉa hè tại vị trí XD); DTXD: 2.939m^2; Tổng diện tích sàn XD: 47.984m^2; Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè tại vị trí XD đến điểm cao nhất của công trình): 66,55m (trong đó tầng hầm cao 3,9m; tầng 1, 2 cao 4,6m; tầng 3÷15 cao 3,2m/tầng; tầng 16 cao 3,6m, tầng 17 cao 3,4m, tầng tum cao 8,3m); Số tầng: 01 tầng hầm + 17 tầng nổi + tum; Công trình có 376 căn hộ ở; Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: 32.114,1m^2; Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng tại tầng 2: 301m^2; Diện tích cây xanh: 8.565,9m^2 (kể cả ô đất B4-2); Tổng diện tích bố trí chỗ để xe tại các tầng hầm và tầng 1: 6.461m^2.

- **Màu sắc công trình:** Sử dụng màu trắng và xanh làm chủ đạo, sử dụng kính màu trắng với độ phản quang thấp; Hệ thống chiếu sáng ban đêm sử dụng đèn chiếu điểm hắt lên mặt đứng công trình kết hợp chiếu sáng cảnh quan sân vườn tại tầng 1 và sân vườn trên mái.
- **Hạ tầng kỹ thuật**: *San nền*: San lấp mặt bằng theo cao độ khống chế đường giao thông, thoát nước; *Giao thông*: Tổng chiều dài khoảng 1100m; *Thoát nước mưa*: Các tuyến cống có tổng chiều dài khoảng 735m; *Thoát nước thải*: Tổng chiều dài khoảng 500m (*Xây dựng trạm XLNT 800m^3/ngđ*); *Cấp nước*: tổng chiều dài khoảng 625m; *Cấp điện*: đường dây trung thế 22kV đi ngầm dài khoảng 810m; *Hố ga và ống luồn TTLL*: tổng chiều dài khoảng 300m.

Lưu ý: Đối với hạng mục trường mầm non yêu cầu Chủ đầu tư triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng trong Quý IV/2025 theo đúng cam kết tại Công văn số 860A/CV-TĐ ngày 22/8/2025; Phải đảm bảo tối thiểu 6m^2 chỗ để xe máy, xe đạp/căn hộ chung cư theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD.

3. Giấy tờ về đất đai và các thủ tục khác có liên quan: Đính kèm tại Phụ lục.

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Trần Phước Hòa Bình
10-09-2025 14:44:43 +07:00

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND phường Liên Chiểu (để biết);
- UBND phường Hải Vân (để biết);
- Lưu: VT, TTS, CPXD (Chí, Tuấn, Toàn).

GIÁM ĐỐC

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

Nguyễn Hà Nam

Thời gian ký: 2025-09-11T11:24:45+

PHỤ LỤC

(Kèm theo Giấy phép xây dựng số 414/GPXD ngày 11/9/2025 của Sở Xây dựng)

Các văn khác có liên quan

1. Về Quy hoạch phân khu:

- Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 24/06/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Công nghệ cao (không bao gồm phần diện tích để triển khai dự án Công nghệ cao Đà Nẵng), TL 1/2000.

2. Về Quy hoạch chi tiết:

- Quyết định số 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và người lao động tại khu đất ký hiệu B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND quận Liên Chiểu phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

3. Đất đai:

- Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 27/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

4. Về Chủ trương đầu tư:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng cho Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4.

- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1345/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô;

5. Về môi trường:

- Giấy phép môi trường số 06/GPMT-SNNMT ngày 26/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp phép cho Công ty cổ phần Đầu tư và thương mại Thủ Đô.

5. Về phòng cháy và chữa cháy:

- Giấy chứng nhận thẩm định thiết kế về PCCC số 497/TĐ-PCCC ngày 28/8/2025 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố Đà Nẵng.

6. Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Công văn số 31-1/2025/BCTD-CONINCOHOUSING ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần Coninco Đầu tư phát triển hạ tầng và tư vấn xây dựng về việc 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 B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

7. Văn bản khác:

- Công văn số 1501/SXD-HTKT ngày 29/7/2025 về việc liên quan đến đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Công văn số 627/DNPC-KT+KHVT ngày 30/7/2025 của Công ty Điện lực Đà Nẵng về việc ý kiến chủ trương cấp điện dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4, phường Hải Vân, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 249/UBND-KTHĐT ngày 30/7/2025 của UBND phường Liên Chiểu thỏa thuận đấu nối thoát nước dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Công văn số 1068/CTCN-KT ngày 21/7/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc liên quan đến đấu nối cấp nước cho dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Công văn số 183/TC-QC ngày 06/4/2022 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Công văn số 844/CV-TĐ/2025 ngày 13/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô về việc cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) tại dự án nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Công văn số 860A/CV-TĐ ngày 22/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô về việc cam kết thực hiện đầu tư xây dựng công trình trường mầm non tại dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Quyết định số 18/2025/QĐ-HĐQT ngày 22/08/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô phê duyệt dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Quyết định số 48/2025/QĐ-TGĐ ngày 22/08/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế BVTC số 2843-25/SP-TT ngày 22/8/2025 của Công ty CP Texo tư vấn và đầu tư.

- Báo cáo thẩm tra PCCC số 05/KQTT-NOXH ngày 27/8/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp ATAT.

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:10032/SXD-QLN V/v miễn tiền sử dụng đất dự án nhà ở xã hội áp dụng cơ chế ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	*Đà Nẵng, ngày 03 tháng 12 năm 2025*

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 6148/SNNMT-QLĐĐ ngày 28/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc lấy ý kiến liên quan đến đề nghị được miễn tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà ở Toàn Cầu. Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến:

"Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy đối với Dự án nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 5 thì Nhà đầu tư được miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhưng chủ đầu tư phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước theo quy định và phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, Nhà đầu tư đề xuất được miễn tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật nhà ở (bao gồm cả phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại trong Dự án).

Do đó, để có cơ sở tham mưu cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án (trong đó xác định trường hợp miễn tiền sử dụng đất), Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến về việc miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xây dựng Nhà ở thương mại trong phạm vi dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật nhà ở."

Sau khi rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Giai đoạn từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 19/6/2023, UBND thành phố đã quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 03 dự án nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi, hỗ trợ theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP), bao gồm: Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4 (Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thành phố); Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 3 thuộc Khu B - Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND thành phố); Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 5 thuộc Khu B – Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của UBND thành phố).

Theo điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:

"*1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:*

a) Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội".

Theo khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ) quy định cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

"*1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:*

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;"

Theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

"*Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã tính cả tiền sử dụng đất được miễn) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.*

Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án".

Theo quy định tại khoản 4 Điều 16 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:

"*4. Quy định chuyển tiếp đối với những nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)*

a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian kể từ ngày Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, mà đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian kể từ ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP;

…"

Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023: *"Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, nội dung dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư"*.

Theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ:

"3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định này quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định này cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư."

…

6. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được ưu đãi theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tương ứng tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ, khoản 2 và khoản 5 Điều 6 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ) thì khi chuyển nhượng công trình kinh

doanh thương mại, nhà ở thương mại trong phần diện tích được ưu đãi này không phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước."

Ngày 02/12/2025, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 1445/BXD-QLN về việc hướng dẫn thực hiện cơ chế ưu đãi đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ. Theo đó, Bộ Xây dựng có ý kiến: *"...trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (áp dụng cơ chế ưu đãi theo Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) thì pháp luật về nhà ở quy định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm cả phần diện tích đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đó."*

Như vậy, 03 dự án nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu TĐC Hòa Hiệp 4; Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 3 thuộc Khu B - Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ; Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 5 thuộc Khu B - Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ được UBND thành phố quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư áp dụng cơ chế ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong đó, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm cả phần diện tích đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng có ý kiến để Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, xử lý./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- UBND thành phố (báo cáo);
- UBND phường Hòa Xuân;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN (MT).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

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

Lê Văn Tuấn

tuantlm1-03/12/2025 10:[illegible]-tuantlm1.caotri-tuantlm1