

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&PTĐTĐ

Bình Định, ngày tháng năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu, trong đó: số căn điều chỉnh 33 căn; số căn thẩm định mới 367 căn), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư TCV

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 41/TTr-TCV ngày 22/7/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư TCV đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh, bổ sung) hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc.

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

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; 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 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Theo hồ sơ trình thẩm định gửi kèm Tờ trình nêu trên; Sau khi kiểm tra, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu, trong đó: số căn điều chỉnh 33 căn; số căn thẩm định mới 367 căn).

2. Loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng, cấp III.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư TCV.

4. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư TCV.

Địa chỉ liên hệ: Số 23, đường Phan Bội Châu, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

5. Địa điểm xây dựng: Khu phố 8, phường Tam Quan, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

6. Tổng giá trị dự toán đầu tư hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu): 253.845.393.000 đồng (Theo tờ trình của chủ đầu tư).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư và vốn vay thương mại (Theo tờ trình của chủ đầu tư).

8. Thời gian thực hiện: Từ Quý II/2018 đến Quý IV/2024.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam được liệt kê tại Tờ trình số 41/TTr-TCV ngày 22/7/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư TCV, Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thuyết minh thiết kế.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH MTV Tư vấn VCN. Địa chỉ liên hệ: Tầng 15, tòa nhà VCN Tower: số 2 Tổ Hữu, Khu đô thị VCN, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa).

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần Tư vấn Kiểm định xây dựng Delta. Địa chỉ liên hệ: Lô C28, KDC Hòa Thuận, phường Hòa Thuận, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

12. Nhà thầu thẩm tra: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa. Địa chỉ liên hệ: Số 165 đường Thống Nhất, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn.

Quyết định số 2079/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn.

Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 04/1/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, phường Tam Quan, thị xã Hoài Nhơn.

Quyết định số 3029/QĐ-UBND ngày 07/9/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn; Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 26/1/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, phường Tam Quan, thị xã Hoài Nhơn.

Quyết định số 19/QĐ-HĐQTTCV ngày 02/05/2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư TCV về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn.

Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn.

Giấy chứng nhận số 185/TD-PCCC ngày 17/7/2019 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Bình Định về việc thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy; Giấy chứng nhận số 52/TD-PCCC ngày 25/5/2022 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (điều chỉnh); Văn bản số 2059/NT-PCCC của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Bình Định về việc nghiệm thu về Phòng cháy và chữa cháy (Phạm vi nghiệm thu: 13 trụ nước chữa cháy).

Văn bản số 4354/TCĐBVN-ATGT ngày 05/7/2019 của Tổng Cục đường bộ Việt Nam về việc chấp thuận thiết kế nút giao đầu nối đường nhánh với QL.1 tại Km1129+319(P) và Km1129+815(T), tỉnh Bình Định.

Văn bản số 06/CV-CEWACO ngày 16/4/2021 về việc thống nhất vị trí điểm đầu nối và cấp nước sinh hoạt cho khu dân cư Phú Mỹ Lộc, khu phố 8, phường Tam Quan, thị xã Hoài Nhơn; Hợp đồng dịch vụ cấp nước số TTTQ314/HĐ-XNTQB ngày 22/6/2021 giữa Công ty TNHH cấp thoát nước Miền Trung và Công ty cổ phần đầu tư TCV.

Văn bản số 48/BĐBS-KHKT ngày 01/3/2021 của Điện lực Bồng Sơn – Công ty Điện lực Bình Định về việc thỏa thuận phương án và thiết kế kỹ thuật thi công công trình ĐZ 22&0,4kV và 2 TBA 2x750kVA-22/0,4kV cấp điện cho khu dân cư Phú Mỹ Lộc; Hợp đồng mua bán điện số 21/388499 và 21/388500 ngày 02/3/2021 giữa Điện lực Bồng Sơn và Công ty cổ phần đầu tư TCV.

Văn bản số 476/SXD-HTKTTĐ ngày 26/11/2018 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc.

Văn bản số 297/SXD-HTKTTĐ ngày 09/08/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc.

Văn bản số 102/SXD-QLXDTĐ ngày 22/04/2022 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc; Hạng mục: Nhà ở liên kế (Các căn: B9-1 đến B9-16; B11-1 đến B11-7; B12-1 đến B12-5; B8-13 đến B8-20).

Văn bản số 126/SXD-HTKTTĐ ngày 23/05/2022 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ (cổng chào, công viên, nhà phục vụ, đài phun nước, sân thể thao).

Thông báo số 1052/TB-SXD ngày 26/12/2023 của Sở Xây dựng Bình Định kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, hạng mục: Đường giao thông.

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự; Thuyết minh thiết kế cơ sở, Hồ sơ thiết kế cơ sở, Hồ sơ khảo sát địa chất, Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 23/TTQH/BCTTr-KĐ ngày 12/07/2024 của Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa về hồ sơ thiết kế cơ sở Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự Khu dân cư Phú Mỹ Lộc.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

3.1. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình:

- Công ty cổ phần Tư vấn Kiểm định xây dựng Delta, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số QUN-00005946 ngày 23/3/2022 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát địa chất công trình xây dựng hạng III.

- Chứng chỉ hành nghề của Chủ nhiệm, Chủ trì bộ môn:

| | | |
|------------------------------|------------------|--------------|
| - Chủ trì khảo sát địa chất: | KS. Trần Anh Hải | QUN-00086571 |
|------------------------------|------------------|--------------|

3.2. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Công ty TNHH MTV Tư vấn VCN, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số KHH-00010318 ngày 08/6/2023 do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình: Dân dụng hạng II.

- Chứng chỉ hành nghề của Chủ nhiệm, Chủ trì các bộ môn:

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------|
| - Chủ nhiệm thiết kế | KTS. Nguyễn Thị Ái Minh | KHH-00000022 |
| - Chủ trì kiến trúc: | KTS. Nguyễn Thị Ái Minh | KHH-00000022 |
| - Chủ trì kết cấu: | KS. Nguyễn Ngọc Luận | KHH-00087248 |
| - Chủ trì thiết kế điện: | KS. Bùi Khắc Duy | BXD-00013512 |
| - Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: | KS. Trương Ngọc Ý | BXD-00074437 |

3.3. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số KHH-00000670 ngày 20/01/2022 do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình: Dân dụng hạng II.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|
| - Chủ trì thẩm tra kiến trúc: | KTS. Nguyễn Trọng Đức | KHH-00000025 |
| - Chủ trì thẩm tra kết cấu: | KS. Nguyễn Văn Dũng | KHH-00032511 |
| - Chủ trì thẩm tra hệ thống điện: | KS. Trần Quang Vinh | BXD-00091416 |
| - Chủ trì thẩm tra cấp, thoát nước: | KS. Lê Quốc Đạt | BXD-00018293 |

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Địa điểm xây dựng: Hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu) thuộc phạm vi ranh giới quy hoạch dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Thông số quy hoạch, kiến trúc (theo *Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Mỹ Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 3029/QĐ-UBND ngày 07/9/2018; điều chỉnh tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 26/1/2022 của UBND tỉnh*).

a) Đối với các lô đất xây dựng công trình nhà ở liền kề: Lô số 19 đến lô số 23 ô phố B-8; lô số 01 đến lô số 16 ô phố B-9; lô số 01 đến lô số 07 ô phố B-11; lô số 01 đến lô số 05 ô phố B-12.

- Số tầng: 04 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt tiếp giáp với đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ, cạnh phía sau lùi vào tối thiểu 1,5m.

- Cốt nền: Chiều cao tối thiểu 0,15m, tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao công trình: Chiều cao tầng 1 tối thiểu 3,9m, tối đa 4,2m. Chiều cao tầng 2 trở lên tối thiểu 3,0m, tối đa 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối thiểu 2,7m.

b) Đối với các lô đất xây dựng công trình nhà ở liền kề còn lại: các lô đất trong ô phố có ký hiệu từ B-1 đến B-15 (trừ các lô đất tại điểm a khoản 2 phần III).

- Số tầng: ≤ 6 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt tiếp giáp với đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ, cạnh phía sau lùi vào tối thiểu 1,5m.

- Cốt nền: Chiều cao tối thiểu 0,15m, tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao công trình: Chiều cao tầng 1 tối thiểu 3,9m, tối đa 4,2m. Chiều cao tầng 2 trở lên tối thiểu 3,0m, tối đa 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối thiểu 2,7m.

c) Đối với các lô đất xây dựng công trình nhà ở biệt thự: Các lô đất trong ô phố có ký hiệu từ A1-A3.

- Số tầng: ≤ 3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt tiếp giáp với đường giao thông cách chỉ giới đường đỏ 3m, các cạnh lô đất còn lại lùi vào 1,5m.

- Cốt nền: Chiều cao tối thiểu 0,15m, tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao công trình: Chiều cao tầng 1 tối thiểu 3,9m, tối đa 4,2m. Chiều cao tầng 2 trở lên tối thiểu 3,0m, tối đa 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối thiểu 2,7m.

3. Quy mô đầu tư:

a) Đối với 33 căn (nhà liền kề) điều chỉnh:

| Stt | Tên mẫu | Lô đất áp dụng | Số lô | Diện tích lô đất (m ²) | Văn bản số 102/SXD-QLXDTD ngày 22/4/2022 | | | | | | Nội dung điều chỉnh | | | | | |
|----------|---------------------------|--------------------|-----------|------------------------------------|---|---|---------------------|-------------------------|---------------|---------|---|---|---------------------|-------------------------|---------------|---------|
| | | | | | Diện tích xây dựng tầng 1 (m ²) | Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Chiều cao (m) | Số tầng | Diện tích xây dựng tầng 1 (m ²) | Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Chiều cao (m) | Số tầng |
| I | Nhà liền kề | | 33 | 3740,67 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Mẫu 4A Trường hợp 4A.1 | Từ B8-17 đến B8-19 | 3 | 104,6 | 94,1 | 394,74 | 89,96 | 3,77 | 16,85 | 4 | 93,2 | 321,2 | 89,1 | 3,07 | 16,85 | 4 |
| | | Từ B12-2 đến B12-4 | 3 | 105,0 | 94,50 | 396,24 | 90,00 | 3,77 | 16,85 | 4 | 93,5 | 322 | 89,0 | 3,07 | 16,85 | 4 |
| | | Từ B8-14 đến B8-16 | 3 | 112,87 | 101,6 | 426,89 | 90,02 | 3,78 | 16,85 | 4 | 98,6 | 340 | 87,4 | 3,01 | 16,85 | 4 |
| | Mẫu 4A Trường hợp 4A.2 | Từ B9-4 đến B9-15 | 12 | 126,0 | 113,40 | 476,64 | 90,00 | 3,78 | 16,85 | 4 | 106,5 | 367 | 84,5 | 2,91 | 16,85 | 4 |
| | | Từ B11-2 đến B11-6 | 5 | 126,0 | 113,40 | 476,64 | 90,00 | 3,78 | 16,85 | 4 | 106,5 | 367 | 84,5 | 2,91 | 16,85 | 4 |
| 2 | Mẫu 6A - (6 x 21,6) | B8-13 | 1 | 132,0 | 118,81 | 519,34 | 90,01 | 3,93 | 16,85 | 4 | 110,4 | 396,8 | 83,6 | 3,01 | 16,85 | 4 |
| 3 | Mẫu 6B Trường hợp 6B.1 | B8-20 | 1 | 109,49 | 98,23 | 452,115 | 89,72 | 4,13 | 16,85 | 4 | 96,5 | 368,3 | 88,1 | 3,36 | 16,85 | 4 |
| | | B11-7 | 1 | 109,96 | 98,70 | 452,77 | 89,76 | 4,12 | 16,85 | 4 | 96,8 | 369,5 | 88,0 | 3,36 | 16,85 | 4 |
| | Mẫu 6B Trường hợp 6B.2 | B11-1 | 1 | 122,56 | 110,00 | 500,58 | 89,75 | 4,08 | 16,85 | 4 | 104,8 | 400,1 | 85,5 | 3,26 | 16,85 | 4 |
| | | B9-16 | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | B6-16 | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Mẫu 9 - (8,2 x 21) | B12-5 | 1 | 157,25 | 133,50 | 590,92 | 89,76 | 3,76 | 16,85 | 4 | 123,5 | 450,9 | 78,5 | 2,87 | 16,85 | 4 |

a) Đối với 367 (nhà liền kề + biệt thự) thẩm định mới:

| Stt | Tên mẫu | Lô đất áp dụng | Số lô | Diện tích lô đất (m ²) | Diện tích xây dựng tầng 1 (m ²) | Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Chiều cao (m) | Số tầng | Khoảng lùi (m) |
|----------|-----------------|------------------|-----------|------------------------------------|---|---|---------------------|-------------------------|---------------|---------|----------------|
| I | Biệt thự | | 29 | 6088,04 | | | | | | | |
| 1 | Mẫu 1BT | Từ A1-2 đến A1-7 | 6 | 204 | 141,1 | 368,4 | 69,2 | 1,81 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |
| | | Từ A2-1 đến A2-9 | 9 | 204 | 141,1 | 368,4 | 69,2 | 1,81 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|---------|
| | | Từ A3-2 đến A3-10 | 9 | 204 | 141,1 | 368,4 | 69,2 | 1,81 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |
| 2 | Mẫu 2BT-A | A2-10 | 1 | 231,1 | 143,2 | 381,6 | 62,0 | 1,65 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |
| 3 | Mẫu 2BT-B | A1-1 | 1 | 282,2 | 150,5 | 396,3 | 53,3 | 1,4 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |
| | | A1-8 | 1 | 288,7 | 150,5 | 396,3 | 52,1 | 1,37 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |
| 4 | Mẫu 2BT-C | A3-1 & A3-11 | 2 | 195,02 | 136,5 | 368,3 | 70,0 | 1,89 | 13,15 | 3 | 1,5-3,0 |
| II | Nhà liền kề | | 338 | 39493,99 | | | | | | | |
| 5 | Mẫu 3 Trường hợp 3.1 | B10-2, B3-23 | 2 | 93,43 | 84,1 | 228,9 | 90,0 | 2,45 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B10-3, B3-24 | 2 | 98,84 | 89 | 242,1 | 90,0 | 2,45 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B8-21 | 1 | 102 | 91,8 | 249,8 | 90,0 | 2,45 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B4-2 đến B4-7 | 6 | 100 | 89,4 | 243,3 | 89,4 | 2,43 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B5-14 đến B5-16 | 3 | 100 | 89,4 | 243,3 | 89,4 | 2,43 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B6-1 đến B6-3 | 3 | 100 | 89,4 | 243,3 | 89,4 | 2,43 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B10-4 & B3-25 | 2 | 104,25 | 92,9 | 252,8 | 89,1 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B9-17 đến B9-19 | 3 | 105 | 93,5 | 254,3 | 89,0 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B10-18 đến B10-20 | 3 | 105 | 93,5 | 254,3 | 89,0 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B12-24 đến B12-26 | 3 | 105 | 93,5 | 254,3 | 89,0 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B2-14 đến B2-16 | 3 | 105 | 93,5 | 254,3 | 89,0 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B8-34 | 1 | 106,16 | 94,3 | 256,6 | 88,8 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B9-32 | 1 | 111,44 | 97,7 | 266 | 87,7 | 2,39 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B8-33 | 1 | 111,57 | 97,8 | 266,3 | 87,7 | 2,39 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B9-33 & B8-32 | 2 | 116,9 | 101,2 | 275,5 | 86,6 | 2,36 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B9-31 | 1 | 106,02 | 94,1 | 256,2 | 88,8 | 2,42 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B5-12 | 1 | 108,12 | 95,5 | 259,8 | 88,3 | 2,4 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B6-5 | 1 | 111,73 | 98 | 266,7 | 87,7 | 2,39 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | B11-16 & B11-17 | 2 | 110,16 | 96,9 | 263,8 | 88,0 | 2,4 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | B12-28 & B12-29 | 2 | 110,16 | 96,9 | 263,8 | 88,0 | 2,4 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | B11-25 & B11-26 | 2 | 113,4 | 99 | 269,4 | 87,3 | 2,38 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| Mẫu 3 Trường hợp 3.2 | B4-36 | 1 | 118,32 | 102,1 | 277,9 | 86,3 | 2,35 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | B4-9 | 1 | 121,8 | 104,3 | 283,8 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | Từ B8-22 đến B8-31 | 10 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | Từ B9-21 đến B9-30 | 10 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | Từ B10-5 đến B10-16 | 12 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | Từ B11-8 đến B11-15 | 8 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| | Từ B14-8 đến B14-15 | 8 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | |
| Từ B15-18 đến B15-20 | 3 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 | | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------|------------------------------|------------|----------|-------|-------|------|-------|-------|---|----------|
| | | Từ B12-30 đến B12-37 | 8 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B5-5 đến B5-11 | 7 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B4-27 đến B4-35 | 9 | 122,4 | 104,8 | 285,2 | 85,6 | 2,33 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B1-5 đến B1-18 | 14 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B2-2 đến B2-13 | 12 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B3-9 đến B3-21 | 13 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B4-10 đến B4-18 | 9 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B6-6 đến B6-12 | 7 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B10-22 đến B10-38 | 17 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B11-19, B11-21, B11-23 | 3 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B11-27 đến B11-34 | 8 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B14-2 đến B14-3 | 2 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | Từ B14-16 đến B14-23 | 8 | 126 | 106,8 | 290,8 | 84,8 | 2,31 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| Tổng cộng | | | 215 | | | | | | | | |
| 6 | Mẫu 4A Trường hợp 4A.1 | Từ B5-2 đến B5-4 | 3 | 105 | 93,5 | 324,7 | 89 | 3,09 | 16,85 | 4 | 0,55-2,0 |
| | | Từ B6-13 đến B6-15 | 3 | 105 | 93,5 | 322 | 89 | 3,07 | 16,85 | 4 | 0,55-2,0 |
| | Tổng cộng | | | 6 | | | | | | | |
| 7 | Mẫu 4B Trường hợp 4B.1 | Từ B1-1 đến B1-3 | 3 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B1-20 đến B1-21 | 2 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B3-2 đến B3-7 | 6 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B4-20 đến B4-25 | 6 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B5-23 đến B5-32 | 10 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B7-02 đến B7-20 | 19 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B8-02 đến B8-09 | 8 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B8-11 đến B8-12 | 2 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | | Từ B12-06 đến B12-21 | 16 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 |
| | B15-14 | 1 | 105 | 92,8 | 320,6 | 89 | 3,05 | 16,85 | 4 | 2 | |
| | Mẫu 4B Trường hợp 4B.2 | B8-10 | 1 | 126 | 106,8 | 369,1 | 84,8 | 2,93 | 16,85 | 4 | 2 |
| B15-16 | | 1 | 136,39 | 112,8 | 389,7 | 82,7 | 2,86 | 16,85 | 4 | 2 | |
| Tổng cộng | | | 75 | | | | | | | | |
| 8 | Mẫu 5 Trường hợp 5.1 | B10-1 | 1 | 92,78 | 83,5 | 260,8 | 90 | 2,81 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B8-35 | 1 | 106,52 | 94,5 | 295,1 | 88,7 | 2,77 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B9-20 | 1 | 109,95 | 96,6 | 301,8 | 88 | 2,74 | 12,05 | 3 | 1,5 |
| | | B10-17 | 1 | 109,96 | 96,6 | 301,8 | 88 | 2,74 | 12,05 | 3 | 1,5 |

4. Giải pháp kiến trúc:

a) Đối với các Mẫu nhà biệt thự:

- Mẫu 1BT, Mẫu 2BT-A và Mẫu 2BT-C là biệt thự song lập, công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 13,15m, tầng 1: 4,2m, tầng 2: 3,6m, tầng 3: 3,6m), phía trước lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, các cạnh lùi 1,5m, chi tiết theo hồ sơ thiết kế.

- Mẫu 2BT-B là biệt thự đơn lập; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 13,15m, tầng 1: 4,2m, tầng 2: 3,6m, tầng 3: 3,6m), phía trước lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, các cạnh còn lại lùi 1,5m, chi tiết theo hồ sơ thiết kế.

a) Đối với các mẫu nhà liền kề:

- Mẫu 3: Trong đó trường hợp 3.1 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 5m đến 5,4m, dài từ 19,23m đến 23,94m; trường hợp 3.2 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 5,8m đến 6m, dài từ 20,4m đến 21,8m; tuyến đường áp dụng mẫu: đường số 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 12,05, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 1,5m.

- Mẫu 4A: Trong đó trường hợp 4A.1 áp dụng cho các lô có kích thước ngang 5m dài từ 20,9m đến 22,6m; trường hợp 4A.2 áp dụng cho các lô có kích thước ngang 6m dài 21m; tuyến đường áp dụng mẫu: đường số 8; công trình cao 4 tầng (chiều cao công trình 16,85m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tầng 4: 3,0m); phía trước lùi vào 550mm so với ranh giới khu đất, phía sau lùi 2m.

- Mẫu 4B: Trong đó trường hợp 4B.1 áp dụng cho các lô có kích thước ngang 5m dài 21m; trường hợp 4B.2 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 6m đến 6,5m dài 21m; tuyến đường áp dụng mẫu: đường số 1, số 5; công trình cao 4 tầng (chiều cao công trình 16,85m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tầng 4: 3,0m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 2m.

- Mẫu 5 (Căn góc): Trong đó trường hợp 5.1 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 5,4m đến 5,7m dài từ 18,1m đến 21m; trường hợp 5.2 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 6m đến 7m, dài từ 18,2m đến 21m; tuyến đường áp dụng mẫu: đường số 3, 6, 7, 10; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 12,05m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 1,5m.

- Mẫu 6A: Áp dụng cho lô có kích thước ngang 6m dài 22,6m trên đường số 8, công trình cao 4 tầng (chiều cao công trình 16,85m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tầng 4: 3,0m); phía trước lùi 500mm, phía bên hông trùng với ranh giới khu đất, phía sau lùi 2,0m.

- Mẫu 6B (Căn góc): Trong đó trường hợp 6B.1 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 5,4m đến 5,7m, dài từ 20,9m đến 21m; trường hợp 6B.2 áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 6m đến 6,2m dài 21m; công trình cao 4 tầng (chiều cao công trình 16,85m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tầng 4:

3,0m); phía trước lùi 500mm, phía bên hông trùng với ranh giới khu đất, phía sau lùi 2,0m.

- Mẫu 7 (Căn góc): Áp dụng cho các lô có kích thước ngang từ 6,4m đến 6,6m dài 21m, vị trí giao giữa đường số 2 với đường số 10; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 12,05m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 2,0m.

- Mẫu 8 (Căn góc): Áp dụng cho các lô có kích thước ngang 7,3m, dài 21m vị trí giao giữa: Đường số 1 với đường số 10; công trình cao 4 tầng (chiều cao công trình 16,85m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tầng 3: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 2,0m.

- Mẫu 9 (Căn góc): Áp dụng cho các lô có kích thước ngang 8m đến 8,2m, dài 21m vị trí giao giữa: Đường số 8 với đường số 1 và đường số 5; công trình cao 4 tầng (chiều cao công trình 16,85m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tầng 4: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 2,0m.

- Mẫu 10: Áp dụng cho các lô có kích thước ngang 7m dài 15m trên đường số 10; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 12,05m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 1,3m.

- Mẫu 11: Áp dụng cho lô có kích thước ngang 14m dài 21m trên đường số 5; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 13,15m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m); phía trước trùng chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 1,5m.

- Mẫu 12 (Căn góc): Áp dụng cho lô có kích thước ngang 5,4m dài 23,9m giao giữa đường số 9 và đường số 2; công trình cao 3 tầng (chiều cao công trình 12,05m, tầng 1: 4,2m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m); phía trước sau lùi 1,4m, phía sau lùi 1,5m.

5. Giải pháp kết cấu:

a) Đối với các mẫu nhà biệt thự (Mẫu 1BT, Mẫu 2BT-A và Mẫu 2BT-C, Mẫu 2BT-B):

Đối với mẫu nhà biệt thự, giải pháp kết cấu được tính toán theo Mẫu 1BT, Mẫu 2BT-A, Mẫu 2BT-B và Mẫu 2BT-C (có kích thước lớn nhất về khẩu độ) để tính toán an toàn chịu lực chung cho các mẫu còn lại, cụ thể:

- Phần móng sử dụng phương án móng cọc ép, cọc bê tông ly tâm ứng lực trước PHC-D300A sức chịu tải là 60T, PC-D400A sức chịu tải là 100T, bê tông mác 800; mũi cọc được đặt vào lớp sét pha trạng thái nửa cứng.

- Đài cọc kết cấu bê tông cốt thép, chiều cao đài 0.7m trên các đầu cọc, giằng móng bằng kết cấu bê tông cốt thép kích thước 300mmx600mm và 200mmx600mm.

- Phần thân sử dụng phương án kết cấu bê tông cốt thép đổ toàn khối, hệ cột có tiết diện 200x400mm, 200x300mm, 200x200mm; dầm, sàn bê tông cốt thép có kích thước: 200x400mm, 200x350mm; sàn tầng 2 đến tầng mái dày 100mm và 120mm.

- Kết cấu đài móng, giằng móng, cột, dầm, sàn, cầu thang, bể phốt sử dụng bê tông cấp độ bền B20 (M250); bê tông lanh tô, giằng tường, ô văng, cấu kiện khác sử dụng bê tông cấp độ bền B20 (M250).

b) Đối với các mẫu nhà liền kề:

Đối với mẫu nhà liền kề, giải pháp kết cấu được tính toán trên Mẫu 3 (3.1 và 3.2), Mẫu 4A (4A.2), Mẫu 4B (4B.1 và 4B.2), Mẫu 5 (5.1 và 5.2), Mẫu 6A, Mẫu 6B (6B1 và 6B.2), Mẫu 7, Mẫu 8, Mẫu 9, Mẫu 10, Mẫu 11, Mẫu 12 (mẫu đại diện có kích thước lớn nhất về khẩu độ) để tính toán an toàn chịu lực chung cho các mẫu còn lại, cụ thể:

- Phần móng các mẫu sử dụng phương án móng cọc ép, cọc bê tông ly tâm ứng lực trước PHC-D300A sức chịu tải là 60T, PC-D400A sức chịu tải là 100T, bê tông mác 800; mũi cọc được đặt vào lớp sét pha trạng thái nửa cứng.

- Đài cọc kết cấu bê tông cốt thép, chiều cao đài từ 0.7m đến 0,8m trên các đầu cọc, giằng móng bằng kết cấu bê tông cốt thép cấp độ bền B20 (M250).

- Phần thân sử dụng phương án kết cấu bê tông cốt thép đổ toàn khối; cột dầm, sàn bê tông cốt thép cấp độ bền B20 (M250); cầu thang, bệ phốt sử dụng; lanh tô, giằng tường, ô văng, cấu kiện khác sử dụng bê tông cấp độ bền B20 (M250).

c) Giải pháp thiết kế cấp điện, cấp thoát nước: Xem chi tiết tại hồ sơ, thuyết minh thiết kế cơ sở do đơn vị tư vấn thiết kế lập.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Căn cứ khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

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

a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc được lập cơ bản tuân thủ quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020).

Theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 03/2020/TT-BXD ngày 28/7/2020 của Bộ Xây dựng, đề nghị bổ sung các bản vẽ thiết kế ý tưởng kiến trúc thể hiện phối cảnh của từng mẫu nhà, phối cảnh môi liên hệ với không gian kiến trúc cảnh quan của cả dãy nhà phố đối với các mẫu nhà.

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

- Nhà thầu khảo sát địa chất công trình:

+ Công ty cổ phần Tư vấn Kiểm định xây dựng Delta, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số QUN-00005946 ngày 23/3/2022 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát địa chất công trình xây dựng hạng III.

+ Cá nhân chủ trì khảo sát địa chất có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với loại, cấp công trình.

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

+ Công ty TNHH MTV Tư vấn VCN, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số KHH-00010318 ngày 08/6/2023 do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình: Dân dụng hạng II.

+ Các cá nhân chủ trì các bộ môn có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với loại, cấp công trình.

- Nhà thầu tư vấn thẩm tra:

+ Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số KHH-00000670 ngày 20/01/2022 do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình: Dân dụng hạng II.

+ Các cá nhân chủ trì các bộ môn có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với loại, cấp công trình.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc được lập cơ bản tuân thủ quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020) được lập phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn tại Quyết định số 3029/QĐ-UBND ngày 07/9/2018, điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 26/1/2022 của UBND tỉnh, cụ thể:

- Số tầng xây dựng: Phù hợp.
- Mật độ xây dựng: Phù hợp.
- Chỉ giới xây dựng: Phù hợp.
- Độ vưon ban công: Phù hợp.
- Chiều cao công trình: Phù hợp.
- Cốt nền: Phù hợp.

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:

- Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc được lập phù hợp với Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương

đầu tư dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn; Quyết định số 2079/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn; Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 04/1/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, phường Tam Quan, thị xã Hoài Nhơn.

- Sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan: Phù hợp theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035 tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019; Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2025 tại Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh, được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2021, Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 và Quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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.

- Về khả năng kết nối, đáp ứng hạ tầng kỹ thuật: Việc kết nối và khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật khu vực là khả thi, Sở Xây dựng có thẩm định tại các Văn bản số 476/SXD-HTKTTĐ ngày 26/11/2018, Văn bản số 297/SXD-HTKTTĐ ngày 09/08/2019, Văn bản số 102/SXD-QLXDĐTĐ ngày 22/04/2022, Văn bản số 126/SXD-HTKTTĐ ngày 23/05/2022; Thông báo số 1052/TB-SXD ngày 26/12/2023 của Sở Xây dựng Bình Định kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, hạng mục: Đường giao thông; được các cơ quan, đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực có ý kiến.

- Về phân giao trách nhiệm quản lý các công trình: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 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 và quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

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:

- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Giải pháp thiết kế phù hợp với công năng sử dụng, thiết kế công trình đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực (*Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 23/TTQH/BCTTr-KĐ ngày 12/07/2024 của Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa*).

- Về đảm bảo phòng chống cháy, nổ: Dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bình Định nghiệm thu về Phòng cháy và chữa cháy (Phạm vi nghiệm thu: 13 trụ nước chữa cháy) tại Văn bản số 2059/NT-PCCC ngày 13/12/2023. Đối với hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở

biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về phòng cháy và chữa cháy.

- Về bảo đảm bảo môi trường: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bình Định.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật: Thiết kế áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn cơ bản phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

V. KẾT LUẬN

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc của Công ty cổ phần Đầu tư TCV đủ điều kiện đóng dấu thẩm định và triển khai thực hiện các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung tại điểm 1 Mục IV.

Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, đơn vị tư vấn khảo sát địa chất, đơn vị tư vấn thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định. Việc triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án thực hiện theo các quy định hiện hành.

Đối với các căn liền kề, biệt thự, trường hợp khi lập hồ sơ thiết kế xây dựng không tính toán kết cấu riêng cho từng mẫu nhà mà tính toán đối với mẫu đại diện, đề nghị chủ đầu tư phải thiết kế, tính toán kết cấu mẫu nhà có khẩu độ lớn nhất, có yếu tố bất lợi nhất để đại diện thi công xây dựng chung cho các mẫu còn lại.

Văn bản này điều chỉnh, bổ sung Văn bản số 102/SXD-QLXDTĐ ngày 22/04/2022 của Sở Xây dựng, các nội dung không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Văn bản số 102/SXD-QLXDTĐ ngày 22/04/2022 của Sở Xây dựng.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (400 căn tương ứng 16 mẫu), thuộc dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư TCV nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, P.QLN&PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Sơn