

Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Thủ tục về môi trường của Dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng hướng dẫn tại Văn bản số 6747/STNMT-CCBĐMT ngày 30/12/2024 (kèm Biên bản làm việc ngày 30/12/2024 giữa đại diện Chủ tịch Biên 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). Dự án được UBND Phường Mỹ An tiếp nhận đăng ký môi trường tại Văn bản số 1414/UBND-ĐCXD ngày 12/11/2024.

- Giải pháp thiết kế về PCCC tại hồ sơ thiết kế cơ sở được Chi nhánh phía Nam - Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng kết luận tại Báo cáo số 1208.1-2024/BCTT ngày 11/11/2024 như sau: "Giải pháp thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy hợp lý, phù hợp với quy mô, tính chất và công năng sử dụng của công trình và quy định về PCCC theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 của QCVN 06:2022/BXD. Hồ sơ đạt yêu cầu về các nội dung: Khoảng cách đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy; giao thông đảm bảo phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; Giải pháp thoát nạn: Thang bộ thoát nạn được bố trí phân tán và đủ số lượng theo quy định, thang máy chữa cháy được bố trí đủ số lượng theo quy định; Bố trí công năng, bậc chịu lửa đảm bảo theo quy định phù hợp với QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 của QCVN 06:2022/BXD".

Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020, Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính Phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát đảm bảo hồ sơ phục vụ việc thực hiện thủ tục về môi trường phù hợp với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định. Chủ đầu tư rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về

sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014.

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

Thiết kế 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: "*Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) cơ bản tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn áp dụng cho công trình theo quyết định số 09/QĐ/PTA-BGD ngày 01/10/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc phê duyệt danh mục Tiêu chuẩn áp dụng cho dự án Chung cư Hồ Xuân Hương*". Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành tại thời điểm phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá các tiêu chuẩn được nêu, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có) tuân thủ khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

### **V. KẾT LUẬN**

#### **1. Kết luận**

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Mục IV Văn bản này để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Mục IV Văn bản này để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung Văn bản này, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo lại Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai bước tiếp theo. Đối với các nội dung thiết kế thể hiện mà nằm ngoài ranh giới lô đất Dự án Cục quản lý hoạt động xây dựng không xem xét.

Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng nơi xây dựng công trình kiểm tra sự phù hợp kết quả hoàn thiện các nội dung nêu tại Mục IV thông báo thẩm

định này đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật khi thực hiện thủ tục cấp phép và khởi công xây dựng.

## 2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của Dự án, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Thực hiện áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phân định rõ diện tích, khu vực sở hữu chung, riêng đảm bảo phù hợp theo hợp đồng ký kết với các nhà đầu tư, người mua nhà và quy định pháp luật.

- Phân định rõ khu vực để xe ô tô riêng với xe máy, xe đạp, trong đó diện tích chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư đảm bảo tối thiểu 6m<sup>2</sup>/căn hộ; phải có chỗ để xe của người khuyết tật, vị trí và số lượng tính toán chỗ đỗ xe của người khuyết tật phải đảm bảo tuân thủ QCVN-10:2014/BXD.

- Kiểm tra tính toán tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của dự án trên cơ sở tổng nhu cầu sử dụng của các hạng mục công trình thuộc dự án, đảm bảo khớp nối, đồng bộ, phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, cốt xây dựng theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Các nhà thầu tư vấn phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát việc phê duyệt Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ; Khi triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư cần tổ chức kiểm tra rà soát, lập khảo sát địa chất đầy đủ, đảm bảo đủ thông tin số liệu phục vụ thiết kế, đúng quy định.

- Chủ đầu tư cần tổ chức thực hiện đầy đủ các thí nghiệm cọc, gửi kết quả cho các nhà thầu tư vấn đối chiếu, kiểm tra, điều chỉnh (nếu cần) cho phù hợp, đảm bảo an toàn xây dựng.

- Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý được nêu ở khoản I Mục II Văn bản này và các quy định về pháp luật đầu tư xây dựng có liên quan.

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

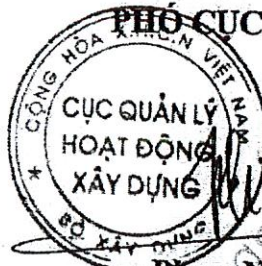
Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence). Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ trưởng Bùi Xuân Dũng (đề b/cáo);
- Cục trưởng (đề b/cáo);
- UBND TP Đà Nẵng;
- Sở Xây dựng TP Đà Nẵng;
- UBND quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu: VT,QLTK (LTG-06).

**KT. CỤC TRƯỞNG**

**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Phạm Như Huy**

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

Số: 138 /QĐ-SNNMT

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 7 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt chỉ định đơn vị thực hiện gói thầu Tư vấn xác định giá đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An

### GIÁM ĐỐC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch, Luật đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 22/2024/TT-BKHĐT ngày 17 tháng 11 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc cung cấp, đăng tải thông tin về lựa chọn nhà thầu và mẫu hồ sơ đấu thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc thành lập 5 sở thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị quyết 60/2022/NQ-HĐND ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành quy định về phân cấp thẩm quyền quyết định trong quản lý, sử dụng tài sản công thuộc phạm vi quản lý của thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Giấy ủy quyền số 01/GUQ-SNNMT ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 385/QĐ-SNNMT ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt dự toán chi phí thuê đơn vị Tư vấn xác định giá đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An;

*Căn cứ Quyết định số 386/QĐ-SNNMT ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn xác định giá đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Kế hoạch – Tài chính và Trưởng phòng Kinh tế đất trên cơ sở xét văn bản số 236/CV-DVFSC ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt chi định đơn vị thực hiện gói thầu: Tư vấn xác định giá đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An, với các nội dung sau:

- Đơn vị thực hiện: **Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.**
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Chỉ định thầu rút gọn.
- Giá trị hợp đồng: 55.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi lăm triệu đồng y*). Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí liên quan khác.
- Nội dung công việc: Xác định giá đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, tại thời điểm tháng 7 năm 2024.
- Loại hợp đồng: Hợp đồng trọn gói.
- Thời gian thực hiện hợp đồng: Từ ngày ký hợp đồng đến khi có Quyết định phê duyệt giá đất của UBND thành phố Đà Nẵng.
- Thời gian thực hiện gói thầu: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu liên quan.

### **Điều 2.** Trách nhiệm các phòng, đơn vị

1. Đơn vị tư vấn xác định giá đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn giá đất, các quy định tại Luật đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước, thành phố Đà Nẵng; Giám đốc đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường về kết quả thực hiện công việc và các hành vi của thẩm định viên thuộc quyền quản lý của Công ty liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng tư vấn xác định giá đất.

2. Phòng Kinh tế đất chịu trách nhiệm về nội dung xác định giá đất; kiểm tra, giám sát, nghiệm thu khối lượng thực hiện đảm bảo quy định hiện hành theo nội dung hợp đồng mà đơn vị tư vấn phải có trách nhiệm phải thực hiện.

3. Phòng Kế hoạch - Tài chính chịu trách nhiệm tổ chức, đăng tải thông tin trên Hệ thống Đấu thầu quốc gia; phối hợp với Phòng Kinh tế đất để thực hiện các thủ tục tiếp theo, đơn đốc đơn vị tư vấn thực hiện hợp đồng.

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

**Điều 4.** Trưởng phòng Kinh tế đất; Trưởng phòng Kế hoạch – Tài chính; Giám đốc Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng và các cá nhân, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

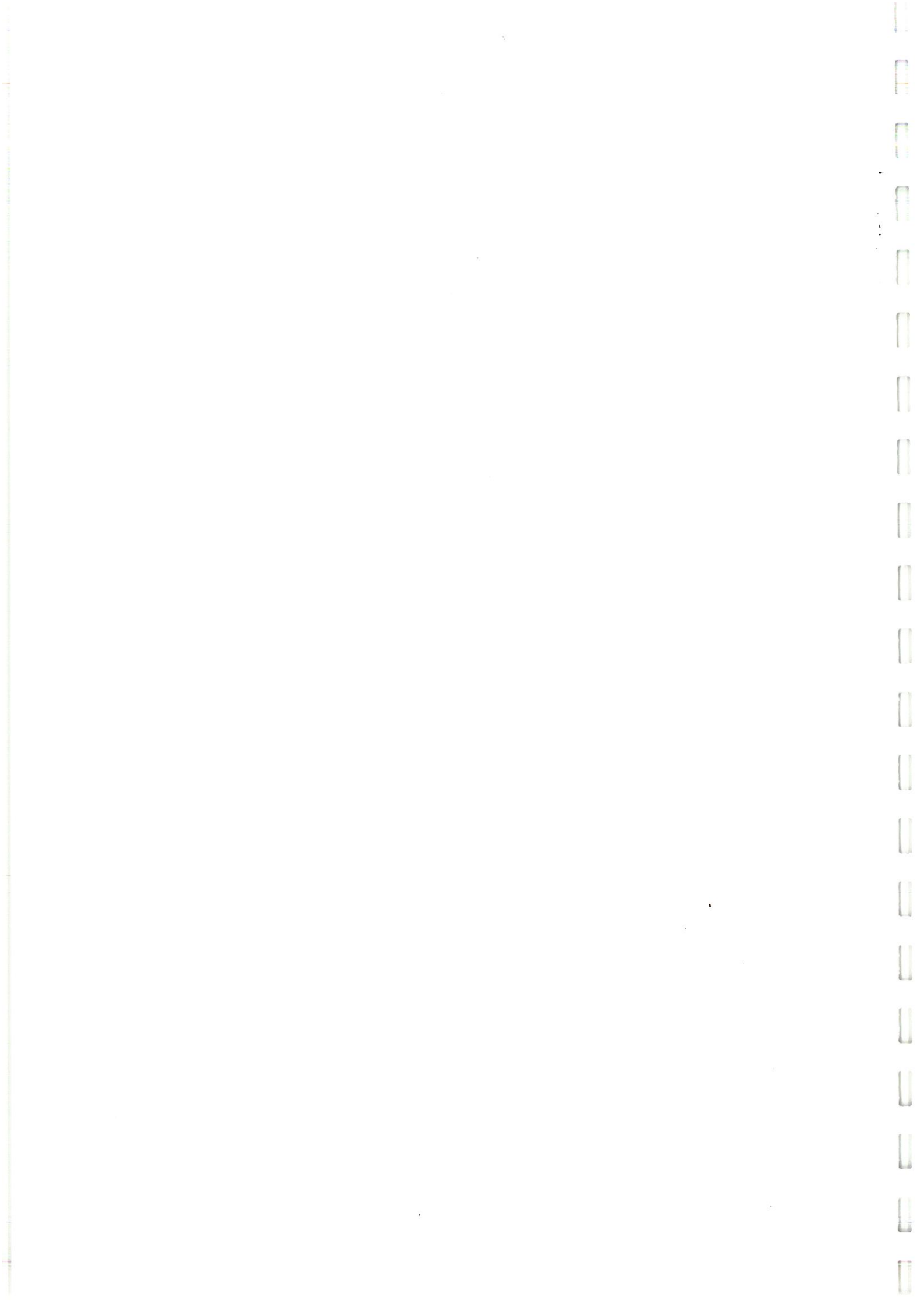
**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- GĐ Sở (kính báo cáo);
- Lưu: VT. KHTC<sub>(P)</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Quốc Hùng**



Số: 5873 /SXD-QHKT&PTĐT

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 10 năm 2025

V/v hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu  
quy hoạch xây dựng

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Sở Xây dựng nhận Công văn số 2453/SNNMT-KTĐ ngày 08/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng. Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Sở Xây dựng phối hợp, hỗ trợ cung cấp thông tin về “Mật độ xây dựng tối đa, Chiều cao xây dựng tối đa và hệ số sử dụng đất tối đa” của thửa đất số 152, TĐĐ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn (Giấy chứng nhận QSDĐ số DC 963574, diện tích 2102,7m<sup>2</sup>, Mục đích sử dụng: Đất ở 2083,8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 18,9m<sup>2</sup>), thời điểm cung cấp 25/3/2022.

Qua kiểm tra, căn cứ Điều 55 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn<sup>1</sup>, Sở Xây dựng cung cấp thông quy hoạch được phê duyệt tại vị trí thửa đất nêu trên tại thời điểm ngày 25/3/2022, cụ thể như sau:

- Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tử đến Hồ Xuân Hương được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004, vị trí thửa đất thuộc lô B1-11 – đất ở hiện trạng chính trang. Chỉ tiêu Lô B1-11: Số tầng  $\geq$  02 tầng, mật độ xây dựng  $\leq$  80%, hệ số sử dụng đất  $\geq$  1,6 lần

- Căn cứ Quy hoạch phân khu khu vực phía Đông và bán đảo Sơn Trà TL 1/5.000, vị trí thửa đất thuộc: ô phố chức năng “đơn vị ở” thuộc ô H-3 có chỉ tiêu “tầng cao min: 01 tầng, tầng cao max: 09 tầng; mật độ xây dựng min: 20%, mật độ xây dựng max 60%”.

- Ngoài ra, về thẩm quyền cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn:

+ Theo Thông báo số 122/TB-UBND ngày 07/12/2020, UBND thành phố thống nhất việc điều chỉnh quy hoạch đã được UBND thành phố phê duyệt trước đây thuộc 01 đơn vị hành chính thuộc thẩm quyền của UBND các quận, huyện (nay là UBND cấp xã).

+ Theo khoản 2 Công văn số 5230/UBND-SXD ngày 23/9/2022, UBND thành phố thống nhất chủ trương:

<sup>1</sup> Điều 55. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn

“1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền tiếp cận các thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn sau đây:

a) Thông tin về các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt và công bố;

b) Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch thực hiện quy hoạch chung đã được ban hành;

c) Thông tin về các thủ tục hành chính về quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

3. Việc cung cấp thông tin theo yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo hình thức giải thích trực tiếp hoặc bằng văn bản.”

*“2. Về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng*

*a) Đối với các yêu cầu cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng (đô thị, nông thôn và khu chức năng) tại các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết với đủ chỉ tiêu quy hoạch xây dựng để lập hồ sơ thiết kế:*

*- Thực hiện theo Thông báo số 527/TB-VP ngày 27/9/2021 của Văn phòng UBND thành phố: Giao Sở Xây dựng cung cấp thông tin quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt quy hoạch của UBND thành phố; Giao UBND các quận, huyện (nay là UBND cấp xã) cung cấp thông tin quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt quy hoạch của UBND cấp xã.*

*...*

*b) Đối với các yêu cầu cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng của tổ chức, cá nhân tại các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, hoặc đã có quy hoạch chi tiết nhưng chưa có đầy đủ chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, thực hiện như sau:*

*- Giao UBND cấp xã có trách nhiệm căn cứ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chuẩn và quy định có liên quan để xem xét chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp xã.*

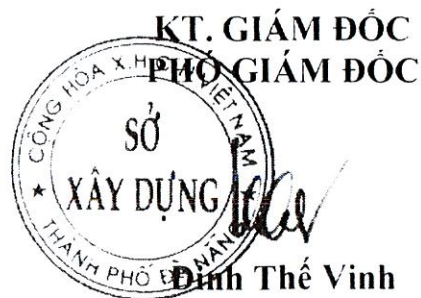
*- Giao Sở Xây dựng báo cáo UBND thành phố xem xét chỉ tiêu quy hoạch xây dựng các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố”.*

Theo chủ trương nêu trên của UBND thành phố, việc cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch tại các lô đất, dự án thuộc 01 đơn vị hành chính thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của UBND cấp xã để được cung cấp theo thẩm quyền.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- GD Sở (đề B/C);
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT (C).



UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG  
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 808 /SNNMT-KTĐ

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2026

V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư  
định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ  
bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương,  
phường Ngũ Hành Sơn

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng

Ngày 24/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (sau đây gọi là Đơn vị tư vấn) kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Phúc Thanh An.

Qua kiểm tra Chứng thư, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Ngày 08/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 2453/SNNMT-KTĐ về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; theo đó, đề nghị Sở Xây dựng phối hợp, hỗ trợ cung cấp thông tin về "Mật độ xây dựng tối đa, Chiều cao xây dựng tối đa và hệ số sử dụng đất tối đa" của thửa đất số 152, TĐ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn (Giấy chứng nhận QSDĐ số DC 963574, diện tích 2102,7m<sup>2</sup>, Mục đích sử dụng: Đất ở 2083,8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 18,9m<sup>2</sup>), thời điểm cung cấp 25/3/2022.

Ngày 03/10/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 5873/SXD-QHKT&PTĐT về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 963574), thời điểm cung cấp 25/3/2022 như sau:

"- Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tư đến Hồ Xuân Hương được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004, vị trí thửa đất thuộc lô B1-11 – đất ở hiện trạng chỉnh trang. Chỉ tiêu Lô B1-11: Số tầng  $\geq$  02 tầng, mật độ xây dựng  $\leq$  80%, hệ số sử dụng đất  $\geq$  1,6 lần

- Căn cứ Quy hoạch phân khu khu vực phía Đông và bán đảo Sơn Trà TL 1/5.000, vị trí thửa đất thuộc: ô phố chức năng "đơn vị ở" thuộc ô H-3 có chỉ tiêu "tầng cao min: 01 tầng, tầng cao max: 09 tầng; mật độ xây dựng min: 20%, mật độ xây dựng max 60%".

Theo chủ trương nêu trên của UBND thành phố, việc cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch tại các lô đất, dự án thuộc 01 đơn vị hành chính thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của UBND cấp xã để được cung cấp theo thẩm quyền."

Sở Nông nghiệp và Môi trường lần lượt có Công văn số 3813/SNNMT-KTĐ ngày 10/10/2025, Công văn số 4470/SNNMT-KTĐ ngày 24/10/2025 và Công văn

số 5781/SNNMT-KTĐ ngày 21/11/2025 gửi UBND phường Ngũ Hành Sơn; theo đó, đề nghị UBND phường Ngũ Hành Sơn quan tâm, phối hợp, hỗ trợ sớm cung cấp thông tin về “Mật độ xây dựng tối đa”, “Chiều cao xây dựng tối đa” và “Hệ số sử dụng đất tối đa” của khu đất nêu trên và gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 27/11/2025 để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Ngày 30/12/2025, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (sau đây gọi là Đơn vị tư vấn) bàn giao Dự thảo Chứng thư định giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Phúc Thanh An.

Ngày 06/01/2026, UBND phường Ngũ Hành Sơn có Công văn số 39/UBND-PKTHĐT về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 963574), thời điểm cung cấp 25/3/2022; theo đó, có ý kiến như sau:

*“- Về quy hoạch chi tiết (tại thời điểm ngày 25/3/2022): Căn cứ Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tứ đến đường Hồ Xuân Hương, vị trí thửa đất nêu trên thuộc khu vực hiện trạng chỉnh trang (ký hiệu B<sub>1-11</sub>), được phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch phê duyệt tính cho cả ô đất ký hiệu B<sub>1-11</sub>, diện tích 37.168m<sup>2</sup> gồm:*

+ Tầng cao xây dựng trung bình:  $\geq 2$  tầng.

+ Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .

+ Hệ số sử dụng đất:  $\geq 1,6$  lần.

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng:

+ Trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ: Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần.

+ Trường hợp xây dựng nhà chung cư: Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần.

- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs: 233618 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/3/2022, tại thửa đất nêu trên đã được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở công trình có quy mô 10 tầng.”

Ngày 09/01/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 240/SNNMT-KTĐ về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn; theo đó, đề nghị Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng khẩn trương nghiên cứu Công văn số 39/UBND-PLTHT ngày 06/01/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn, sớm hoàn thiện Chứng thư gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 15/01/2026 để có cơ sở trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, thẩm định.

Ngày 15/01/2026, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng có Công văn số 16/CV-DVFSC về việc xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; theo đó, kính đề nghị quý Sở hỗ trợ có văn bản hoặc tổ chức các cuộc họp với các Cơ quan có

chức năng để xác định cụ thể chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (Hệ số sử dụng tối đa; mật độ xây dựng tối đa; số tầng cao xây dựng tối đa) của khu đất yêu cầu định giá (tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DC 963574 ngày 25/3/2022).

Việc xác định giá đất các dự án để thu tiền vào ngân sách nhà nước ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng. Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Đơn vị tư vấn khẩn trương nghiên cứu văn bản của UBND phường Ngũ Hành Sơn tại Công văn số 39/UBND-PKTHĐT ngày 06/01/2026, Công văn số 5873/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng, sớm hoàn thiện Chứng thư gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 26/01/2026 để có cơ sở trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, thẩm định.

(Đính kèm Công văn số 5873/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng và Công văn số 39/UBND-PKTHĐT ngày 06/01/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn)

Nhận được công văn này, đề nghị Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng khẩn trương thực hiện.

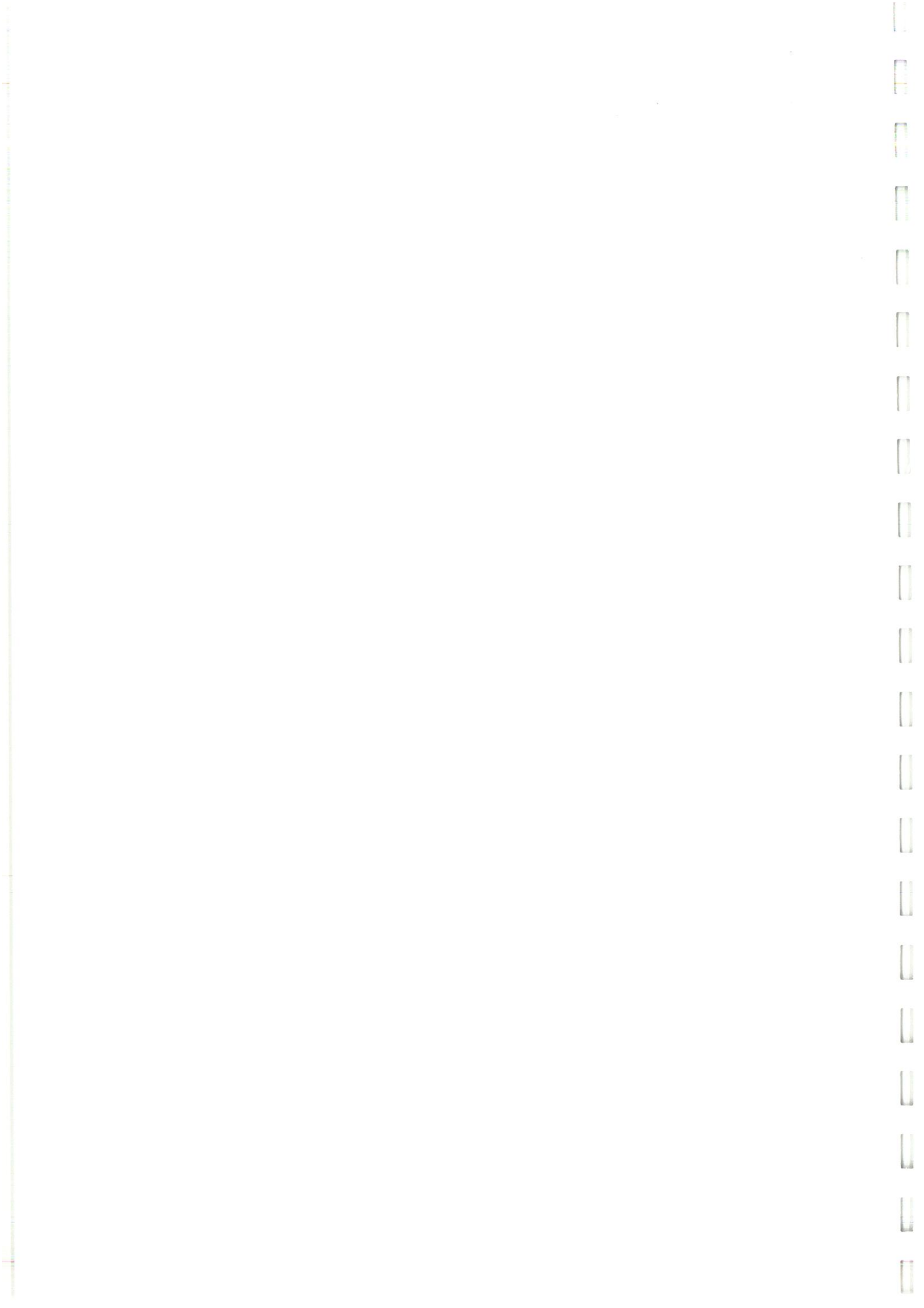
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTD<sub>Nhi</sub>

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

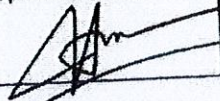


**Trần Quốc Hùng**



CHI NHÁNH PHÍA NAM  
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

**ĐÃ THĂM TRA**

Theo Văn bản số: *1208.1+2024/BCV*  
ngày *11* tháng *11* năm *2024*  
Chủ trì ký tên: 

*Phạm Mạnh Hùng*

**CHUNG CƯ HỒ XUÂN HƯƠNG  
THE POET RESIDENCE**

Mã dự án: **CCHXH**

Địa điểm xây dựng:

Số 95-97-99 Hồ Xuân Hương, Quận Ngũ Hành Sơn,  
TP. Đà Nẵng

**THUYẾT MINH THIẾT KẾ**

Giai đoạn: **Thiết kế cơ sở**

Bộ môn: **Kiến trúc**

Hà Nội, tháng 11/ 2024

**ĐÃ THẨM TRA**

Theo Văn bản số 1298/1-2024/ĐKT  
ngày 11 tháng 11 năm 2024  
Chủ trì ký tên: .....

# CHUNG CƯ HỒ XUÂN HƯƠNG THE POET RESIDENCE

Mã dự án: CCHXH

Địa điểm xây dựng: Số 95-97-99 Hồ Xuân Hương, Quận Ngũ Hành Sơn,  
TP. Đà Nẵng

## THUYẾT MINH THIẾT KẾ

Giai đoạn : **Thiết kế cơ sở**

Bộ môn : **Kiến trúc**

Chủ đầu tư : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚC THANH AN**  
Địa chỉ : **Số 426 Võ Nguyên Giáp, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Di*

Đơn vị tư vấn thiết kế : **CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THUẬN AN HÀ NỘI**  
Địa chỉ : **Tầng 3, tòa nhà Micons, B20 Hoàng Cầu, quận Đống Đa, TP. Hà Nội**



*[Handwritten signature]*

**GIÁM ĐỐC**  
*Đào Khắc Thăng*

CHƯƠNG I  
**TỔNG QUAN DỰ ÁN**

**I.1. TÊN DỰ ÁN**

**CHUNG CƯ HỒ XUÂN HƯƠNG – THE POET RESIDENCE**

**I.2. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG**

- Số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**I.3. MỤC TIÊU ĐẦU TƯ**

- Xây dựng mới và đồng bộ chung cư, có kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực, đảm bảo đầy đủ các yếu tố kỹ thuật, yếu tố PCCC.
- Xây dựng căn hộ chung cư đạt chuẩn, nâng tầm phục vụ chất lượng cho cư dân trong tòa nhà và du khách khi đến Đà Nẵng.
- Đầu tư xây dựng căn hộ chung cư ngoài việc nâng cao sản phẩm nhà ở, du lịch, dịch vụ của địa phương, còn tạo điểm nhấn kiến trúc trong tổng thể kiến trúc.

**I.4. CHỦ ĐẦU TƯ**

- Công ty Cổ phần địa ốc Phúc Thanh An
- Địa chỉ: Số 426 Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**I.5. ĐƠN VỊ LẬP THIẾT KẾ CƠ SỞ**

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thuận An Hà Nội
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Micons, B20 Hoàng Cầu, quận Đống Đa, TP. Hà Nội

CHƯƠNG II  
**CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

**II.1. LUẬT**

- Luật số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và Chữa cháy;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 62/2020/QH14;
- Luật Quy hoạch đô thị số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

**II.2. NGHỊ ĐỊNH**

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 10/01/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định 50/2024/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

## II.2. VĂN BẢN PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

- 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 đối với Công ty Cổ phần Địa Ốc Phúc Thanh An để thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương.
- 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 tỉ lệ 1/2000;
- Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng.
- Quyết định 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025 (Phụ lục 2, dòng thứ 35 - Chung cư Hồ Xuân Hương);
- Công văn số 3945/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng 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.
- Công văn số 2855/SGTVT-QLKCHT ngày 06/6/2024 của Sở Giao thông vận tải Đà Nẵng về việc góp ý liên quan đến giao thông tiếp cận công trình Chung cư Hồ Xuân Hương, quận Ngũ Hành Sơn;
- Công văn 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;
- Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của 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.

## CHƯƠNG III

# CÁC QUY CHUẨN, TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG

### III.1. QUY CHUẨN

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;
- QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư
- QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước
- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện
- QCVN 07-7:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng
- QCVN 09: 2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- QCVN 10: 2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;
- QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và công trình công cộng;
- QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara ô tô.
- QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Tiếng ồn;

### III.2. TIÊU CHUẨN XÂY DỰNG

- TCVN 5687:2024 Thông gió và điều hòa không khí – Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 9208:2012 Chống nóng cho nhà ở - Hướng dẫn thiết kế;
- TCXDVN 175:2005 Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 7958:2017 Bảo vệ công trình xây dựng - Phòng chống môi cho công trình xây dựng mới
- TCVN 3907:2011 Trường mầm non – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế:
- TCN 9366 - 1: 2012 Cửa đi, cửa sổ - Phần 1- cửa gỗ
- TCN 9366 - 2 : 2012 Cửa đi, cửa sổ - Phần 2- cửa kim loại
- TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng
- TCVN 13983:2024 Chiếu sáng tự nhiên trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế
  
- Các tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan.

## CHƯƠNG IV

# VỊ TRÍ KHU ĐẤT XÂY DỰNG, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

### IV.1. VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI KHU ĐẤT

Khu đất xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương tại số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có diện tích và ranh giới như sau:

- 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).

Quy mô:

- Diện tích khu đất lập dự án: 2.083,8m<sup>2</sup>, trong đó:
- Diện tích đất dự án Chung cư Hồ Xuân Hương: 2.009,2m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương: 74,6m<sup>2</sup>.

### IV.2. ĐIỀU KIỆN KHÍ HẬU TỰ NHIÊN KHU ĐẤT XÂY DỰNG

#### IV.2.1. Vị trí địa lý:

- Ngũ Hành Sơn là quận của thành phố Đà Nẵng được thành lập theo Nghị định số 07/CP ngày 23/01/1997 của Chính phủ và Quyết định 181/QĐ-UB ngày 27/01/1997 của UBND lâm thời thành phố Đà Nẵng.

- Quận Ngũ Hành Sơn nằm về phía Đông Nam của thành phố, phía Đông giáp biển Đông; phía Tây giáp với huyện Hoà Vang và quận Cẩm Lệ; phía Bắc giáp với quận Hải Châu và quận Sơn Trà; phía Nam giáp với huyện Điện Bàn của tỉnh Quảng Nam. Diện tích tự nhiên toàn quận là 36,72 km<sup>2</sup>, trong đó có 39,4% là đất nông nghiệp.

#### IV.2.2. Điều kiện tự nhiên:

##### a) Địa hình:

Địa hình của Ngũ Hành Sơn tương đối bằng phẳng, đất đai khá đồng nhất về tính chất vật lý, hoá học. Cấu tạo địa chất chủ yếu là cát, thành phần hạt thô hơn so với cùng loại ở khu sát biển. Ngoài ra lớp cát mịn được phân bố rộng khắp trong vùng, với chiều dày biến động từ 4 đến 11m, có kết cấu chặt vừa.

##### b) Khí hậu:

- Quận Ngũ Hành Sơn nằm trong khu vực có chế độ khí hậu nhiệt đới ẩm gió mùa và ảnh hưởng khí hậu ven biển của miền Trung. Lượng mưa và độ ẩm trung bình tương đối thuận lợi cho phát triển sản xuất lương thực và thực phẩm.

Mùa mưa trùng với mùa đông và mùa khô trùng với mùa hạ. Nhiệt độ trung bình là 25,6°C, nhiệt độ cao tuyệt đối 40,9°C, nhiệt độ thấp tuyệt đối là 15,5°C. Do đặc điểm địa hình có đồng bằng phía Tây và đèo Hải Vân chắn ngang nên khí hậu khu vực Đà Nẵng nói chung và quận Ngũ Hành Sơn nói riêng không bị khắc nghiệt như khí hậu phía Bắc đèo Hải Vân. Ảnh hưởng của gió Tây Bắc không

lớn. Ngũ Hành Sơn có nắng ấm gần như quanh năm; chỉ mưa vào các tháng 9, 10 và 11, nhưng vì nằm trong khu vực gió mùa nên lượng mưa hàng năm của Ngũ Hành Sơn thường cao hơn một số nơi khác. Theo thống kê nhiều năm, lượng mưa hàng năm của Ngũ Hành Sơn cụ thể như sau: lượng mưa trung bình năm là 2066mm, lượng mưa lớn nhất là 3307mm (1964), lượng mưa thấp nhất là 1400 mm (1974), lượng mưa ngày thấp nhất là 322mm. Lượng mưa trong năm thường phân bố không đều giữa các mùa và các tháng. Thường thì mưa lớn tập trung vào các tháng 9,10,11,12 và chiếm khoảng 70% tổng lượng mưa của cả năm. Độ ẩm trung bình trong năm dao động từ 75% đến 90%. Độ ẩm trung bình năm là 82%, độ ẩm cao nhất trung bình là 90%, độ ẩm thấp nhất trung bình là 75 % và độ ẩm thấp nhất tuyệt đối là 18% (tháng 4.1974).

#### c) Thủy văn:

Trên địa bàn quận Ngũ Hành Sơn có 3 con sông chảy qua, đó là sông Hàn, sông Cổ Cò (nhân dân địa phương thường gọi là sông Bãi Dài, sông Dài hay Trường Giang, còn trong các sách của triều Nguyễn thường ghi là Lộ Cảnh Giang) và sông Vĩnh Điện.

Sông Hàn là hợp lưu của sông Vĩnh Điện, sông Cổ Cò và sông Cẩm Lệ tại khu vực ngã sông, nơi tiếp giáp giữa phường Hoà Cường của quận Hải Châu, xã Hoà Xuân của huyện Hoà Vang và phường Khuê Mỹ của quận Ngũ Hành Sơn và đổ nước ra Vũng Thùng, hình thành nên cảng sông Hàn và cảng biển Tiên Sa. Sông Vĩnh Điện, dài 17 km, là một nhánh của con sông Thu Bồn chảy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, đổ ra sông Hàn.

Sông Vĩnh Điện chủ yếu phục vụ cho giao thông hàng hoá giữa các huyện Bắc Quảng Nam với thành phố Đà Nẵng. Sông Cổ Cò, là con sông nổi tiếng trong lịch sử ngoại thương của xứ Đàng Trong trước đây, nối liền tiền cảng Đà Nẵng với thương cảng Hội An xâm uất vào các thế kỷ 16, 17. Sau này, sông Cổ Cò bị bồi lấp, gãy đứt thành nhiều đoạn.

Trên địa bàn Ngũ Hành Sơn, sông Cổ Cò tách thành hai nhánh là sông Cổ Cò và sông Cầu Biện. Sông Cổ Cò hiện dài 3,5km, rộng 10m, bị bồi lấp nhiều, chưa có điều kiện để nạo vét nên đáy sông bị bồi lấp rất khó khăn cho ghe thuyền đi lại, nhất là vào mùa khô. Sông Cầu Biện dài 2km, rộng 20m, hiện tại bị lấp nhiều, một số đoạn đã bị chặn lại để nuôi trồng thủy sản.

### **IV.2.3. Đặc trưng khí hậu:**

#### a) Nhiệt độ:

Đặc điểm nổi bật của vùng này mang tính chất nhiệt đới nóng ẩm, một năm phân làm 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô.

- Nhiệt độ cao nhất vào các tháng 6,7,8.
- Nhiệt độ trung bình hàng năm là 25,6°C
- Nhiệt độ thấp nhất là 15°C

#### b) Độ ẩm không khí: (%)

- Độ ẩm trung bình cao nhất được ghi nhận là 85,8% vào tháng 12.

#### c) Mưa: (mm)

Từ tháng 10 đến tháng 1 năm sau, lượng mưa cao nhất là 58,5 mm được ghi nhận vào tháng 12 và thấp nhất là 23,5 mm được ghi nhận ở tháng 3. Mùa mưa kéo dài từ tháng 10 đến tháng 12 của năm.

d) Nắng:

- Từ tháng 09 đến tháng 12 nắng nhiều trung bình có 200-270 giờ nắng.
- Từ tháng 04-07 trung bình có 250-270 giờ nắng.
- Từ tháng 10-02 năm sau là ít nắng nhất trung bình từ 120-180 giờ.
- Tổng giờ nắng cả năm trung bình 2343 giờ.

g) Gió:

Đà Nẵng chịu ảnh hưởng của gió mùa và mưa phùn. Tốc độ gió thấp nhất là 2,9 m/s vào tháng 11. Tình huống có bão xuất hiện bởi áp thấp nhiệt đới, gây ra mưa.

h) Bão:

- Trong những năm trở lại đây, TP Đà Nẵng trở thành vùng thường xuyên phải chịu tác động ảnh hưởng của các cơn bão hình thành trên biển Đông, trong đó đáng kể nhất là thiệt hại nặng nề do cơn bão số 9 năm 2006 gây ra, đây cũng là vấn đề khó khăn trong kinh doanh du lịch biển, có thể làm giảm sức đầu tư vào ngành du lịch biển tại TP. Đà Nẵng.

#### **IV.2.4. Đặc điểm địa hình**

Khu đất có địa hình tương đối bằng phẳng, nằm trong trung tâm Thành phố.

#### **IV.2.5. Địa chất**

Theo hồ sơ kết quả khảo sát địa chất dự án Chung cư Hồ Xuân Hương do Công ty cổ phần Tư vấn địa chất CT Đà Nẵng lập vào tháng 10/2020 đã được Chủ đầu tư chấp thuận.

#### **IV.2.6. Đặc điểm hiện trạng khu đất xây dựng**

##### **IV.2.6.1. Hiện trạng sử dụng đất và các công trình kiến trúc:**

- Hiện trạng sử dụng đất với mục đích là đất ở có diện tích 2.083,8m<sup>2</sup> được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN-CT 233618.
- Hiện trạng công trình kiến trúc, cảnh quan:
  - + Công trình nhà kiên cố (khách sạn) với diện tích 190,8 m<sup>2</sup>, gồm 09 tầng nổi và 01 tầng hầm;
  - + Công trình nhà tạm với diện tích 48,4 m<sup>2</sup>;
  - + Còn lại chủ yếu là đất trống với diện tích.

##### **IV.2.6.2. Hiện trạng hạ tầng:**

a) Giao thông:

- Hiện trạng khu vực quy hoạch được tiếp giáp với tuyến đường Hồ Xuân Hương là tuyến giao thông chính hiện trạng.

b) Cấp điện:

- Hiện tại trên đường Hồ Xuân Hương trước công trình có lưới điện trung thế.

c) Cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước thủy cục của thành phố từ tuyến ống cấp nước dọc tuyến đường Hồ Xuân Hương cung cấp nước sạch cho công trình.

d) Thoát nước thải và quản lý chất rắn:

- Thoát nước thải

Hiện trạng bên trong phạm vi dự án là đất trống. Khu vực xung quanh dự án đã có tuyến ống thoát nước thải trên đường Hồ Xuân Hương dẫn về trạm xử lý nước thải Thành phố.

- Quản lý chất thải rắn

Hiện trạng bên trong phạm vi dự án là đất trống chưa phát sinh chất thải rắn. Chất thải rắn khu vực do các đơn vị quản lý vệ sinh Môi trường Đô thị thành phố thu gom vận chuyển về bãi rác Khánh Sơn để xử lý.

e) Thông tin liên lạc:

- Hiện trạng xung quanh khu vực quy hoạch đã có đầy đủ hệ thống thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc ngầm xây mới được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc đi nổi hiện có cạnh khu vực thiết kế.

## QUY MÔ CÔNG TRÌNH, QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

### V.1. QUY MÔ CÔNG TRÌNH

Chung cư Hồ Xuân Hương có quy mô 02 tầng hầm và 25 tầng nổi + 01 tầng tum. Trong đó khối đế 03 tầng có chức năng dịch vụ công cộng và căn hộ ở, khối tháp 22 tầng có chức năng là căn hộ ở.

- Loại công trình : Công trình dân dụng;
- Cấp công trình : Cấp I
- Bậc chịu lửa : Bậc I
- Niên hạn sử dụng: không nhỏ hơn 100 năm
- Cấp hậu quả công trình: Cấp C3

#### ❖ Các thông số kỹ thuật chính:

- Diện tích khu đất lập dự án : 2.083,8m<sup>2</sup>
- Diện tích đất mở rộng kiệt : 74,6m<sup>2</sup>
- Diện tích đất nhà chung cư : 2.009,2m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng công trình : 1.164,1m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 57,93%
- Tổng diện tích sàn : 30.080,0m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích sàn tầng hầm : 4.018,4m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích sàn các tầng nổi : 26.062,4m<sup>2</sup>
- 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
- Dân số : 689 người

### V.2. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Khu đất dự án có vị trí tại số 95-97-99 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B=2,0m+5,2m); K92 Trần Văn Dư
- 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);K63 Chế Lan Viên

### **V.2.1. Giải pháp quy hoạch Tổng mặt bằng:**

Khối công trình chung cư cao tầng với quy mô 25 tầng nổi + tum kỹ thuật và 02 tầng hầm trên phần diện tích đất ở (2.009,2 m<sup>2</sup>).

Phần diện tích đất ở còn lại (74,6 m<sup>2</sup>) được quy hoạch mở rộng kiệt K92 Trần Văn Dư hiện trạng từ 2,0m÷5,2m lên 3,5m÷6,9m; cụ thể đoạn 36m từ đường Hồ Xuân Hương có mặt cắt tối thiểu 5,0m, đoạn 35m tiếp theo có mặt cắt tối thiểu 3,5m.

### **V.2.2. Tổ chức giao thông**

Hướng tiếp cận chính vào sảnh của tòa nhà được thiết kế từ phía đường kiệt bê tông hiện trạng (B=2,0m÷5,2m), lối xe ra vào hầm cho cư dân trong tòa nhà được bố trí từ phía đường Hồ Xuân Hương. Xung quanh công trình có đường cho xe cứu hỏa và kỹ thuật rộng 3 m.

Xung quanh công trình có đường cho xe cứu hỏa và kỹ thuật rộng 3 m mặt nên đảm bảo việc lưu thông và thuận tiện cho việc cứu hỏa trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn.

#### **a. Lối vào chung cư.**

Lối vào chung cư được bố trí hướng kiệt K92 Trần Văn Dư. Đây là hướng tiếp cận trực tiếp từ bên ngoài vào chung cư cho người đi bộ, taxi hoặc có xe đưa đón

Cư dân trong tòa nhà tiếp cận sảnh chung, từ đó đi thẳng vào sảnh thang máy và đi lên căn hộ.

Sảnh thang máy được bố trí 03 thang máy,

Ngoài ra còn có 01 thang máy cỡ lớn có thể chở được băng ca trong trường hợp khẩn cấp cũng như có thể sử dụng làm thang máy cứu hộ cho lực lượng PCCC khi có sự cố hỏa hoạn.

Bên cạnh mỗi cụm thang máy bố trí 01 thang bộ thoát nạn.

#### **b. Lối ra/ vào hầm:**

Lối ra vào hầm được bố trí độc lập bên hông của tòa nhà, giáp với đường Hồ Xuân Hương với chiều rộng 5.55m đảm bảo lưu thông hai chiều.

Lối tiếp cận từ các tầng hầm, đây là lối tiếp cận cho khách gửi xe máy, ô tô tại tầng hầm công trình. Tại đây bố trí sảnh thang máy để cư dân có thể dễ dàng đi từ tầng hầm lên khu Dịch vụ và căn hộ.

**CHƯƠNG VI**  
**GIẢI PHÁP THIẾT KẾ**

**VI.1. GIẢI PHÁP MẶT BẰNG**

**1. Tầng hầm 2:**

- Diện tích : 2.009,2m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3,3m
- Công năng : Kỹ thuật, để xe

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	19,9
2	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,4
3	Thang bộ TB-02	15,2
4	Phòng kỹ thuật điện	2,8
5	Phòng kỹ thuật nước	3,0
6	Kho vật dụng không cháy	4,0
7	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	13,7
8	Thang bộ TB-01	15,5
9	Buồng đệm thang TB-03	3,6
10	Thang bộ TB-03	14
11	Phòng quạt thải	11,4
12	Phòng quạt cấp	17,0
13	Phòng bơm nước sinh hoạt	35,6
14	Diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ)	1.647,8
15	Phụ trợ	202,3
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG HẦM 2</b>		<b>2.009,2</b>

**Các chức năng ngầm dưới sàn hầm B2**

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	BỂ nước sinh hoạt (370m <sup>3</sup> )	276,0
2	BỂ tự hoại (135m <sup>3</sup> )	131,4
3	BỂ tách mỡ (10m <sup>3</sup> )	17,3
4	BỂ nước chữa cháy (144m <sup>3</sup> )	133,0
5	Ngăn bơm	8,1

**2. Tầng hầm 1:**

- Diện tích : 2.009,2m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3,5 m
- Công năng : Kỹ thuật, để xe

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	19,9
2	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,4
3	Thang bộ TB-02	15,2
4	Phòng kỹ thuật điện	2,8
5	Phòng kỹ thuật nước	3,0
6	Khu dụng cụ chữa cháy	14,7
7	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	13,7
8	Thang bộ TB-01	15,5
9	Buồng đệm thang TB-03	3,3
10	Thang bộ TB-03	14,3
11	Phòng quạt thải	12,7
12	Phòng quạt cấp	17,0
13	Phòng máy biến áp (khô) + tủ trung thế	26,6
14	Phòng hạ thế	43,8
15	Phòng chữa cháy khí	2,8
16	Phòng bơm nước chữa cháy	24,5
17	Phòng kích sóng + Gpon	15,4
18	Diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ)	1.553,2
19	Phụ trợ (tường xây, hộp kỹ thuật...)	207,4
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG HẦM 1</b>		<b>2.009,2</b>

### 3. Tầng 1:

- Diện tích : 988,9m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 4,2m
- Chênh cốt sàn tầng 1 với sân: 0,45m
- Công năng : Sảnh, Cà phê -tạp hóa, Văn phòng cho thuê, để xe...

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Tiền sảnh	35,7
2	Đại sảnh	49,8
3	Sảnh thang máy	20,5
4	P. Kỹ thuật điện	2,9
5	P. Kỹ thuật nước	3,0
6	P. Rác thải nguy hại	3,9
7	Kho vật dụng không cháy	6,3
8	Café – tạp hóa	153,5

9	Văn phòng cho thuê	106,3
10	Ban quản lý tòa nhà	11,2
11	P. trực PCCC	9,3
12	P. Máy phát điện	42,0
13	Vệ sinh nam	8,1
14	Vệ sinh nữ	5,4
15	Vệ sinh khuyết tật	5,0
16	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	10,7
17	Thang bộ TB-01	13,1
18	Thang bộ TB-02	13,4
19	Thang bộ TB-03	8,6
20	Diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ)	374,5
21	Phụ trợ	105,7
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG 1</b>		<b>988,9</b>

#### 4. Tầng 2:

- Diện tích : 1.076,6m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 6,0m
- Công năng : Nhà trẻ, Sinh hoạt cộng đồng, Dịch vụ tòa nhà

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	20,5
2	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,0
3	Thang bộ TB-02	14,6
4	P. Kỹ thuật điện	2,8
5	P. Kỹ thuật nước	3,0
6	P. đệm phòng rác	1,2
7	P. rác	1,8
8	Hành lang	91,3
9	Nhà trẻ - Mẫu giáo	<b>280,2</b>
-	Nhóm trẻ 1	138,3
-	Nhóm trẻ 2	141,9
10	Sinh hoạt cộng đồng	<b>210,5</b>
-	SHCĐ 1	106,4
-	SHCĐ 1	104,1
11	Dịch vụ tòa nhà	251,6

12	Vệ sinh nam	6,7
13	Vệ sinh nữ	10
14	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	6,0
15	Thang bộ TB-01	14,2
18	Khu vực đặt giàn nóng ĐHKK	21,6
19	Phụ trợ	135
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG 2</b>		<b>1.076,6</b>

### 5. Tầng 3:

- Diện tích : 1.139,6m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3,3m
- Công năng : Bể bơi, Thay đồ, GYM, Căn hộ, Kỹ thuật

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	20,4
2	Hành lang	33,0
3	Sân bể bơi	129,7
4	Bể bơi	235,8
5	Bể vầy	16,8
6	Thay đồ + tắm nam	22,3
7	Thay đồ + tắm nữ	23,0
6	Phòng GYM + Aerobic + Yoga	87,6
7	Căn hộ	
-	Căn hộ B1	78,5
-	Căn hộ C1	65,8
-	Căn hộ C2a	65,9
-	Căn hộ C2b	65,2
-	Căn hộ D	45,0
8	P. Kỹ thuật điện	2,8
9	P. Kỹ thuật nước	3,0
10	P. rác	3,0
11	P. đệm phòng rác	2,0
12	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	6,0
13	Thang bộ TB-01	14,2
14	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,0
15	Thang bộ TB-02	14,6
16	Phụ trợ	202,0
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG 3</b>		<b>1.139,6</b>

**6. Tầng 4-10 (tầng điển hình):**

- Diện tích : 1.039,0m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3.3 m
- Công năng : Căn hộ

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	20,4
2	Hành lang	92,8
3	P. Kỹ thuật điện	2,8
4	P. Kỹ thuật nước	3,0
5	P. rác	3,0
6	P. đệm phòng rác	2,0
7	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	6,0
8	Thang bộ TB-01	14,2
9	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,0
10	Thang bộ TB-02	14,6
11	Căn hộ	
-	Căn hộ A1	89,4
-	Căn hộ B1	80,6
-	Căn hộ B2	73,2
-	Căn hộ C1	66,2
-	Căn hộ C2 (x4)	257,6
-	Căn hộ C3	74,9
-	Căn hộ D1	45,8
-	Căn hộ D2	45,2
-	Căn hộ D3	45,7
12	Phụ trợ	98,6
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG ĐIỂN HÌNH</b>		<b>1.039,0</b>

**7. Tầng 11-23 (tầng điển hình):**

- Diện tích : 1.039,0m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3.3 m
- Công năng : Căn hộ

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	20,4
2	Hành lang	92,8
3	P. Kỹ thuật điện	2,8

4	P. Kỹ thuật nước	3,0
5	P. rác	3,0
6	P. đệm phòng rác	2,0
7	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	6,0
8	Thang bộ TB-01	14,2
9	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,0
10	Thang bộ TB-02	14,6
11	Căn hộ	
-	Căn hộ A1	89,4
-	Căn hộ B1	80,6
-	Căn hộ B2	73,2
-	Căn hộ C1	66,2
-	Căn hộ C2 (x4)	255,2
-	Căn hộ C3	74,3
-	Căn hộ D1	45,8
-	Căn hộ D2	45,2
-	Căn hộ D3	45,7
12	Phụ trợ	101,6
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG ĐIỂN HÌNH</b>		<b>1.039,0</b>

#### 8. Tầng 24:

- Diện tích : 1.036,3m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3,3m
- Công năng : Căn hộ

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	20,4
2	Hành lang	92,8
3	P. Kỹ thuật điện	2,8
4	P. Kỹ thuật nước	3,0
5	P. rác	3,0
6	P. đệm phòng rác	2,0
7	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	6,0
8	Thang bộ TB-01	14,2
9	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,0
10	Thang bộ TB-02	14,6
11	Căn hộ	
-	Căn hộ B1	80,6

-	Căn hộ B2	73,2
-	Căn hộ C1	66,2
-	Căn hộ C2 (x4)	255,2
-	Căn hộ D1	45,8
-	Căn hộ penhouse P1 – Tầng 24	127,7
-	Căn hộ penhouse P2 – Tầng 24	113,8
12	Phụ trợ	112,00
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG 24</b>		<b>1.036,30</b>

### 9. Tầng 25:

- Diện tích : 933,0m<sup>2</sup>
- Chiều cao tầng : 3,3m
- Công năng : Căn hộ

Stt	Công năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Sảnh thang máy	20,4
2	Hành lang	92,8
3	P. Kỹ thuật điện	2,8
4	P. Kỹ thuật nước	3,0
5	P. rác	3,0
6	P. đệm phòng rác	2,0
7	Buồng đệm thang máy PCCC và thang bộ TB-01	6,0
8	Thang bộ TB-01	14,0
9	Buồng đệm thang bộ TB-02	3,0
10	Thang bộ TB-02	14,6
11	Căn hộ	
-	Căn hộ B1	80,6
-	Căn hộ B2	73,2
-	Căn hộ C1	66,2
-	Căn hộ C2 (x4)	255,2
-	Căn hộ D1	45,8
-	Căn hộ penhouse P1 – Tầng 25	69,0
-	Căn hộ penhouse P2 – Tầng 25	65,1
12	Phụ trợ	116,3
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN TẦNG 25</b>		<b>933,0</b>

### 10. Tầng tum:

- Diện tích : 108m<sup>2</sup>

- Chiều cao tầng : 5,15m
- Công năng : Phòng kỹ thuật, phòng máy thang, buồng thang bộ.

## **VI.2. GIẢI PHÁP MẶT ĐỨNG**

Để đảm bảo các căn hộ đều có thể tiếp xúc với tự nhiên thông qua các cửa sổ trực tiếp, tất cả các căn hộ được bố trí hướng cửa chính vào từ phía hành lang giữa, do đó tất cả các không gian chính trong căn hộ đều được tiếp xúc với không gian bên ngoài, đảm bảo về nguồn ánh sáng và thông gió tự nhiên.

Tòa nhà cao tổng cộng 25 tầng nổi + tum, khối đế cao 03 tầng, khối tháp cao 22 tầng. Mái công trình sử dụng cho các mục đích kỹ thuật, không sử dụng làm không gian sinh hoạt.

Mặt đứng của khối đế sử dụng tường xây và kính 02 lớp được lắp trên hệ mặt dựng Stick

Mặt đứng khối căn hộ là tường xây kết hợp các ô cửa sổ kính lớn và lan can kính tạo sự an toàn, sang trọng và đẳng cấp cho công trình

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 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 chiều cao tầng:**

- Tầng 1 có chiều cao là 4,2m
- Tầng 2 có chiều cao là 6,0m
- Tầng 3 có chiều cao là 3,3m
- Tầng chuyên có chiều cao là 3,3m (bao gồm không gian kỹ thuật bên trên)
- Tầng 4-25 có chiều cao tầng là 3,3m
- Tum thang có chiều cao là 5,15m
- Chiều cao từ vỉa hè đến đỉnh mái (chiều cao tĩnh không) là 95m.

## **VI.3. GIẢI PHÁP SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ, ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU**

- Giải pháp thiết kế có lưu ý để thích nghi với điều kiện khí hậu, hạn chế sự xâm nhập nhiệt vào công trình, tận dụng tối đa khả năng chiếu sáng, thông gió tự nhiên, hạn chế sử dụng các thiết bị thông gió, chiếu sáng, cụ thể:

- Công trình được thiết kế mặt đứng có các lam đứng vươn ra ngoài tạo hệ bóng đổ giảm thiểu đáng kể bức xạ nhiệt vào bên trong công trình.

#### **VI.4. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CHO NGƯỜI KHUYẾT TẬT TIẾP CẬN SỬ DỤNG**

- Thiết kế quan tâm đến tiện nghi cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014 BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- + Tiếp cận sảnh công trình bố trí ramp dốc cho xe lăn rộng và độ dốc 8,3% theo quy chuẩn.
- + Các khu vực công cộng đều có khu vệ sinh dành cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- + Hệ thống thang máy có biển chỉ dẫn gọi tầng chuyên dụng cho người khuyết tật.

#### **VI.5. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN**

##### **VI.5.1. Giải pháp hoàn thiện**

###### **Nền, sàn:**

- Sử dụng kết hợp các loại đá marble/ granite tự nhiên và nhân tạo tùy theo từng không gian sử dụng. Một số không gian lớn, trang trọng sử dụng đá marble/ granite tự nhiên.
- Sàn phòng ngủ lát gỗ công nghiệp.
- Nền tầng hầm hoàn thiện bằng các chất tăng cứng mặt nền chuyên dụng,...
- Sàn vệ sinh lát gạch porcelain chống trượt.

###### **Tường ngoại thất:**

- Phần đế công trình sử dụng đá marble/ granite tự nhiên khổ lớn, kết hợp những mảng tường sơn nước hoàn thiện.
- Phần thân hầu hết sử dụng sơn nước chống kiềm.

**Tường nội thất:** các không gian lớn như đại sảnh, sử dụng kết hợp đá marble/ granite tự nhiên và gỗ để trang trí cho nội thất công trình tùy theo từng không gian cụ thể.

**Mái:** mái đổ bê tông cốt thép, sử dụng vật liệu chống thấm và chống nóng.

**Trần:** kết hợp trần thạch cao khung chìm chủng loại theo từng khu vực. Trần tiếp xúc với ngoài trời dùng loại trần nhôm tương đương

**Cửa:** sử dụng cửa nhôm, kính dán an toàn chất lượng cao cho phần lớn cửa bên ngoài công trình, các không gian sảnh sử dụng kính cường lực khổ lớn, một số cửa ở các phòng hội trường dùng cửa gỗ có các lớp cách âm. Cửa vào phòng ngủ dùng cửa gỗ công nghiệp.

##### **VI.5.2. Hệ thống thang máy, thang bộ thoát nạn**

- Tòa nhà được bố trí 02 cụm thang máy chờ khách, 01 cụm có 03 thang máy chạy suốt từ tầng hầm B2 đến tầng 25. 01 cụm có 01 thang (P4) được thiết kế có trục tầng áp phục vụ cho lực lượng chữa cháy trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn;

- Thang máy sử dụng trong công trình được tư vấn thiết kế đề nghị loại thang Mitsubishi

- Bên cạnh 02 cụm thang máy là 02 thang bộ đảm bảo tiêu chuẩn thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp.

- Từ tầng hầm B2 lên thoát ra ngoài bố trí thêm 01 cầu thang bộ đảm bảo yêu cầu thoát nạn cho tầng hầm.

### **VI.5.3. Sân vườn**

- Hệ thống sân vườn và không gian cây xanh được bố trí xung quanh khu nhà vừa tạo được các góc nhìn đẹp cho Khối dịch vụ thương mại và sảnh vào Khối căn hộ, vừa giải quyết được vấn đề vi khí hậu cho các căn hộ, tiết kiệm năng lượng, giảm nhiệt độ trong những ngày nắng nóng một cách hiệu quả.

- Ngoài các yếu tố kể trên, các yếu tố thiết kế đô thị như cây xanh, ghé ngoài trời cột đèn, tháp thông gió cho tầng hầm được bố trí như những thành phần không thể thiếu trong kiến trúc ngoại thất. Tất cả được liên kết nhau một cách hài hòa, có tính thẩm mỹ cao.

### **VI.6. THUYẾT MINH VỀ CHỈ TIÊU CĂN HỘ**

- Tổng diện tích sử dụng căn hộ : 17.271m<sup>2</sup>

- Tổng số căn hộ: 263 căn

- Căn cứ theo Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24 tháng 6 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng. Theo đó tiêu chuẩn 25 m<sup>2</sup>/ người căn hộ.

- Dân số = 17.271 / 25 ~ 689 người

### **VI.7. THUYẾT MINH VỀ DIỆN TÍCH NHÀ TRẺ**

- Theo Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD, trường mầm non được quy định với chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu là 50 trẻ /1000 người. Theo chỉ tiêu dự án có 689 người, như vậy số trẻ trong dự án là 689 x 50/1000 ~35 trẻ.

- Theo TCVN 3907:2011 Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế, tại Điểm 4.1.3 quy định “Diện tích sử dụng đất bình quân tối thiểu 12m<sup>2</sup>/trẻ đối với khu vực nông thôn và miền núi; 8m<sup>2</sup>/trẻ đối với khu vực thành phố và thị xã”.

- Nhu cầu diện tích cơ sở giáo dục mầm non theo dân số dự án (35 trẻ) là: 35 x 8 (m<sup>2</sup>/1 trẻ) = 280 m<sup>2</sup>.

- Đồng thời, tại dự án cũng bố trí cơ sở giáo dục mầm non tại tầng 2 với diện tích 138,3m<sup>2</sup> + 141,9m<sup>2</sup> = 280,2m<sup>2</sup> (> 280m<sup>2</sup>).

- Như vậy, dự án đảm bảo diện tích cơ sở giáo dục mầm non cần thiết.

### **VI.8. THUYẾT MINH VỀ DIỆN TÍCH SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG**

- Theo Điểm 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD, quy định Nhà chung cư, phần căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp phải bố trí không gian sinh hoạt cộng

đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ, trong đó phải có không gian phù hợp để tổ chức hội nghị cư dân.

- Nhu cầu diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng tính theo số lượng căn hộ : 0,8 (m<sup>2</sup>/căn hộ) x 263 (căn) = 210,4m<sup>2</sup>

- Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng của dự án được bố trí tại tầng 2 là 106,4m<sup>2</sup> + 104,1m<sup>2</sup> = 210,5m<sup>2</sup> (>210,4m<sup>2</sup>).

→ Như vậy diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng đáp ứng diện tích theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD.

#### VI.9. THUYẾT MINH VỀ DIỆN TÍCH ĐỂ XE

Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, bảng 2.19 quy định:

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung bày, trung tâm thương mại	100 m <sup>2</sup> sàn sử dụng/1 chỗ (25m <sup>2</sup> )
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
CHÚ THÍCH: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định trong bảng trên.	

Theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư khoản b, mục 2.2.17.1: Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) không nhỏ hơn 20 m<sup>2</sup> cho 100 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ chung cư.

Stt	Nội dung	ĐVT	Diện tích
1	Diện tích sử dụng căn hộ chung cư theo thiết kế	m <sup>2</sup>	17.271,0
2	Diện tích sàn dịch vụ thương mại	m <sup>2</sup>	599,0
-	Café, tạp hóa - tầng 1	m <sup>2</sup>	153,5
-	Văn phòng cho thuê - tầng 1	m <sup>2</sup>	106,3
-	Dịch vụ thương mại - tầng 2	m <sup>2</sup>	251,6
-	GYM + Aerobic + Yoga - tầng-3	m <sup>2</sup>	87,6
3	Diện tích để xe theo thiết kế	m <sup>2</sup>	3.575,5
-	Diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ) tại tầng hầm 2	m <sup>2</sup>	1.647,8
-	Diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ) tại tầng hầm 1	m <sup>2</sup>	1.553,2
-	Diện tích để xe (bao gồm đường nội bộ) tại tầng 1	m <sup>2</sup>	374,5

- Nhu cầu để xe Khối căn hộ : 17.271m<sup>2</sup> / 100 x 20 = 3.454,2m<sup>2</sup>

- Nhu cầu để xe Khối dịch vụ thương mại: 599m<sup>2</sup>/100 x 25 / 2 = 74,8m<sup>2</sup>

- Nhu cầu để xe trong công trình (Căn hộ và DVTM): 3.529,0m<sup>2</sup>

- Diện tích để xe theo thiết kế: 3.575,5m<sup>2</sup>

→ Như vậy diện tích để xe theo thiết kế 3.575,5m<sup>2</sup> > 3.529,0m<sup>2</sup> đảm bảo theo QCVN 04:2021/BXD.

#### VI.10. THUYẾT MINH VỀ CHỖ ĐỂ XE CHO NGƯỜI KHUYẾT TẬT

### VI.10.1. Chỗ đỗ xe ô tô

- Theo mục 2.1.1 và Bảng 1 – QCVN10:2014/BXD cần tối thiểu 1 chỗ đỗ xe cho người khuyết tật.

- Vị trí đỗ xe ô tô cho người khuyết tật bố trí tại tầng 1.

### VI.10.2. Chỗ đỗ xe máy

- Theo khoản c, mục 2.1.1 thì số chỗ đỗ xe máy tối thiểu 2% (2,35m<sup>2</sup>/ 1 xe) tương ứng với 19m<sup>2</sup>. Vị trí đỗ xe người khuyết tật được bố trí tại tầng 1

## VI.11. THUYẾT MINH VỀ PHƯƠNG ÁN THU GOM VÀ VẬN CHUYỂN RÁC

Theo thiết kế, công trình không sử dụng hệ thống ống đổ rác mà sử dụng giải pháp thu gom tại phòng tập kết rác mỗi tầng. Hàng ngày nhân viên tòa nhà sẽ thu gom rác tại các phòng tập kết rác và vận chuyển bằng thang máy riêng xuống khu vực gom rác tại tầng 1. Rác sẽ được chuyển đi hàng ngày vào mỗi buổi tối để tránh gây mùi khó chịu và nguy cơ hỏa hoạn.

## VI.12. THUYẾT MINH VỀ GIẢI PHÁP PCCC

### VI.12.1. Đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy

Theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho Nhà và công trình tại mục **6.2.2.2 Nhà nhóm F1.3 có chiều cao PCCC lớn hơn 15 m phải bảo đảm tất cả những yêu cầu sau:**

- Phải có đường cho xe chữa cháy trong phạm vi di chuyển không quá 18 m tính từ điểm cuối của đường đến lối vào tất cả các khoang đệm của thang máy chữa cháy hoặc cửa buồng thang bộ thoát nạn có bố trí họng chờ cấp nước DN 65 dành cho lực lượng chữa cháy chuyên nghiệp (của hệ thống ống khô);

- Phải có bãi đỗ xe chữa cháy để tiếp cận đến ít nhất toàn bộ một mặt ngoài của mỗi khối nhà. Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí ở khoảng không gần hơn 2 m và không xa quá 10 m tính từ tường mặt ngoài của nhà;

-> Bố trí bãi đỗ xe chữa cháy tại lối vào tầng 1, mặt đường Hồ Xuân Hương

### BẢNG XÁC ĐỊNH KÍCH THƯỚC BÃI ĐỖ XE CHỮA CHÁY

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chung cư Hồ Xuân Hương
1	Nhóm nguy hiểm cháy theo công năng của nhà		F1.3
2	Chiều cao PCCC	m	88
3	Diện tích sàn cho phép tiếp cận	m	1.110
4	Chu vi công trình	m	196
5	Chiều rộng của bãi đỗ xe chữa cháy yêu cầu (Bảng 14 QCVN06:2022/BXD)	m	≥ 6m
7	Chiều dài của bãi đỗ xe chữa cháy yêu cầu (Điều 6.2.2.2 QCVN06:2022/BXD)	m	Toàn bộ 1 mặt nhà

8	Chiều rộng của bãi đỗ xe chữa cháy thiết kế	m	6m
9	Chiều dài của bãi đỗ xe chữa cháy thiết kế	m	22.4m

Kết luận: Thiết kế đã đảm bảo kích thước bãi đỗ xe theo quy định hiện hành

*Bãi đỗ xe chữa cháy được bố trí đảm bảo khoảng cách đo theo phương nằm ngang từ mép gần nhà hơn của bãi đỗ đến điểm giữa của lối vào trên cao không gần hơn 2m và không xa quá 10m, theo điều 6.2.3 QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD*

## VI.12.2. Tính toán lối thoát nạn tầng hầm 2

**BẢNG TÍNH CHIỀU RỘNG LỐI THOÁT NẠN TẦNG HẦM 2**

Diện tích khoang cháy (m <sup>2</sup> )	Diện tích để xe máy (m <sup>2</sup> )	Số chỗ để xe (chỗ)	Số người có mặt (người)	Chiều rộng đường thoát nạn tính toán (m)	Chiều rộng đường thoát nạn thiết kế (m)	Chiều rộng đường thoát nạn sau khi bỏ 1 lối thoát (m)	Đánh giá	Ghi chú
1.889,4	1.647,8	353	353	353/165 = 2,14	3,63	2,42	ĐẠT	1. Số người có mặt đồng thời tối đa (Mỗi chỗ để xe máy tương ứng ít nhất 1 người)  2. Số lượng người tối đa / 1m chiều rộng tối đa = 165 người

**BẢNG TÍNH TOÁN KHOẢNG CÁCH GIỚI HẠN CHO PHÉP TẦNG HẦM 2 THEO BẢNG G2.a – QCVN 06:2022/BXD**

Số lượng người cần thoát nạn (người)	Diện tích đường thoát nạn (m <sup>2</sup> )	Mật độ dòng người (người/m <sup>2</sup> )	Khoảng cách xa nhất từ vị trí ở giữa đến lối thoát nạn gần nhất (m)			Khoảng cách từ điểm cụt đến lối thoát nạn gần nhất (m)		
			Yêu cầu	Thiết kế	Đánh giá	Yêu cầu	Thiết kế	Đánh giá
353	1004	0,35	60	23,2	ĐẠT	30	19,4	ĐẠT

## VI.12.3. Tính toán lối thoát nạn tầng hầm 1

**BẢNG TÍNH CHIỀU RỘNG LỐI THOÁT NẠN TẦNG HẦM 1**

Diện tích khoang cháy (m <sup>2</sup> )	Diện tích để xe (m <sup>2</sup> )	Số chỗ để xe (chỗ)	Số người có mặt (người)	Chiều rộng đường thoát nạn tính toán (m)	Chiều rộng đường thoát nạn thiết kế (m)	Chiều rộng đường thoát nạn sau khi bố 1 lối thoát (m)	Đánh giá	Ghi chú
1.889,4	1.553,2	35 ô tô	70	92/165 =0,56	3,63	2,42	Đạt	1. Số người có mặt đồng thời tối đa (Hệ số không gian sàn = 2 người/ô tô theo Bảng G.9 QCVN06:2022 /BXD) 2. Số lượng người tối đa / 1m chiều rộng tối đa = 165 người
		22 xe máy	22					

**BẢNG TÍNH TOÁN KHOẢNG CÁCH GIỚI HẠN CHO PHÉP THEO BẢNG 3 QCVN 13:2018/BXD**

Số lượng người cần thoát nạn (người)	Mật độ đông người (người/m <sup>2</sup> )	Khoảng cách xa nhất từ vị trí ở giữa đến lối thoát nạn gần nhất (m)			Khoảng cách từ điểm cắt đến lối thoát nạn gần nhất (m)		
		Yêu cầu	Thiết kế	Đánh giá	Yêu cầu	Thiết kế	Đánh giá
97		40	23,3	ĐẠT	20	18,9	ĐẠT

#### VI.12.4. Tính toán lối thoát nạn tầng 1

**BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 1**

Stt	Nội dung	Gian phòng	Đơn vị	Tầng 1	
1	Bậc chịu lửa của nhà			I	
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà	Đại sảnh	m <sup>2</sup>	49,8	350,6
		Sảnh thang máy		20,5	
		Café- tạp hóa	m <sup>2</sup>	153,5	
		Văn phòng cho thuê		106,3	
		Ban QL tòa nhà	m <sup>2</sup>	11,2	
		Trực PCCC	m <sup>2</sup>	9,3	
3	Khối tích tầng nhà		m <sup>3</sup>	1.243,50	

4	Số người có mặt đồng thời tối đa (Thiết kế/ Bảng G.9 QCVN06:2022/BXD)	Đại sảnh	người	25	115
		Café- tạp hóa	người	50	
		Văn phòng cho thuê	người	35	
		Ban QL tòa nhà	người	3	
		Trực PCCC	người	2	
5	Diện tích đường thoát nạn		m <sup>2</sup>		162
6	Chiều rộng đường thoát nạn	Theo yêu cầu		m	1,36
		Theo thiết kế		m	6,5
		Sau khi trừ đi 1 lối thoát		m	4,7
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn		người / m <sup>2</sup>		1,38
8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.2a QCVN06:2022/BXD)	Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)		m	60/30
		Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)		m	22/20

#### VI.12.5. Tính toán lối thoát nạn tầng 2

BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 2

Stt	Nội dung	Gian phòng	Đơn vị	Tầng 2	
1	Bậc chịu lửa của nhà			I	
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà		m <sup>2</sup>	1.076,6	
3	Khối tích tầng nhà		m <sup>3</sup>	6.459,6	
4	Số người có mặt đồng thời tối đa (Thiết kế/ Bảng G.9 QCVN06:2022/BXD)	Nhà trẻ	người	40	262
		SHCĐ	người	142	
		Dịch vụ tòa nhà	người	80	
5	Diện tích đường thoát nạn		m <sup>2</sup>	70	
6	Chiều rộng đường thoát nạn	Theo yêu cầu		m	1,12
		Theo thiết kế		m	2,4
		Sau khi trừ đi 1 lối thoát		m	1,2
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn		người / m <sup>2</sup>	3,74	

8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.3 QCVN06:2022/BXD)	Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	50/20
		Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	16,4/8,7

### VI.12.6. Tính toán lối thoát nạn tầng 3

BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 3

Stt	Nội dung		Gian phòng	Đơn vị	Tầng 3
1	Bậc chịu lửa của nhà				I
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà			m <sup>2</sup>	1.139,6
3	Khối tích tầng nhà			m <sup>3</sup>	7.521,4
4	Số người có mặt đồng thời tối đa		Căn hộ	người	19
			Bể bơi	người	20
			Gym, aerobic, yoga	người	12
					51
5	Diện tích đường thoát nạn			m <sup>2</sup>	97
6	Chiều rộng đường thoát nạn		Theo yêu cầu	m	0,31
			Theo thiết kế	m	2,4
			Sau khi trừ đi 1 lối thoát	m	1,2
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn			người / m <sup>2</sup>	0,53
8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.2a QCVN06:2022/BXD)		Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	60/30
			Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	24/14,4

### VI.12.7. Tính toán lối thoát nạn tầng 4-10

BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 4-10

Stt	Nội dung		Đơn vị	Tầng 4-10	
1	Bậc chịu lửa của nhà			I	
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà		m <sup>2</sup>	1.039,6	
3	Khối tích tầng nhà		m <sup>3</sup>	6.861,4	
4	Số người có mặt đồng thời tối đa (Thiết kế/ Bảng G.9 QCVN06:2022/BXD)		người	47	
5	Diện tích đường thoát nạn		m <sup>2</sup>	85	
6	Chiều rộng đường thoát nạn		Theo yêu cầu	m	0,28

		Theo thiết kế	m	2,4
		Sau khi trừ đi 1 lối thoát	m	1,2
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn		người / m <sup>2</sup>	0.552941176
8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.2a QCVN06:2022/BXD)	Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	20/15
		Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	14,9/14,5

### VI.12.8. Tính toán lối thoát nạn tầng 11-23

**BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 11-23**

Stt	Nội dung		Đơn vị	Tầng 11-23
1	Bậc chịu lửa của nhà			I
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà		m <sup>2</sup>	1.039
3	Khối tích tầng nhà		m <sup>3</sup>	6.857,4
4	Số người có mặt đồng thời tối đa (Thiết kế/ Bảng G.9 QCVN06:2022/BXD)		người	47
5	Diện tích đường thoát nạn		m <sup>2</sup>	90
6	Chiều rộng đường thoát nạn	Theo yêu cầu	m	0,28
		Theo thiết kế	m	2,4
		Sau khi trừ đi 1 lối thoát	m	1,2
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn		người / m <sup>2</sup>	0,52
8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.2a QCVN06:2022/BXD)	Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	20/15
		Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	14,9/14,5

### VI.12.9. Tính toán lối thoát nạn tầng 24

**BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 24**

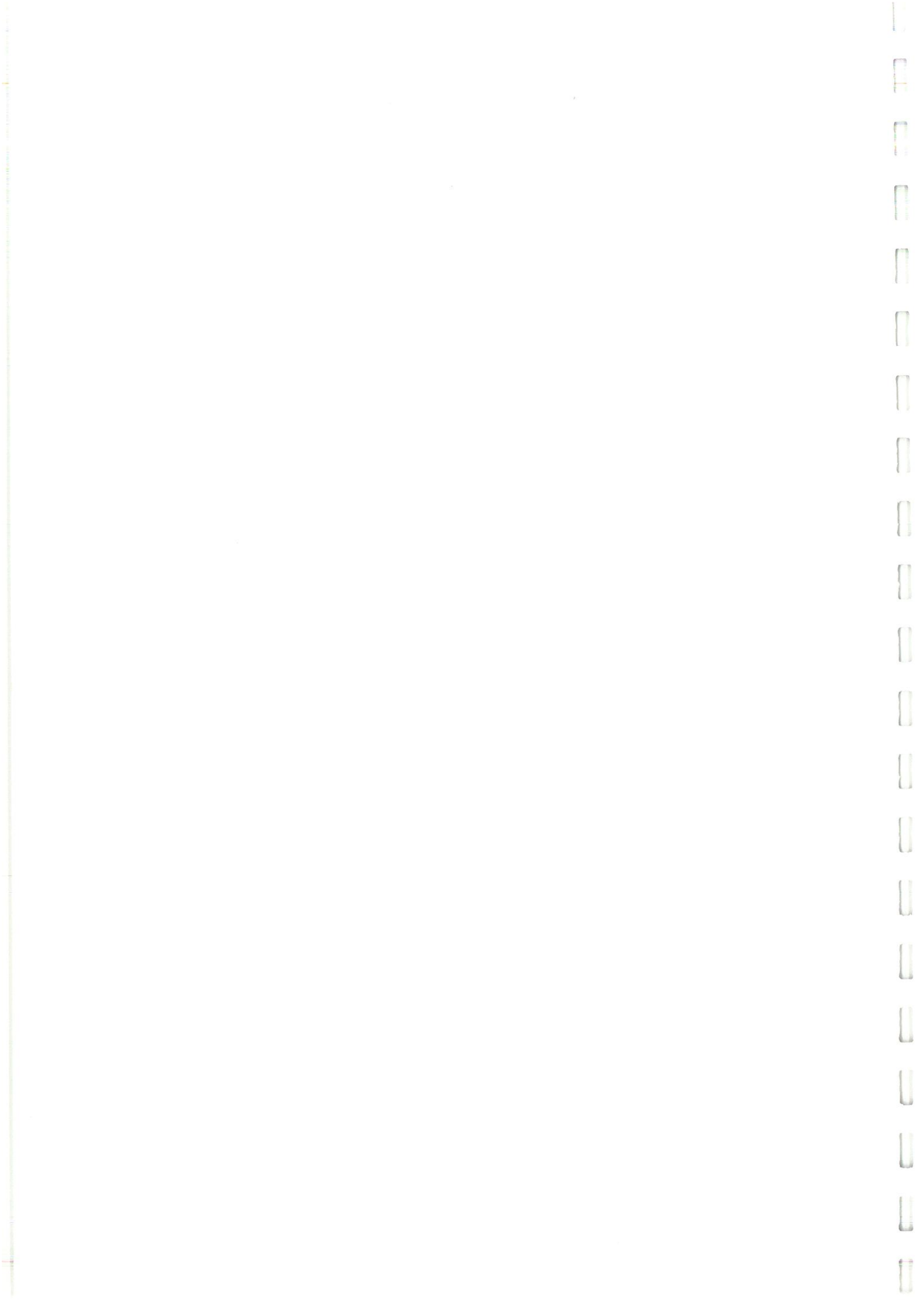
Stt	Nội dung		Đơn vị	Tầng 24
1	Bậc chịu lửa của nhà			I
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà		m <sup>2</sup>	1.036,3
3	Khối tích tầng nhà		m <sup>3</sup>	6.839,6

4	Số người có mặt đồng thời tối đa (Thiết kế/ Bảng G.9 QCVN06:2022/BXD)		người	55
5	Diện tích đường thoát nạn		m <sup>2</sup>	86
6	Chiều rộng đường thoát nạn	Theo yêu cầu	m	0,33
		Theo thiết kế	m	2,4
		Sau khi trừ đi 1 lối thoát	m	1,2
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn		người / m <sup>2</sup>	0,64
8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.2a QCVN06:2022/BXD)	Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	20/15
		Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	14,9/10,1

#### VI.12.10. Tính toán lối thoát nạn tầng 25

BẢNG TÍNH KHOẢNG CÁCH THOÁT NẠN TẦNG 25

Stt	Nội dung		Đơn vị	Tầng 25
1	Bậc chịu lửa của nhà			I
2	Diện tích gian phòng/ tầng nhà		m <sup>2</sup>	933
3	Khối tích tầng nhà		m <sup>3</sup>	6.157,8
4	Số người có mặt đồng thời tối đa (Thiết kế/ Bảng G.9 QCVN06:2022/BXD)		người	31
5	Diện tích đường thoát nạn		m <sup>2</sup>	86
6	Chiều rộng đường thoát nạn	Theo yêu cầu	m	0,19
		Theo thiết kế	m	2,4
		Sau khi trừ đi 1 lối thoát	m	1,2
7	Mật độ dòng người thoát nạn trên đường thoát nạn		người / m <sup>2</sup>	0,36
8	Khoảng cách giới hạn cho phép từ cửa ra vào của gian phòng đến lối thoát nạn gần nhất (Bảng G.2a QCVN06:2022/BXD)	Theo yêu cầu (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	20/15
		Theo thiết kế (cửa bố trí giữa các buồng thang/ cửa bố trí ở hành lang cụt)	m	14,9/8,8



UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG  
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Số: 86 /HĐTĐGD

V/v thông báo họp Hội đồng  
thẩm định giá đất lần thứ 12/2026

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

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 4 năm 2026

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính.

Căn cứ Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định và Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 và Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 16/10/2025;

Trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 12 năm 2026 ngày 01/4/2026 do Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Kỳ Minh chủ trì, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố (viết tắt là Hội đồng) thông báo kết luận cuộc họp như sau:

**I. Liên quan đến phương án giá đất đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn tại Công văn số 3230/SNNMT-KTĐ ngày 27/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Liên quan đến phương án giá đất đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn; trên cơ sở đề nghị của Sở NNMT tại Công văn số Công văn số 1654/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026, Hội đồng thẩm định giá đất đã thẩm định và có ý kiến tại Công văn số 79/HĐTĐGD ngày 20/03/2026. Trong đó, đã có ý kiến thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 5, Điều 161, Luật Đất đai năm 2024 (việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin) và các nội dung khác đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát hoàn chỉnh lại phương án giá đất, báo cáo lại Hội đồng xem xét, thẩm định.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng nêu trên, Sở NNMT đã phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh lại phương án giá đất (theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 24/3/2026 của đơn vị tư vấn) và Sở NNMT tổng hợp, trình Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn tại Công văn số 3230/SNNMT-KTĐ ngày 27/3/2026.

Trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 12 năm 2026 ngày 01/4/2026, Hội đồng thông báo kết luận cuộc họp thẩm định phương

án giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Chung cư đường Hồ Xuân Hương, cụ thể như sau:

### **1. Hồ sơ trình Hội đồng**

- Về thành phần hồ sơ do Sở NNMT trình Hội đồng thẩm định (văn bản đề nghị thẩm định, dự thảo tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn) theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Về các thông số tính toán trong phương án giá đất:

+ Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, tính toán số liệu, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng trong phương án xác định giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; Điểm b Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

+ Hội đồng thẩm định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại Khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

### **2. Về tuân thủ nguyên tắc định giá đất**

Đảm bảo nguyên tắc thị trường theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

### **3. Về phương pháp định giá đất**

Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất trước điều chỉnh quy hoạch và phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư để xác định giá đất sau điều chỉnh quy hoạch. Về vấn đề này, Hội đồng có ý kiến như sau:

Theo quy định phương pháp so sánh được áp dụng trong trường hợp nếu thu thập được thông tin TSSS tương đồng và đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a, Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024. Theo đó:

a) Đối với quy hoạch trước khi điều chỉnh: đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất là phù hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

b) Đối với quy hoạch sau khi điều chỉnh: đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp so sánh; tuy nhiên thông tin về TSSS chưa tương đồng về diện tích và mục đích sử dụng TSSS, theo đó Hội đồng đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại việc lựa chọn TSSS cho đảm bảo quy định; đồng thời nghiên cứu tính toán thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư; trên cơ sở đó so sánh, đối chiếu để đề xuất áp dụng phương pháp định giá cho phù hợp, đảm bảo quy định.

Trên cơ sở kết luận của Hội đồng, đơn vị tư vấn đã rà soát bổ sung cơ sở lựa chọn thông tin TSSS để xác định giá đất theo phương pháp so sánh; đồng thời xác định thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư; trên cơ sở đó đối chiếu kết

quả của 02 phương pháp và đề xuất kết quả giá đất theo phương pháp so sánh là phù hợp.

#### 4. Về trình tự, thủ tục xác định giá đất

Đơn vị tư vấn và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Sở NNMT nêu đã kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do đơn vị tư vấn thực hiện.

#### 5. Kết quả thu thập và lựa chọn thông tin để làm tài sản so sánh

##### a) Về việc thu thập thông tin:

Đơn vị tư vấn điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước) để làm thông tin xác định giá đất (03 thông tin TSSS) là phù hợp với quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Ngoài ra, thực hiện ý kiến kết luận của Hội đồng tại cuộc họp lần thứ 10 năm 2026 ngày 17/3/2026, đơn vị tư vấn đã thực hiện rà soát, bổ sung lập luận cơ sở để xuất lựa chọn thông tin TSSS trong số thông tin tài sản thu thập được vào Báo cáo thuyết minh phương án giá đất ngày 24/3/2026 về lựa chọn TSSS theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và chịu trách nhiệm về nội dung thông tin tài sản khảo sát.

b) Về xác định giá trị TSSS: thực hiện ý kiến kết luận của Hội đồng tại cuộc họp lần thứ 10 năm 2026 ngày 17/3/2026, tại phương án giá đơn vị tư vấn đã tiếp thu bổ sung hồ sơ để làm rõ và cập nhật vào Báo cáo thuyết minh cơ sở tính, toán nhân định mức giá theo thị trường của 03 TSSS (đơn vị tư vấn nhận định giá khảo sát theo hợp đồng chưa sát thị trường nên sử dụng chuẩn mực thẩm định giá để nhận định và xác định giá của các TSSS theo giá thị trường).

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định tại Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

**II. Thẩm định giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư nhưng chưa có giá đất trước ngày 01/8/2024 trên địa bàn xã Hòa Vang (Khu TĐC phục vụ giải tỏa tuyến đường vành đai phía Tây xã Hòa Phong theo mặt bằng Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 và hệ số điều chỉnh giá đất theo mặt bằng Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023) theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 3333/STC-GCS ngày 31/3/2026 và Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 282/TTr-SNNMT ngày 27/3/2026**

Hội đồng kết luận:

a) Về giá đất: Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 282/TTr-SNNMT ngày 27/3/2026.

b) Về hệ số điều chỉnh giá đất: Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 3333/STC-GCS ngày 31/3/2026.

**III. Hệ số điều chỉnh giá đất Khu tái định cư Lệ Sơn 1, thành phố Đà Nẵng theo mặt bằng Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 3333/STC-GCS ngày 31/3/2026**

Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 3333/STC-GCS ngày 31/3/2026 .

Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thông báo để các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch HĐTĐGD (đề b/cáo);
- Sở Xây dựng, Thuế thành phố (đề p/hợp);
- Các thành viên HĐ: SXD, Thuế;
- VP UBND TP: Phòng KT;
- Tổ trưởng TGV: Phan Duy Anh;
- Lưu: VT, HĐTĐGD.



**TM. HỘI ĐỒNG  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**GD. SỞ TÀI CHÍNH  
Trần Thị Thanh Tâm**

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng

Ngày 03/4/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có Công văn số 86/HĐTĐGD về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 12/2026, cụ thể:

**“I. Liên quan đến phương án giá đất đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn tại Công văn số 3230/SNNMT-KTĐ ngày 27/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Liên quan đến phương án giá đất đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn; trên cơ sở đề nghị của Sở NNMT tại Công văn số Công văn số 1654/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026, Hội đồng thẩm định giá đất đã thẩm định và có ý kiến tại Công văn số 79/HĐTĐGD ngày 20/03/2026. Trong đó, đã có ý kiến thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 5, Điều 161, Luật Đất đai năm 2024 (việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin) và các nội dung khác đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát hoàn chỉnh lại phương án giá đất, báo cáo lại Hội đồng xem xét, thẩm định.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng nêu trên, Sở NNMT đã phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh lại phương án giá đất (theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 24/3/2026 của đơn vị tư vấn) và Sở NNMT tổng hợp, trình Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn tại Công văn số 3230/SNNMT-KTĐ ngày 27/3/2026.

Trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 12 năm 2026 ngày 01/4/2026, Hội đồng thông báo kết luận cuộc họp thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Chung cư đường Hồ Xuân Hương, cụ thể như sau:

### **1. Hồ sơ trình Hội đồng**

- Về thành phần hồ sơ do Sở NNMT trình Hội đồng thẩm định (văn bản đề nghị thẩm định, dự thảo tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn) theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Về các thông số tính toán trong phương án giá đất:

+ Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, tính toán số liệu, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng trong phương án xác định giá đất và tính chính xác, trung thực,

khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; Điểm b Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

+ Hội đồng thẩm định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại Khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

## **2. Về tuân thủ nguyên tắc định giá đất**

Đảm bảo nguyên tắc thị trường theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

## **3. Về phương pháp định giá đất**

Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất trước điều chỉnh quy hoạch và phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư để xác định giá đất sau điều chỉnh quy hoạch. Về vấn đề này, Hội đồng có ý kiến như sau:

Theo quy định phương pháp so sánh được áp dụng trong trường hợp nếu thu thập được thông tin TSSS tương đồng và đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a, Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024. Theo đó:

a) Đối với quy hoạch trước khi điều chỉnh: đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất là phù hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

b) Đối với quy hoạch sau khi điều chỉnh: đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp so sánh; tuy nhiên thông tin về TSSS chưa tương đồng về diện tích và mục đích sử dụng TSSS, theo đó Hội đồng đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại việc lựa chọn TSSS cho đảm bảo quy định; đồng thời nghiên cứu tính toán thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư; trên cơ sở đó so sánh, đối chiếu để đề xuất áp dụng phương pháp định giá cho phù hợp, đảm bảo quy định.

Trên cơ sở kết luận của Hội đồng, đơn vị tư vấn đã rà soát bổ sung cơ sở lựa chọn thông tin TSSS để xác định giá đất theo phương pháp so sánh; đồng thời xác định thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư; trên cơ sở đó đối chiếu kết quả của 02 phương pháp và đề xuất kết quả giá đất theo phương pháp so sánh là phù hợp.

## **4. Về trình tự, thủ tục xác định giá đất**

Đơn vị tư vấn và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ CP; Sở NNMT nêu đã kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do đơn vị tư vấn thực hiện.

## **5. Kết quả thu thập và lựa chọn thông tin để làm tài sản so sánh**

a) Về việc thu thập thông tin:

Đơn vị tư vấn điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước) để

làm thông tin xác định giá đất (03 thông tin TSSS) là phù hợp với quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Ngoài ra, thực hiện ý kiến kết luận của Hội đồng tại cuộc họp lần thứ 10 năm 2026 ngày 17/3/2026, đơn vị tư vấn đã thực hiện rà soát, **bổ sung lập luận cơ sở để xuất lựa chọn thông tin TSSS trong số thông tin tài sản thu thập được vào Báo cáo thuyết minh phương án giá đất** ngày 24/3/2026 về lựa chọn TSSS theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và chịu trách nhiệm về nội dung thông tin tài sản khảo sát.

b) Về xác định giá trị TSSS: thực hiện ý kiến kết luận của Hội đồng tại cuộc họp lần thứ 10 năm 2026 ngày 17/3/2026, tại phương án giá đơn vị tư vấn **đã tiếp thu bổ sung hồ sơ để làm rõ và cập nhật vào Báo cáo thuyết minh cơ sở tính, toán nhận định mức giá theo thị trường** của 03 TSSS (đơn vị tư vấn nhận định giá khảo sát theo hợp đồng chưa sát thị trường nên sử dụng chuẩn mực thẩm định giá để nhận định và xác định giá của các TSSS theo giá thị trường).

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định tại Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.”

(Đính kèm Công văn số 86/HĐTĐGD ngày 03/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố)

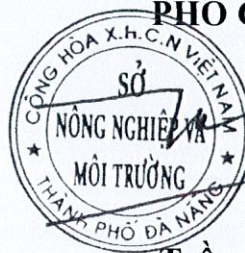
Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Đơn vị tư vấn rà soát, hoàn thiện phương án giá đất đảm bảo đúng quy định, gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Nhận được công văn này, đề nghị Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng khẩn trương thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng thẩm định giá đất (để báo cáo);
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTD<sub>Nhi</sub>

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Quốc Hùng**

