

Số: 23./2025/CV-PTA

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 02 năm 2025

V/v "Làm rõ nghĩa vụ tài chính đối với Dự án Chung cư Hồ Xuân Hương tại 95,97,99 đường Hồ Xuân Hương."

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG | |
| ĐẾN | Số: 3894 |
| | Ngày: 12/02/25 |
| Chuyển | |
| Đà Nẵng | |
| Số và ký hiệu HS: | |

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố

Căn cứ:

- Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 2585/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, tại số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng;
- Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc điều chỉnh Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An
- Văn bản số 2465/STNMT-QHĐK&ĐBĐĐ ngày 20/05/2024 của Sở tài nguyên và Môi trường về việc có ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;
- Công văn số 261/TB-VP ngày 19/6/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Thông báo kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 09/6/2023;
- Giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ GCN: CTs 233648 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/3/2022, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần địa ốc Phúc Thanh An được văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 18/5/2022;
- Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An đang thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) tại số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng với các nội dung chính như sau:

1. **Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence)
2. **Nhóm dự án:** Nhóm B
3. **Loại và cấp công trình chính:** Công trình dân dụng, Cấp I;
4. **Chủ đầu tư:** Công ty CP Địa ốc Phúc Thanh An;
5. **Địa điểm xây dựng:** Số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
6. **Các thông số kỹ thuật chính:**

| | |
|--|--------------------------|
| - Diện tích khu đất lập dự án | : 2.083,8m ² |
| - Diện tích đất mở rộng kết | : 74,6m ² |
| - Diện tích đất nhà chung cư | : 2.009,2m ² |
| - Diện tích xây dựng công trình | : 1.164,1m ² |
| - Mật độ xây dựng | : 57,93% |
| - Tổng diện tích sàn | : 30.080,8m ² |
| - Hệ số sử dụng đất | : 12,5 lần |
| - Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái) | : 95m |
| - Số tầng hầm | : 02 |
| - Số tầng nổi | : 25 tầng + tum |
| - Số lượng căn hộ | : 263 căn |
| - Tổng diện tích sàn căn hộ | : 17.271 m ² |
| - Dân số | : 689 người |

Hiện nay, Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An đang trình nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho Dự án Chung cư Hồ Xuân Hương tại Sở Xây dựng. Thực hiện theo nội dung thông báo kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 09/6/2023: "Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) kèm theo các hồ sơ liên quan trước khi cơ quan có thẩm quyền xem xét việc cấp phép xây dựng", nay Công ty đề nghị Quý sở Tài nguyên và Môi trường xác định, tính toán nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) liên quan đến quy hoạch, Nhà ở xã hội... tại dự án Chung cư Hồ Xuân Hương nêu trên để Công ty có căn cứ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, làm cơ sở cho Sở Xây dựng cấp phép xây dựng.

Rất mong sự quan tâm, hỗ trợ của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

Lưu VT.

**CÔNG TY CP ĐỊA ỐC
PHÚC THANH AN**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Bá Di

Công ty CP Địa ốc Phúc Thanh An
Địa chỉ: 426 Võ Nguyên Giáp, P. Mỹ An, Đà Nẵng
Người liên hệ: Đỗ Quốc Hán – ĐT: 0908.345.126

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 1459/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 7 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ,
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 12 tháng 7 năm 2023)

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 Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 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 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 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;

Theo văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty
Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An nộp ngày 20 tháng 02 năm 2023;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số
1504/SKHĐT-DN ngày 30 tháng 5 năm 2023; kết quả biểu quyết của các thành



viên UBND thành phố theo Công văn số 2144/VP-KT ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚC THAN AN**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401889315, đăng ký lần đầu ngày 03/4/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 03/6/2022; Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ trụ sở: 426 Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Điện thoại: 0913.414414.

2. Tên dự án: CHUNG CƯ HỒ XUÂN HƯƠNG (The Poet Residence)

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu căn hộ thương mại để bán, văn phòng cho thuê với các trang thiết bị mới đồng bộ, hiện đại nhằm phục vụ tốt nhu cầu của người dân và doanh nghiệp trong khu vực.

4. Quy mô dự án:

a) Cơ cấu sản phẩm nhà ở (dự kiến theo đề xuất của Nhà đầu tư)

- Loại hình nhà ở: Nhà ở thương mại.

- Tổng số lượng căn hộ: 275 căn (trong đó: 267 căn hộ và 08 căn Pen House). Với chiều cao khối tháp là 95m bao gồm 25 tầng nổi + tum + 02 tầng hầm.

- Diện tích: căn hộ diện tích từ 45m² - 601m².

- Tổng diện tích sàn: 17.271m² (diện tích sàn căn hộ ở thương phẩm).

- Căn hộ chung cư được đầu tư xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín (có phòng ngủ, phòng khách, khu bếp, khu vệ sinh riêng biệt), toàn bộ các căn hộ đều có diện tích lớn hơn 45m² đáp ứng đầy đủ theo quy định tại mục 2.2.4.1; mục 2.2.4.2 QCVN 04:2019/BXD và khoản 2 Điều 24 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

- Hình thức kinh doanh: Để bán hoặc cho thuê phù hợp theo điểm a, khoản 2 Điều 18 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các nhu cầu thực tế kinh doanh của dự án đảm bảo phù hợp với pháp luật hiện hành.

- Phân khúc: trung cấp, phù hợp với vị trí và quy mô của dự án.

* Lưu ý: Nhà đầu tư triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án với số lượng căn hộ, diện tích căn hộ, tổng diện tích sàn, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,... đảm bảo đúng theo Thông báo số 29/TB-UBND ngày 06/4/2021.

Thông báo số 131/TB-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố và Công văn số 874/SXD-QHKT&PTĐT ngày 14/02/2023 của Sở Xây dựng về các chỉ tiêu kiến trúc xây dựng của dự án, quy hoạch chi tiết của dự án.

b) Kế hoạch phát triển nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của dự án

- Ngày 17/11/2022, UBND thành phố có Công văn số 6293/UBND-SXD về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025, trong đó có Dự án Chung cư Hồ Xuân Hương với số lượng căn hộ chung cư: 275 căn, diện tích sàn thương phẩm: 17.241m².

- Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, nộp tiền để phát triển nhà ở xã hội (nếu có) theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

c) Về việc quản lý đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án (hạ tầng xã hội)

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án.

- Việc quản lý và khai thác dự án thực hiện theo đúng quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Diện tích đất thực hiện dự án: 2.083,8 m².

6. Vốn đầu tư của dự án: 792.396.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi hai tỷ, ba trăm chín mươi sáu triệu đồng), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 385.600.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi lăm tỉ, sáu trăm triệu đồng);

- Vốn vay ngân hàng: 406.796.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ sáu tỉ, bảy trăm chín mươi sáu triệu đồng).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

8. Địa điểm thực hiện dự án: số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62).

9. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An góp 385.600.000.000 đồng - tiền mặt, chiếm 48,663% tổng vốn đầu tư để triển khai dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành

- Hoàn thành các thủ tục, chuẩn bị đầu tư: Quý I/2024.

- Thi công xây dựng phần thô, xây tô: đến Quý II/2025.



- Hoàn thiện nội thất, lắp đặt thiết bị, sửa lỗi: đến cuối Quý II/2026.
- Hoàn thành, đưa vào khai thác sử dụng: dự kiến đến Quý III/2026.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Không.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng, đất đai, đầu tư, môi trường theo đúng quy định tại Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật Du lịch, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai dự án.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến đất đai, nộp bổ sung tiền vào ngân sách nhà nước do phát sinh nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, do điều chỉnh quy hoạch (nếu có) sau khi dự án được cấp chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Liên hệ UBND quận Ngũ Hành Sơn để lập quy hoạch chi tiết TL 1/500 cho dự án, triển khai dự án theo đúng quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, theo đúng kế hoạch phát triển nhà ở.

- Liên hệ Cục Thuế thành phố để được hướng dẫn và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước theo quy định.

- Dự án thực hiện đúng các quy định tại Luật Bảo vệ môi trường; các loại nước thải, rác thải, khí thải...; phải có giải pháp xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường; phải áp dụng các biện pháp và phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động, tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện, trong khu vực biên giới biên nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Có trách nhiệm triển khai đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; đồng thời bàn giao, đưa vào quản lý sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định.

- Chịu trách nhiệm thực hiện dự án đúng theo tiến độ được cấp tại chấp thuận chủ trương đầu tư này, thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường; phải có giải pháp xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường; phải áp dụng các biện pháp và phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động, tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Thực hiện theo Kế hoạch số 7621/KH-UBND ngày 19/11/2020, được bổ sung theo Công văn số 4372/UBND-SXD ngày 15/7/2021, Công văn số 6293/UBND-SXD ngày 17/11/2022 của UBND thành phố về phát triển nhà ở

thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025.

- Định kỳ hằng quý, hằng năm, Nhà đầu tư báo cáo tình hình thực hiện dự án theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, gồm các nội dung: kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, thông tin về lao động, nộp ngân sách nhà nước, xử lý và bảo vệ môi trường và các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi hậu quả phát sinh do không thực hiện, thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hay báo cáo sai sự thật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, trung thực, tính chính xác của hồ sơ, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ và các văn bản đề nghị cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chịu trách nhiệm và đảm bảo điều kiện về vốn chủ sở hữu, vốn góp, vốn huy động để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện, trong khu vực biên giới biên nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp Dự án bán nhà ở thương mại cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài phải lấy ý kiến Bộ Quốc phòng theo đúng quy định; về độ cao tầng không xây dựng công trình, chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trật tự quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Chỉ được phép triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực có điều kiện khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định và được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Trường hợp vi phạm các hoạt động đầu tư tại Việt Nam sẽ bị xử phạt hành chính theo quy định tại Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư.

- Dự án sẽ bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 của Luật Đầu tư năm 2020.

2. Trách nhiệm của cơ quan liên quan

Các sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết các thủ tục triển khai tiếp theo của dự án cho nhà đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Đà Nẵng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định hiện hành của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Sở Xây dựng: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục xây dựng, nhà ở theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước, hướng dẫn các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở xã hội.

- Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các

nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo quy định.

- Sở Giao thông vận tải: Hướng dẫn nhà đầu tư lập phương án tổng thể tổ chức giao thông, phương án tiếp cận, kết nối với trục giao thông chính.

- UBND quận Ngũ Hành Sơn: Hướng dẫn Công ty thực hiện thủ tục quy hoạch chi tiết TL 1/500 cho dự án; theo dõi quá trình triển khai xây dựng dự án đảm bảo theo đúng nội dung được phê duyệt, kịp thời báo cáo UBND thành phố liên quan đến chấp hành quy định pháp luật về xây dựng công trình.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Cục trưởng Cục Hải quan thành phố, Giám đốc Công an thành phố, Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy Quân sự thành phố, Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn và Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An một bản và một bản lưu tại UBND thành phố Đà Nẵng. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, P.ĐTĐT, P.KT;
- Lưu: VT, SKHĐT.

16

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Trung Chinh

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN

Số: 2585/QĐ-UBND

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

Ngũ Hành Sơn, ngày 12 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500
Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thi điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thi điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn QCVN số 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;



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

Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thành An để thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào số GCN: CTs 233648 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/3/2022, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thành An được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 18/5/2022.

Theo Công văn số 356/TC-QC ngày 30/6/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình Chung cư Hồ Xuân Hương;

Theo Công văn số 2465/STNMT-QHĐK&ĐĐBĐ ngày 20/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc có ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 1470/SGTVT-QLKCHT ngày 27/3/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 2855/SGTVT-QLKCHT ngày 06/6/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý kiến liên quan đến giao thông tiếp cận công trình Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 3945/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến diện tích đậu đỗ xe đối với đồ án quy hoạch Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 1025/DNPC-KT ngày 14/3/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng về việc góp ý phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 194/CTTNXLNT-KT ngày 19/3/2024 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải về việc lấy ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 4970/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Sở Xây dựng thành phố về việc tham gia ý kiến tổng mặt bằng TL/1500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Thông báo số 565/TB-UBND ngày 02/5/2024 của UBND phường Mỹ An về việc kết thúc trưng bày công khai liên quan đến Đồ án quy hoạch theo quy trình rút gọn tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương;

Theo Công văn số 03/6/2024 ngày 05/6/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc tiếp thu, giải trình ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết TL 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

Theo Thông báo số 140/TB-HĐTĐ ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn quận Ngũ Hành Sơn về kết luận của Hội đồng thẩm định phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

Xét nội dung Tờ trình số 05/TTr-6/2024 ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 565/BC-PQLĐT ngày 28 tháng 6 năm 2024 về việc thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An với những nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới

Vị trí: Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Ranh giới được giới hạn bởi:

- Phía Đông : Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B=2,0m÷5,2m);
- Phía Nam : Giáp đường Hồ Xuân Hương;
- Phía Tây : Giáp nhà dân hiện trạng;
- Phía Bắc : Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B=4,2m÷4,7m).

b) Quy mô

Diện tích lập quy hoạch: 2083,8 m², trong đó:

- Diện tích đất dự án Chung cư Hồ Xuân Hương: 2009,2 m²;
- Diện tích đất mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương: 74,6 m².

c) Tính chất

- Chung cư cao tầng với đầy đủ các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Đường giao thông.

2. Nội dung quy hoạch

- Quy hoạch đất nhà chung cư với diện tích 2.009,2 m², bao gồm các hạng mục:

+ Khối công trình chung cư cao tầng với quy mô 25 tầng nổi, tum kỹ thuật và 02 tầng hầm;

+ Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện;

+ Đất cây xanh;

+ Giao thông nội bộ.

- Phần diện tích đất còn lại với diện tích 74,6 m² được quy hoạch mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương hiện trạng.

- Lối ra/vào chính và lối lên/xuống hầm của công trình Chung cư từ đường Hồ Xuân Hương. Lối ra/vào phụ từ kiệt 101 Hồ Xuân Hương.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh, giao thông nội bộ phù hợp với công năng của công trình.

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

| Stt | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Tỉ lệ (%) |
|-----------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| I | ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ | 2.009,2 | 96,42 |
| 1 | Đất xây dựng công trình | 1.190,0 | 57,11 |
| 2 | Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện | 45,0 | 2,16 |
| 3 | Đất cây xanh | 572,0 | 27,45 |
| 4 | Giao thông nội bộ | 202,2 | 9,70 |
| II | ĐƯỜNG GIAO THÔNG | 74,6 | 3,58 |
| | TỔNG CỘNG | 2.083,8 | 100,00 |

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

- Quy mô dân số: 689 người.

- Mật độ xây dựng: 59,23%.

- Tầng cao: 25 tầng nổi + tum kỹ thuật.

- Hệ số sử dụng đất: 12,5 lần.

- Số tầng hầm: 02 tầng.

- Chi giới xây dựng đối với trục đường chính (đường Hồ Xuân Hương): lùi tối thiểu 3m so với chi giới đường đỏ.

- Tổng diện tích cây xanh: 696 m², trong đó diện tích đất cây xanh 572 m² chiếm tỉ lệ 28,47% tổng diện tích đất nhà chung cư và phần diện tích cây xanh 30 m² dưới sân.

b) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

Về tổ chức không gian:

- Tiếp cận vào công trình từ đường Hồ Xuân Hương, hướng tiếp cận thoáng tạo hướng nhìn tổng thể cho toàn bộ công trình.

- Tổ chức không gian cảnh quan vườn dạo xung quanh công trình khớp nối với hệ thống hạ tầng, cảnh quan với đường Hồ Xuân Hương và các kiệt bề tổng hiện trạng.

Về công trình kiến trúc:

- Công trình được xây dựng kiên cố, bao gồm: 02 tầng hầm, 25 tầng nổi. Công trình được thiết kế với kết cấu chịu lực chính khung bằng bê tông cốt thép.

- Một số trang thiết bị được lắp đặt để phục vụ cư dân sinh sống tại chung cư như: Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC tại các tầng và báo cháy đến từng căn hộ; Hệ thống truyền hình cable; Máy phát điện dự phòng; Hệ thống camera quan sát...

- Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè): 95m.

- Màu sắc chủ đạo: Định hướng màu chủ đạo khối đế là màu vàng nhạt, khối tháp là màu xanh kết hợp với màu xám trắng, kết hợp với hệ lam kính bao che có màu lạnh, hệ số phản quang nhỏ để không gây ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường và sinh hoạt của người dân xung quanh.

Về cảnh quan:

- Tổ chức không gian cây xanh xung quanh công trình kết hợp với đường dạo để tạo cảnh quan sinh động cho tổng thể. Đồng thời bố trí cây xanh tăng cường tại tầng 1 của công trình.

Sử dụng các giải pháp về chiếu sáng công trình và chiếu sáng cảnh quan để tạo hiệu quả thẩm mỹ cho toàn khu vực.

Công năng và chiều cao các tầng:

* Phần ngầm:

+ Tầng hầm B1: Có diện tích 2.009,2 m², bao gồm khu vực đỗ xe ô tô và xe thô sơ, lối thang và lối đi, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng hầm B2: Có diện tích 2.009,2 m², bao gồm khu vực đỗ xe ô tô và xe thô sơ, lối thang và lối đi, các phòng kỹ thuật.

* Phần nội:

+ Tầng 1: Bao gồm các chức năng như khu thương mại dịch vụ; căn phòng sảnh đón và lễ tân; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Bao gồm các chức năng như khu thương mại; nhà sinh hoạt cộng đồng; nhà trẻ; sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3: Bao gồm các chức năng như sinh hoạt cộng đồng (khu vui chơi trẻ em); bể bơi; phòng tập Gym; căn hộ (06 căn); sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 4 ÷ 23: Bao gồm các chức năng như căn hộ (12 căn/tầng); sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 24 và 25: Bao gồm các chức năng như căn hộ (05 căn/tầng); Pen house (02 căn); sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tum kỹ thuật: Bố trí các phòng kỹ thuật thang máy; phòng kỹ thuật; các thang bộ lên mái.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông của dự án là mở rộng lối đi vào dự án.

- Độ dốc dọc đường hướng từ trong công trình ra đường hiện trạng và đảm bảo thuận lợi thoát nước.

- Lựa chọn phương án và tiêu chuẩn thiết kế đường, tiêu chuẩn kỹ thuật theo RCCS 39:2022/TCĐBVN: thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông.

- Lối vào dự án:

+ Bề rộng lối vào: $B=5,1m$.

+ Chiều dài lối vào: $L = 24,5m - 34,5m$.

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường bê tông xi măng, lớp mặt lát đá hoàn thiện.

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông cho các tuyến đường trong chung cư theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016 của bộ giao thông vận tải.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

- Cao độ nền

+ Cao độ thiết kế cao nhất + 3,85m

+ Cao độ thiết kế thấp nhất $+3,35m$.

- Phương án thoát nước mưa

+ Bố trí mương B400 để thu gom nước mưa, đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện trạng trên đường Hồ Xuân Hương.

c) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện: 1.481 kW.

- Nguồn cấp điện: Thông qua tuyến trung thế 22kV trên đường Hồ Xuân Hương đầu nối cấp cho phụ tải.

- Mạng lưới

+ Xây dựng mới đường dây trung thế ngầm cấp điện cho trạm biến áp xây dựng mới.

+ Lắp đặt mới 01 trạm biến áp 1.600kVA có máy biến áp lắp ở tầng hầm công trình.

d) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông của thành phố nói chung và dự án nói riêng có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp, dung lượng lớn, chất lượng cao, cung cấp đa dịch vụ và hoạt động có hiệu quả.

e) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 228,46 m³/ngày.

- Trên tuyến đường Hồ Xuân Hương có tuyến ống cấp nước D110 HDPE hiện trạng thuộc mạng lưới cấp nước thành phố Đà Nẵng.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống HDPE có đường kính D110 qua đồng hồ cấp đến các bể nước ngầm.

- Cấp nước chữa cháy: Nước cấp vào bể ngầm đặt tại tầng hầm, sau đó dùng hệ thống máy bơm cứu hỏa để chữa cháy khi có sự cố.

f) Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn

- Toàn bộ nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước riêng bên trong công trình và dẫn về xử lý sơ bộ tại bể tự hoại 03 ngăn.

+ Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý sơ bộ: Tuyến ống mạng cấp 1, 2 với đường ống HDPE D315 nằm dưới lòng đường Hồ Xuân Hương sau đó nước thải sẽ được truyền tải về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân.

- Quản lý chất thải rắn (CTR)

+ Khối lượng CTR phát sinh trong ngày: 0,9 tấn/ngày.

+ Chất thải rắn phát sinh tại dự án được tập kết tại điểm tập kết chất thải gần bố trí tại tầng 1 của công trình, sau đó được thu gom và hợp đồng với đơn vị

thu gom vận chuyển đến bãi rác của thành phố, xử lý đảm bảo môi trường theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An có trách nhiệm

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu của UBND thành phố tại Chủ trương đầu tư, cũng như ý kiến của các sở, ngành và cơ quan liên quan khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Tổ chức bàn giao quyết định và hồ sơ quy hoạch sau khi UBND quận Ngũ Hành Sơn phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nêu tại Điều 4 Quyết định này, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch được phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc tổ chức cắm mốc và bàn giao mốc giới cho địa phương quản lý; phối hợp với phòng Quản lý đô thị quận Ngũ Hành Sơn và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

- Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và các hoạt động khác theo đúng quy định.

- Liên hệ Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Công an Phòng cháy chữa cháy và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quản lý ngành, thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định. Lưu ý: Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có).

- Cùng với đơn vị tư vấn (Xí nghiệp tư vấn thiết kế II - Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng) chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch, lưu ý các vấn đề ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

2. Phòng Quản lý đô thị quận Ngũ Hành Sơn có trách nhiệm

Chủ trì phối hợp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An, UBND phường Mỹ An và các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định. Thời hạn bàn giao mốc giới không quá 15 ngày, thời hạn công bố quy hoạch được duyệt không quá 20 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này.

- Quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

3. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ngũ Hành Sơn căn cứ quy hoạch được duyệt hướng dẫn và thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo đúng quy định.

4. UBND phường Mỹ An phối hợp với phòng Quản lý đô thị quận và các đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND quận, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Mỹ An; Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An; Giám đốc Xí nghiệp tư vấn thiết kế II - Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quy định này để thực hiện.

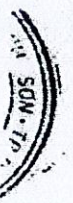
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- CT, các PCT UBND quận;
- Các sở: XD, KH&ĐT, GTVT, TN&MT;
- Lưu: VT, PQLĐT. NCK. (14)



CHỦ TỊCH
Nguyễn Hòa

thuongnp-06/03/2025 10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp



thuongnp-06-03-2025 10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

Số: 31 /QĐ-UBND

Ngũ Hành Sơn, ngày 06 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn QCVN số 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;



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

- Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An để thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương;

Căn cứ Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Xét nội dung Công văn số 20/CV/2025/PTA-BĐH ngày 03/01/2025 của Công ty cổ phần địa ốc Phúc Thanh An về việc bổ sung chức năng Văn phòng cho thuê tại Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và theo Báo cáo số 14/BC-PQLĐT ngày 06/01/2025 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An với những nội dung như sau:

1. Điều chỉnh thẩm quyền ký ban hành từ "**CHỦ TỊCH UBND QUẬN NGŨ HÀNH SƠN**" thành "**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN**".

2. Bổ sung nội dung mục tiêu dự án tại Khoản 2 Điều 1:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu căn hộ thương mại để bán, văn phòng cho thuê với các trang thiết bị mới đồng bộ, hiện đại nhằm phục vụ tốt cho nhu cầu của người dân và doanh nghiệp trong khu vực.

3. Điều chỉnh, bổ sung nội dung tại Điểm b Khoản 3 Điều 1 từ: "+Tầng 1: Bao gồm các chức năng như khu thương mại dịch vụ; căn phòng sảnh đón và lễ tân; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật" thành: "+Tầng 1: Bao gồm các chức năng như khu thương mại dịch vụ; văn phòng cho thuê; phòng sảnh đón và lễ tân; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật".

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An có trách nhiệm:

Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Mỹ An và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai nội dung hiệu chỉnh quy hoạch được duyệt theo quy định.

2. Phòng Quản lý đô thị quận Ngũ Hành Sơn có trách nhiệm: Quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

3. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ngũ Hành Sơn căn cứ quy hoạch được duyệt hướng dẫn và thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo đúng quy định.

4. UBND phường Mỹ An phối hợp với phòng Quản lý đô thị quận và các đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai nội dung hiệu chỉnh quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và những nội dung của Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An không trái với nội dung Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND quận, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Mỹ An; Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An; Giám đốc Xí nghiệp tư vấn thiết kế II - Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- CT, các PCT UBND quận;
- Các sở: XD, KH&ĐT, GTVT, TN&MT;
- Lưu: VT, PQLĐT, NQS. (14)



CHỦ TỊCH
Nguyễn Hòa



thuongnp-06/03/2025 10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 2465 /STNMT-QHĐK&ĐDBĐ

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 5 năm 2024

V/v có ý kiến đối với phương án quy
hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ
Xuân Hương, phường Mỹ An

Kính gửi: UBND quận Ngũ Hành Sơn

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 615/UBND-PQLĐT ngày 04/3/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc lấy ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An: theo đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về môi trường và thủ tục đất đai có liên quan. Qua kiểm tra hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. VỀ LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

1. Về pháp lý đất đai

Bà Phạm Thị Hồng được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 963574 ngày 25/3/2022 tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62: địa chỉ: Tổ 56, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng: diện tích: 2.102,7m²; mục đích sử dụng: Đất ở 2.083,8m². Đất trồng cây lâu năm 18,9m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài. Đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 2.083,8m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 18,9m²; diện tích xây dựng: 191,2m²; diện tích sàn: 2.109,6m²; số tầng: 10 tầng + tầng hầm.

Bà Phạm Thị Hồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An và được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đăng ký biến động ngày 18/5/2022.

Ngày 12/7/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1459/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An để thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence): mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu căn hộ thương mại để bán, văn phòng cho thuê với các trang thiết bị mới đồng bộ, hiện đại nhằm phục vụ tốt nhu cầu của người dân và doanh nghiệp trong khu vực; diện tích đất thực hiện dự án: 2.083,8m²; thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai 2013 về đất sử dụng có thời hạn thì đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố để được hướng dẫn về chính lý biến động về thời hạn sử dụng đất theo thời hạn dự án đầu tư theo quy định.

thuongnp-06-03/2025-10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Dự án Chung cư Hồ Xuân Hương phù hợp với Dự án phù hợp với phương án phân bố và khoanh vùng đất đai được tích hợp vào Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023.

- Về Kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Khu đất thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất ở cho phần diện tích 2.083.8m². Do đó, khi thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương với diện tích nêu trên thì không thuộc trường hợp phải bổ sung vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận Ngũ Hành Sơn để lập thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Về nghĩa vụ tài chính

a) Về rà soát các trường hợp tương tự theo Kết luận 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ

Khu đất đề nghị thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương nêu trên có nguồn gốc nhận chuyển nhượng và được hợp thửa từ 07 thửa đất, cụ thể:

- Thửa đất số 323, tờ bản đồ số 35, diện tích 218.9m²; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Thửa đất số 324, tờ bản đồ số 35, diện tích 442.4m²; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 35, diện tích 706.8m²; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 35, diện tích 150.0m²; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40B, diện tích 67.4m²; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 62, diện tích 318.9m² (trong đó: Đất ở là 300.0m² thời hạn sử dụng: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm là 18.9m² thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043).
- Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 62, diện tích 198.3m²; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Ngày 25/3/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 963574 cho bà Phạm Thị Hồng tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62; diện tích: 2.102.7m²; địa chỉ tại đường Hồ Xuân Hương, tổ 56 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn; mục đích sử dụng: Đất ở 2.083.8m². Đất trồng cây lâu năm 18.9m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài. Đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 2.083.8m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 18.9m².

thuongnp-06/03/2025 10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

Như vậy, các thửa đất trên thuộc trường hợp chuyển nhượng từ hộ gia đình cá nhân nên không thuộc trường hợp theo Kết luận 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ.

b) Về nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch

Nay, chủ đầu tư đề xuất quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Chung cư Hồ Xuân Hương như sau:

- Quy hoạch đất nhà chung cư với diện tích 2.009.2m²; bao gồm các hạng mục:
+ Khối công trình chung cư cao tầng với quy mô 25 tầng nổi, tum kỹ thuật và 02 tầng hầm:

* Chi tiêu kiến trúc công trình: Mật độ xây dựng: 59.23%, hệ số sử dụng đất: 12.5 lần; số tầng cao: 25 tầng; chiều cao: 95m (tính từ cốt vỉa hè); số tầng hầm: 02 tầng, ranh giới tầng hầm trùng ranh giới đất nhà chung cư.

+ Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện:

+ Đất cây xanh:

+ Giao thông nội bộ.

- Phần diện tích đất còn lại với diện tích 74.6 m² được quy hoạch mở rộng kiệt K92 Trần Văn Dư hiện trạng từ (2.0 ÷ 5.2)m lên từ (3.5 ÷ 6.9)m. - Quy hoạch hệ thống cây xanh, giao thông nội bộ phù hợp với công năng của công trình.

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận

Căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 14 của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất cụ thể như sau:

"5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước."

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về thu tiền sử dụng đất như sau:

1.1. "Trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc:

a) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy

thuongnp-06/03/2025 10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch."

Do vậy, trường hợp Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An được cấp thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết thì đề nghị UBND quận Ngũ Hành Sơn cung cấp đầy đủ các chi tiêu trước và sau khi điều chỉnh để làm cơ sở thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo quy định.

II. VỀ LĨNH VỰC MÔI TRƯỜNG

- Chưa nêu rõ cơ sở xác định tiêu chuẩn thoát nước thải.

- Chưa nêu tính toán, thiết kế hệ thống thu gom, thoát nước mưa, hệ thống thu gom, xử lý và thoát nước thải (lưu ý hệ thống thu gom, thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thu gom, thoát nước mưa), đảm bảo thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi thải ra ngoài tiếp nhận, đáp ứng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 và Điều 86 Luật Bảo vệ môi trường 2020, Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- Chưa nêu vị trí, diện tích bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường.

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ và các quy định khác liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến như trên đề UBND quận Ngũ Hành Sơn tổng hợp..

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD và các PGD Sở: A.Hùng, A.Vinh;
- Lưu: VT, QHĐK&ĐDBĐ (trung)..

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hồng An

thuongnp-06/03/2025 10:02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
VĂN PHÒNG

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

Số: 261 /TB-VP

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 6 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 09 tháng 6 năm 2023

Ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại hội trường số 1, tầng 2, Trung tâm Hành chính thành phố và điểm cầu trực tuyến tại UBND các quận, huyện; UBND thành phố tổ chức phiên họp thường kỳ để thảo luận, thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố.

Tham dự phiên họp có Chủ tịch UBND thành phố, các Phó Chủ tịch UBND thành phố, các Ủy viên UBND thành phố (Phó Chủ tịch UBND thành phố Ngô Thị Kim Yến, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố Nguyễn Văn Hòa, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao Phạm Tân Xứ không tham dự do bận công tác; nguyên Giám đốc Sở Tư pháp Võ Thị Như Hoa không tham dự do đã nghỉ công tác theo chế độ); đại diện lãnh đạo các Ban HĐND thành phố; lãnh đạo Văn phòng UBND thành phố; đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện và các phòng, ban, chuyên viên của một số cơ quan, đơn vị liên quan.

Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của các cơ quan, đơn vị và ý kiến thảo luận của các thành viên tham dự phiên họp, UBND thành phố đã thống nhất kết luận một số nội dung sau:

1. Về việc chuẩn bị nội dung trình tại kỳ họp giữa năm 2023 của HĐND thành phố:

Giao Văn phòng UBND thành phố tham mưu UBND thành phố ban hành văn bản đôn đốc các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương hoàn thành các nội dung trình tại kỳ họp giữa năm 2023 của HĐND thành phố.

2. Tờ trình số 1521/TTr-SGDĐT ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Sở Giáo dục và Đào tạo về dự thảo Quyết định ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Giáo dục và Đào tạo thành phố Đà Nẵng:

a) Cơ bản thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Giáo dục và Đào tạo tại Tờ trình số 1521/TTr-SGDĐT ngày 24 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Sở Giáo dục và Đào tạo tiếp thu ý kiến của Sở Nội vụ tại phiên họp; bổ sung nội dung về tham mưu Chủ tịch UBND thành phố cho phép thành lập Trung tâm Hỗ trợ phát triển giáo dục hòa nhập tư thực vào dự thảo Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Giáo dục và Đào tạo; trình UBND thành phố ký ban hành.

3. Tờ trình số 2199/TTr-SGTVT ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Sở Giao thông vận tải về việc ban hành Quyết định quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Giao thông vận tải:

(Chữ ký)

vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng và Quyết định bãi bỏ Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2021 của UBND thành phố về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Giao thông vận tải tại Tờ trình số 2199/TTr-SGTVT ngày 25 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Nội chính) trình UBND thành phố ký ban hành.

4. Tờ trình số 182/TTr-STNMT ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về dự thảo Quyết định ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 182/TTr-STNMT ngày 30 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Nội chính) trình UBND thành phố ký ban hành.

5. Tờ trình 1330/TTr-SCT ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Sở Công Thương về dự thảo Quyết định ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Công Thương:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Công Thương tại Tờ trình 1330/TTr-SCT ngày 05 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Nội chính) trình UBND thành phố ký ban hành.

6. Tờ trình số 1410/TTr-SNV ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Sở Nội vụ về việc tham mưu trình HĐND thành phố Đà Nẵng về chủ trương ban hành Đề án “Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức, kỹ năng áp dụng pháp luật cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023 - 2026” của UBND thành phố Đà Nẵng:

a) Thống nhất chủ trương đề nghị xây dựng Nghị quyết của HĐND thành phố về ban hành Đề án “Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức, kỹ năng áp dụng pháp luật cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023 - 2026” (theo hình thức văn bản quy phạm pháp luật).

b) Giao Sở Nội vụ tham mưu UBND thành phố thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định, trình HĐND thành phố tại kỳ họp vào tháng 8 hoặc tháng 9 năm 2023.

7. Công văn số 1535/SKHĐT-TH&HTQT ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xây dựng Báo cáo kiểm điểm chỉ đạo, điều hành 6 tháng đầu năm 2023:

Ch

a) Cơ bản thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1535/SKHĐT-TH&HTQT ngày 31 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hoàn thiện dự thảo Báo cáo kiểm điểm chi đạo, điều hành 6 tháng đầu năm 2023, trình UBND thành phố ký ban hành.

8. Công văn số 2069/SKHĐT-DN ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thẩm định hồ sơ đề nghị 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 và Công văn số 1175/SKHĐT-DN ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc hồ sơ đề nghị 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:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2069/SKHĐT-DN ngày 15 tháng 7 năm 2022 và Công văn số 1175/SKHĐT-DN ngày 28 tháng 4 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố ký ban hành.

9. Công văn số 3947/SXD-QLXD ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến sử dụng chi phí dự phòng dự án khi thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và Công văn số 4185/SXD-QLXD ngày 09 tháng 6 năm 2023 về việc liên quan đến sử dụng chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình:

a) Cho phép chủ đầu tư dự án được sử dụng và chịu trách nhiệm toàn diện việc sử dụng nguồn chi phí dự phòng khi cập nhật định mức, đơn giá xây dựng, giá nhân công, máy, thiết bị thi công, giá vật liệu xây dựng, thiết bị hiện hành để xác định dự toán xây dựng công trình thuộc bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; sử dụng chi phí dự phòng để thực hiện bù giá vật liệu, nhân công, máy thi công đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh; sử dụng chi phí dự phòng để bổ sung thực hiện thuê kiểm toán độc lập trên nguyên tắc bảo đảm không vượt, phù hợp giá trị tổng mức đầu tư được phê duyệt. Trên cơ sở đó, chủ đầu tư thực hiện thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình theo đúng quy định.

b) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư cập nhật chủ trương nêu trên trong quá trình tham mưu sửa đổi Quyết định số 32/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2021 của UBND thành phố.

10. Công văn số 4068/SXD-VP ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến nội dung văn bản số 03/NĐĐ của Người đại diện phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Chiếu sáng công cộng Đà Nẵng:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 4068/SXD-VP ngày 06 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố ký ban hành.

11. Công văn số 4016/SXD-CPXD ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc liên quan đến việc phải hoàn thành nhiệm vụ tài chính trước khi cấp phép xây dựng:

a) Thông nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 4016/SXD-CPXD ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc hủy bỏ chủ trương yêu cầu chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước khi cấp phép xây dựng tại điểm b khoản 2 Thông báo số 401/TB-VP ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND thành phố và khoản 18 Thông báo số 109/TB-VP ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Văn phòng UBND thành phố.

b) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định, trong đó hướng dẫn chủ đầu tư có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) kèm theo hồ sơ liên quan trước khi cơ quan có thẩm quyền xem xét việc cấp phép xây dựng.

12. Tờ trình số 173/TTr-STNMT ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thông qua dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2021 của UBND thành phố Đà Nẵng:

a) Thông nhất với nội dung dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2021 của UBND thành phố theo báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 173/TTr-STNMT ngày 24 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Đầu tư - Đô thị) trình UBND thành phố ký ban hành.

c) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp thu ý kiến của Ban Pháp chế HĐND thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan tại phiên họp, rà soát các trường hợp được áp dụng theo chính sách tại Quyết định số 38/2017/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2017, Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2021 của UBND thành phố nhưng đã bàn giao mặt bằng; tổng hợp số liệu cụ thể, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

13. Báo cáo số 300/BC-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2021 và giao quyền UBND quận, huyện phê duyệt Kế hoạch tái định cư các dự án:

a) Thông nhất với nội dung dự thảo văn bản về giao quyền UBND quận, huyện phê duyệt Kế hoạch tái định cư các dự án theo báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 300/BC-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Đầu tư - Đô thị) trình UBND thành phố ký ban hành.

14. Tờ trình số 148/TTr-STNMT ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị phê duyệt đơn giá tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm do gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất của Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex tại phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 148/TTr-STNMT ngày 10 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo văn bản, trình UBND thành phố ký ban hành.

15. Công văn số 1745/STC-HCSN ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài chính về việc hồ sơ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 1745/STC-HCSN ngày 31 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố duyệt ký văn bản gửi HĐND thành phố.

16. Công văn số 1652/STC-HCSN ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài chính về việc kinh phí thực hiện chỉnh sách tính giảm biên chế đợt 1 năm 2023 của Sở Y tế:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 1652/STC-HCSN ngày 24 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Sở Tài chính hoàn thiện dự thảo văn bản, trình UBND thành phố ký ban hành theo thẩm quyền.

17. Công văn số 1744/STC-HCSN ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài chính về việc trình Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 215/2018/NQ-HĐND ngày 16 tháng 12 năm 2018 của HĐND thành phố quy định mức chi bảo đảm cho công tác thỏa thuận quốc tế trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 1744/STC-HCSN ngày 31 tháng 5 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố duyệt ký văn bản gửi HĐND thành phố.

18. Công văn số 1756/STC-HCSN ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Sở Tài chính về việc ban hành Nghị quyết của HĐND thành phố quy định mức thu học phí công lập năm học 2023 - 2024:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 1756/STC-HCSN ngày 01 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố duyệt ký văn bản gửi HĐND thành phố.

Pl

19. Công văn số 1758/STC-HCSN ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Sở Tài chính về việc ban hành Nghị quyết của HĐND thành phố quy định mức chi cho công tác tập huấn, bồi dưỡng giáo viên và cán bộ quản lý cơ sở giáo dục để thực hiện chương trình mới, sách giáo khoa mới giáo dục phổ thông:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 1758/STC-HCSN ngày 01 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố duyệt ký văn bản gửi HĐND thành phố.

20. Công văn số 1811/STC-TCĐN ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Sở Tài chính về việc phê duyệt bổ sung dự toán dịch vụ quản lý, bảo trì cầu, đường bộ và đường thủy nội địa trên địa bàn thành phố năm 2023:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 1811/STC-TCĐN ngày 06 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố ký ban hành.

21. Tờ trình số 104/TTr-SDL ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Sở Du lịch về việc ủy quyền đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp dịch vụ sự nghiệp công sử dụng nguồn ngân sách nhà nước thuộc Sở Du lịch thành phố Đà Nẵng:

a) Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Du lịch tại Tờ trình số 104/TTr-SDL ngày 02 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) trình UBND thành phố ký ban hành.

22. Kết luận thanh tra số 03/KL-STNMT ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc thực hiện thủ tục hành chính góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty Cổ phần Môi trường Việt Nam và Công ty TNHH Năng lượng Môi trường EB (Đà Nẵng) đối với dự án đầu tư Khu liên hợp xử lý chất thải rắn sinh hoạt, công nghiệp và chất thải nguy hại tại Bãi rác Khánh Sơn tại phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu:

a) Thống nhất theo kiến nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Kết luận thanh tra số 03/KL-STNMT ngày 05 tháng 6 năm 2023.

b) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Tham mưu UBND thành phố thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3626/QĐ-UBND và Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2020 của UBND thành phố theo đúng quy định.

- Hướng dẫn triển khai các thủ tục có liên quan đến việc sử dụng đất của Công ty Cổ phần Môi trường Việt Nam ngay sau khi có quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3626/QĐ-UBND và Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2020 của UBND thành phố.

21

- Tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và cá nhân liên quan đến các vi phạm trong quá trình tham mưu thực hiện các thủ tục hành chính đối với dự án này.

c) Đề nghị Công ty Cổ phần Môi trường Việt Nam chủ động liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, hoàn thành các thủ tục có liên quan để triển khai dự án theo đúng quy định hiện hành.

Trên đây là kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 09 tháng 6 năm 2023, Văn phòng UBND thành phố thông báo để các cơ quan, đơn vị liên quan biết, triển khai thực hiện. /

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để b/cáo);
- Thường trực Thành ủy (để b/cáo);
- Thành phần tham dự họp theo Giấy mời số 500/GM-UBND;
- Các tổ chức chính trị - xã hội TP;
- Văn phòng UBND TP: CVP, các PCVP, các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, TH.

15/1



thuongnph-06/03/2025 10:02:33-thuongnph-thuongnph

thuongnp-06-03/2025-10-02:33-thuongnp-thuongnp-thuongnp

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

Số: 30 /HĐXD-QLTK

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân
Hương (The Poet Residence)

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 01TTtr/2024/PTA-BĐH ngày 25/11/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence); Văn bản số 15/CV/2024/PTA ngày 10/12/2024, Văn bản số 21/2025/CV-PTA ngày 10/01/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An; Mã số hồ sơ 000.00.00.017-241126-0005.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (Luật Xây dựng năm 2014) 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;

Căn cứ 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;

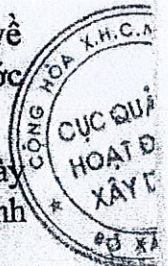
Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 122 Nghị định số 175/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 1208.1-2024/BCTT ngày 11/11/2024 do Chi nhánh phía Nam - Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng lập.

Sau khi xem xét, tổng hợp, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình thuộc Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).
- Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp I, thời hạn sử dụng theo thiết kế không nhỏ hơn 100 năm.
- Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Bá Đi – Tổng Giám đốc.



(Handwritten mark)

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An.
6. Địa điểm xây dựng: Số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
7. Tổng mức đầu tư Dự án: 792.396.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi hai tỷ, ba trăm chín mươi sáu triệu đồng).
8. Nguồn vốn đầu tư (theo Tờ trình): Vốn của nhà đầu tư và vốn vay.
9. Thời gian thực hiện (theo Tờ Trình): Quý I/2025 - Quý IV/2026.
10. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Chủ yếu áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hiện hành.
11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Thuận An Hà Nội.
12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Địa chất công trình Đà Nẵng.
13. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Chi nhánh phía Nam - Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2000, kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000.
- Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương tại địa chỉ số 95-97-99 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.
- Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc điều chỉnh Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.
- Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025.
- Văn bản số 356/TC-QC ngày 30/6/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 3945/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến diện tích đậu xe đối với đồ án quy hoạch Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

- Văn bản số 9875/SXD-QHKT&PTĐT ngày 09/12/2024 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến dân số dự án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

- Văn bản số 8356/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/01/2021 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến chỉ tiêu xây dựng Chung cư Hồ Xuân Hương.

- Văn bản số 131/TB-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam tại cuộc họp nghe các sở, ngành báo cáo phương án kiến trúc, quy hoạch một số dự án, công trình trên địa bàn thành phố.

- Văn bản số 5125/DNPC-KT ngày 08/11/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng về việc thỏa thuận nâng công suất điện đầu nối cấp điện Chung cư Hồ Xuân Hương; Văn bản thỏa thuận đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An cho dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) ngày 03/10/2024.

- Văn bản số 682/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 06/9/2024 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải - Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thỏa thuận vị trí đầu nối thoát nước.

- Văn bản số 194/CTTNXLNT-KT ngày 19/3/2024 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải - Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc lấy ý kiến đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

- Văn bản số 2855/SGTVT-QLKCHT ngày 06/6/2024 của Sở Giao thông Vận tải thành phố Đà Nẵng về việc góp ý liên quan đến giao thông tiếp cận công trình Chung cư Hồ Xuân Hương, quận Ngũ Hành Sơn; Văn bản số 551/SGTVT-QLKCHT ngày 27/12/2022 của Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng về việc góp ý liên quan đến giao thông tiếp cận công trình Chung cư Hồ Xuân Hương, quận Ngũ Hành Sơn.

- Biên bản thỏa thuận đầu nối vào hệ thống cấp nước Đà Nẵng số 34/2024/BB-ĐN ngày 15/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An.

- Văn bản số 1414/UBND-ĐCXĐ ngày 12/11/2024 của UBND Phường Mỹ An về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án đầu tư Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

- Văn bản số 6747/STNMT-CCBĐMT ngày 30/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hướng dẫn hồ sơ môi trường dự án Chung cư Hồ Xuân Hương tại số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn.

11/17
NL
ON
UN
1/1

1/1

- Biên bản làm việc ngày 30/12/2024 giữa đại diện Chi cục Biển đảo và Môi trường, Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thành An, UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND phường Mỹ An và Phòng Khoáng sản - Tài nguyên nước.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình do Công ty Cổ phần Tư vấn Địa chất CT Đà Nẵng lập tháng 10/2020.

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Tư vấn Thuận An Hà Nội lập tháng 11/2024.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 1208.1-2024/BCTT ngày 11/11/2024 do Chi nhánh phía Nam - Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng lập.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu

a) Nhà thầu khảo sát địa chất công trình

- Công ty Cổ phần Tư vấn Địa chất CT Đà Nẵng (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007989 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/5/2018, có giá trị đến hết ngày 23/5/2023).

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Nguyễn Chí Trung (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00008815 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/9/2017, thời hạn đến ngày 08/9/2022).

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thuận An Hà Nội (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004541 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/9/2022, có giá trị đến hết ngày 30/9/2032).

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Vũ Ngọc Thanh (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-09-2023-15 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 15/9/2023; lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 15/9/2033).

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Trần Văn Hiếu (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048877 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022; lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến ngày 29/12/2027).

- Chủ trì thiết kế điện, điện nhẹ: Dương Thị Nga (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048874 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/6/2023; lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 22/6/2028).

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Nguyễn Xuân Hưng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077811 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/01/2021; lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 27/01/2026).

- Chủ trì thiết kế điều hòa - không khí: Nguyễn Hữu Tuyên (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017789 do Cục Quản lý hoạt động

xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022; lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ-
điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 29/12/2027).

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

- Chi nhánh phía Nam - Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng (Chứng
chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001932 do Cục Quản lý hoạt động
xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/3/2019, có giá trị đến hết ngày 21/6/2027).

- Chủ nhiệm thẩm tra: Phạm Mạnh Hùng (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc
số: HAN-03-2021-0025 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày
22/10/2021; lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày
22/10/2031).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Phạm Văn Hòa (Chứng chỉ hành nghề
hoạt động xây dựng số BXD-00099369 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng -
Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023; lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công
trình hạng I, thời hạn đến ngày 27/12/2028).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Nguyễn Xuân Tri (Chứng chỉ hành nghề
hoạt động xây dựng số BXD-00093936 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng -
Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020; lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ - điện công
trình hạng I, thời hạn đến ngày 26/6/2025).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước: Hà Minh Trung (Chứng chỉ
hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00093932 do Cục Quản lý hoạt động
xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/06/2020; lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp -
thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 26/6/2025).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điều hòa - không khí: Đỗ Tuấn Kiệt (Chứng chỉ
hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00009527 do Cục Quản lý hoạt động
xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022; lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ -
điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 28/10/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Công trình Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) dự kiến đầu
tư xây dựng tại số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ
Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có diện tích đất là 2.083,8m², trong đó diện tích
đất nhà chung cư là 2.009,2m², diện tích xây dựng công trình 1.164,1m², tổng
diện tích sàn xây dựng 30.080,8m²; tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng
26.062,4m²; mật độ xây dựng 57,93%; hệ số sử dụng đất 12,5 lần; tổng số căn
hộ là 263 căn (diện tích căn hộ từ khoảng 45,5m² đến 196,7m²), dân số dự kiến
689 người; diện tích cây xanh 572,0 m² chiếm 28,5%.

Khoảng lùi công trình phía Bắc (giáp kiệt 63 Chế Lan Viên) là 3m, phía
Nam (giáp đường Hồ Xuân Hương) là 3m, phía Tây (giáp nhà dân) là 3m tính từ
các ranh đất. Khoảng lùi công trình phía Đông (giáp kiệt 92 Trần Văn Dư) là 2m
tính từ ranh đất. Lối vào công trình từ tuyến đường Hồ Xuân Hương và kiệt 92
Trần Văn Dư.

Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè (cốt vỉa hè thấp hơn cốt sàn tầng 1 là 0,5m) đến đỉnh công trình là 95,0m.

Công trình có 02 tầng hầm và 25 tầng nổi + 01 tum. Trong đó:

- Tầng hầm 2: cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.009,2m² bố trí để xe máy, diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ) là 1.647,8m² các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

- Tầng hầm 1: cao 3,55m (khu vực ngoài nhà), cao 4,2m (khu vực trong nhà), diện tích sàn xây dựng khoảng 2.009,2m² bố trí để xe ô tô và xe máy, diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ) là 1.553,2m² các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

- Tầng 1: cao 4,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 988,9m² bố trí sảnh căn hộ, café – tạp hóa, ban quản lý tòa nhà, văn phòng cho thuê (diện tích 106,3m²), Phòng trực chữa cháy và để xe. Diện tích để xe khoảng 374,5m².

- Tầng 2: cao 6,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.076,6m², bố trí các phòng Dịch vụ tòa nhà, Nhà trẻ - mẫu giáo có diện tích 280,2m² (chia 02 phòng, trong đó phòng 1 có diện tích 138,3m², phòng 2 có diện tích 141,9m²), phòng sinh hoạt cộng đồng có diện tích 210,5m² (chia 02 phòng, trong đó phòng 1 có diện tích 106,4m², phòng 2 có diện tích 104,1m²).

- Tầng 3: cao 6,6m (trong đó phần bố trí dành chuyên cao 3,3m), diện tích sàn xây dựng khoảng 1.139,6m², bố trí 05 căn hộ ở, phòng gym + aerobic + yoga, các phòng tiện ích và chức năng, các phòng kỹ thuật, bể bơi.

- Tầng 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10: cao 3,3m/tầng diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.039,0m², bố trí 12 căn hộ ở, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23: cao 3,3m/tầng diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.039,0m², bố trí 12 căn hộ ở, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 24: cao 3,3m diện tích sàn xây dựng khoảng 1.036,3m², bố trí 08 căn hộ ở, 02 căn hộ Penthouse thông tầng 25, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 25: cao 3,3m diện tích sàn xây dựng khoảng 933,0m², bố trí 08 căn hộ ở, 02 căn hộ Penthouse thông tầng 24, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: cao 5,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng 108,0m² (chiếm khoảng 10,9% diện tích sàn tầng 25), bố trí các phòng kỹ thuật, tum thang thang máy, thang bộ.

Giao thông đứng trong nhà sử dụng 04 thang máy, 04 thang bộ (trong đó có 02 thang bộ từ tầng hầm lên tầng kỹ thuật mái).

Tổng diện tích để xe là 3.575,5m² (trong đó, tại tầng hầm 2 là 1.647,8m², tại tầng hầm 1 là 1.553,2m² và tại tầng 1 là 374,5m²); tổng diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 2 là 210,5m². Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở là 17.271,0m²; tổng diện tích sàn dịch vụ thương mại là 599,0m².

2. Phương án kết cấu

Móng sử dụng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép; phần thân sử dụng hệ kết cấu dầm sàn bê tông đổ tại chỗ.

3. Phương án cấp điện

- Nguồn điện trung thế cấp cho tòa nhà được lấy từ lưới điện trung thế khu vực đến trạm biến áp (TBA). Nguồn điện dự phòng được cung cấp bởi hệ thống máy phát điện dự phòng và hệ thống tự động chuyển đổi nguồn điện (ATS) sẽ tự động chạy để cấp điện cho những phụ tải ưu tiên khi nguồn lưới bị sự cố hoặc bảo trì bảo dưỡng hệ thống trạm biến áp.

4. Phương án cấp thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa: Thu nước mưa từ mái công trình xuống hệ thống thu nước mưa khu vực.

- Hệ thống nước thải sinh hoạt: Bao gồm nước rửa sàn, nước thoát của lavabo, nước tắm, ... được thoát ra hệ thống xử lý nước thải sơ bộ, nước thải từ các khu bếp khối thương mại, nhà trẻ, ... được thu vào các bể tách mỡ để xử lý cục bộ sau đó đưa vào hệ thống thoát nước hạ tầng tại sân tầng hầm, bố trí các hố thu nước xung quanh sàn, sau đó được thu vào các hố bơm. Toàn bộ hệ thống xử lý nước thải sau xử lý sơ bộ được đưa về trạm xử lý nước thải Ngũ Hành Sơn.

5. Hệ thống kỹ thuật khác

Hệ thống chống sét, điện nhẹ, điều hòa không khí, sân vườn, ... được thiết kế theo nhu cầu sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

- Cục Quản lý hoạt động 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 năm 2014 (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.

- Cục Quản lý hoạt động 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 Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét và không chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật của nội dung đồ án quy hoạch 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 năm 2014 (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.

- Chủ đầu tư chi trình thẩm định công trình thuộc Dự án phù hợp theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ. Tại nội dung văn bản này, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chi thẩm định và đánh giá về công trình trình thẩm, không thực hiện đánh giá đối với toàn bộ dự án.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình thuộc Dự án được lập theo giai đoạn theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014, được bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014, được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở, Nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm thẩm tra thiết kế, chủ nhiệm khảo sát xây dựng, chủ trì thiết kế các bộ môn, chủ trì thẩm tra thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

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

2.1. Thiết kế cơ sở công trình so với quy hoạch phân khu:

- Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023. Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp theo yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch

(về tầng cao, số tầng hầm, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) được phê duyệt theo các quyết định nêu trên.

Bảng 1. So sánh một số chỉ tiêu của thiết kế cơ sở so với quy hoạch phân khu được duyệt

| STT | Nội dung | QH 1/2000 (ô đất OQH-1) | TKCS | Ghi chú |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------|
| 1 | Chức năng sử dụng đất | Nhóm nhà ở | Nhà ở, văn phòng cho thuê, dịch vụ. | Phù hợp |
| Chi tiêu sử dụng đất cho ô đất | | | | |
| 2 | Tầng cao | 1 tầng - 25 tầng | 25 tầng | Phù hợp |
| 3 | Số tầng hầm | Tối đa 5 tầng | 2 tầng | Phù hợp |
| 4 | Mật độ xây dựng | 35% - 75% | 57,93% | Phù hợp |
| 5 | Hệ số sử dụng đất | Tối đa 12,5 lần | 12,5 lần | Phù hợp |

2.2. Thiết kế cơ sở công trình so với quy hoạch chi tiết được duyệt:

- Thiết kế cơ sở Dự án cơ bản phù hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tại quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được UBND quận Ngũ Hành Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024, cụ thể:

Bảng 2. So sánh về cơ cấu sử dụng đất tại thiết kế cơ sở với yêu cầu tại quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được UBND quận Ngũ Hành Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024

| STT | Chức năng | QH 1/500 | | TKCS | | Ghi chú |
|-----|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|---|
| | | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | |
| 1 | Đất nhà chung cư (đất Dự án) | 2.009,2 | 96,42 | 2.009,2 | 96,42 | Phù hợp |
| 1 | Diện tích xây dựng công trình | 1.190,0 | 57,11 | 1.164,1 | 55,86 | Phù hợp |
| | Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện | 45,0 | 2,16 | 0 | 0 | - MPĐ chuyển vào tầng 1 - TBA chuyển vào tầng hầm 1 |
| 2 | Đất cây xanh | 572,0 | 27,45 | 572,0 | 27,45 | Phù hợp |
| 3 | Đất giao thông nội bộ | 202,2 | 9,70 | 273,1 | 13,11 | Tăng diện tích, điều chỉnh bổ sung lối vào phía kiệt 92 Trần Văn Dư; lối tiếp cận phía đường Hồ Xuân Hương) |



Ac

| | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|---------|------|---------|------|---------------------|
| II | Đường giao thông | 74,6 | 3,58 | 74,6 | 3,58 | Ngoài phạm vi Dự án |
| Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch | | 2.083,8 | 100 | 2.083,8 | 100 | Phù hợp |

Bảng 3. So sánh chỉ tiêu thiết kế cơ sở với chỉ tiêu quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được UBND quận Ngũ Hành Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024

| STT | Chỉ tiêu lô đất | QHCT | TKCS | Ghi chú |
|-----|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | Diện tích khu đất (m ²) | 2.083,8 | 2.083,8 | Phù hợp |
| 2 | Diện tích xây dựng (m ²) | 1.190,0 | 1.164,1 | Điều chỉnh giảm |
| 3 | Mật độ xây dựng (%) | 59,23 | 57,93 | Điều chỉnh giảm |
| 4 | Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²). | - | 30.080,8 | Quy hoạch không quy định tổng diện tích sàn xây dựng |
| 5 | Hệ số sử dụng đất (lần) | 12,5 | 12,5 | Phù hợp |
| 6 | Số tầng nổi (tầng) | 25 | 25 | Phù hợp |
| 7 | Số tầng hầm (tầng) | 02 | 02 | Phù hợp |
| 8 | Chiều cao công trình (m) | 95,0 | 95,0 | Phù hợp độ cao tính không xây dựng công trình nêu tại Văn bản số 356/TC-QC ngày 30/6/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu (95m) |
| 9 | Quy mô dân số (người) | 689 | 689 | Phù hợp |
| 10 | Tổng số căn hộ (căn) | 258 (trong đó có 02 căn hộ Penthouse) | 263 (trong đó có 02 căn hộ Penthouse) | Tăng 05 căn hộ so với quy hoạch. (Chủ trương đầu tư được duyệt là 275 căn). |
| 11 | Diện tích để xe (m ²) | - | 3.575,5 | Phù hợp theo yêu cầu tại QCVN 04:2021 |
| 12 | Diện tích sinh hoạt cộng đồng (m ²) | - | 210,5 | Phù hợp theo yêu cầu tại QCVN 04:2021. |

Thiết kế cơ sở có điều chỉnh một số nội dung so với quy hoạch tổng mặt tỷ lệ 1/500 được duyệt như nêu tại các bảng trên, điều chỉnh chiều cao các tầng công trình (tổng chiều cao công trình là 95m, không thay đổi). Đề nghị Chủ đầu tư tổng hợp, báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch của

địa phương để thống nhất và quản lý; trường hợp cơ quan có thẩm quyền có ý kiến hoặc yêu cầu khác dẫn đến phải điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, Chủ đầu tư phải thực hiện điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định lại trước khi phê duyệt Dự án.

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

3.1. Về sự phù hợp của Dự án với chủ trương đầu tư

Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 có các thông tin cơ bản phù hợp với nội dung nêu tại Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2023, cụ thể:

Bảng 4. So sánh một số nội dung giữa Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng với Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng

| TT | Nội dung | Chủ trương đầu tư (Quyết định số 1459/QĐ-UBND) | BCNCKT trình thẩm định | Đánh giá |
|----|--------------------------|---|---|---------------------------------|
| 1 | Mục tiêu dự án | ĐTXD khu căn hộ thương mại để bán, văn phòng cho thuê với các trang thiết bị đồng bộ, hiện đại nhằm phục vụ tốt nhu cầu của người dân và doanh nghiệp trong khu vực. | ĐTXD căn hộ thương mại để bán, dịch vụ, văn phòng cho thuê. | Phù hợp |
| 2 | Quy mô đầu tư | - Tổng số lượng căn hộ: 275 căn (trong đó: 267 căn hộ và 08 căn penthouse). - Chiều cao khối tháp là 95m bao gồm 25 tầng nổi + tum + 02 tầng hầm - Căn hộ diện tích 45m ² - 601m ² - Tổng diện tích sàn căn hộ thương phẩm: 17.271m ² | - Tổng số lượng căn hộ: 263 căn (trong đó: 261 căn hộ và 02 căn penthouse) - Chiều cao khối tháp là 95m bao gồm 25 tầng nổi + tum + 02 tầng hầm - Căn hộ diện tích 45,5m ² - 200 m ² - Tổng diện tích sàn căn hộ thương phẩm: 17.271m ² | Số lượng căn hộ điều chỉnh giảm |
| 3 | Diện tích đất Dự án | 2.009,2m ² | 2.009,2m ² | Phù hợp |
| 4 | Tổng mức đầu tư xây dựng | 792.396.000.000 đồng | 792.396.000.000 đồng | Phù hợp |

C. A
U. A
Đ. C
D. U
C. A. V

| | | | | |
|---|----------------|--------------------|--------------------|---------|
| 5 | Tiến độ đầu tư | Từ năm 2024 - 2026 | Từ năm 2024 - 2026 | Phù hợp |
|---|----------------|--------------------|--------------------|---------|

Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án có điều chỉnh giảm số lượng căn hộ so với Chủ trương đầu tư được UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận tại Quyết định số 1459/QĐ-UBND, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng để được xem xét, đảm bảo được chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư (nếu thuộc trường hợp phải điều chỉnh) đảm bảo đúng quy định pháp luật về đầu tư.

3.2. Về sự phù hợp với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án: Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2035 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024. Theo Phụ lục II kèm theo Quyết định nêu trên, Chung cư Hồ Xuân Hương thuộc khu vực đã, đang triển khai.

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 theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực được nêu tại Mục II.1 văn bản này, cụ thể:

- Về cấp điện: Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng thống nhất công suất điểm đấu nối tại Văn bản số 5125/DNPC-KT ngày 08/11/2024; thống nhất thoả thuận phương án đấu nối cấp điện tại Văn bản ngày 03/10/2024.

- Về đấu nối giao thông: Sở Giao thông Vận tải thành phố Đà Nẵng góp ý tại Văn bản số 2855/SGTVT-QLKCHT ngày 06/6/2024; Văn bản số 5511/SGTVT-QLKCHT ngày 27/12/2022.

- Về đấu nối cấp nước cho Dự án: Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng thống nhất tại Biên bản thoả thuận số 34/2024/BB-ĐN ngày 15/10/2024.

- Về đấu nối thoát nước thải, nước mưa: Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải – Sở Xây dựng Đà Nẵng thoả thuận tại Văn bản số 682/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 06/9/2024 và Văn bản số 194/CTTNXLNT-KT ngày 19/3/2024.

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

Thiết kế cơ sở công trình được Chi nhánh phía Nam - Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng thẩm tra và kết luận tại Báo cáo số 1208.1-2024/BCTT ngày 11/11/2024, cụ thể: “Giải pháp kết cấu do đơn vị tư vấn thiết kế lựa chọn là hợp lý, phù hợp với công năng và qui mô của công trình.”