

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&PTĐTĐ

Bình Định, ngày tháng năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Kính gửi: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 275/2024/PĐ-KTK ngày 23/8/2024 của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

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

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

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

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

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

Theo hồ sơ trình thẩm định gửi kèm Tờ trình thẩm định nêu trên; Sau khi kiểm tra, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh như sau:

## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1).

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

3. Người quyết định đầu tư: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

4. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Địa chỉ liên hệ: Số 39 đường Phạm Ngọc Thạch, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

6. Tổng giá trị dự toán đầu tư hạng mục (tạm tính cho 123 căn): 353.648.896.790 đồng (Theo tờ trình của chủ đầu tư).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư (Nhà nước không tham gia góp vốn).

8. Thời gian thực hiện: 50 tháng kể từ ngày Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASDD ký kết ngày 07/10/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt có hiệu lực (Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASDD có hiệu lực ngày 01/11/2020).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam được liệt kê tại Tờ trình số 275/2024/PĐ-KTK ngày 23/8/2024 của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thuyết minh thiết kế.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Thiết kế xây dựng A2B VietNam, địa chỉ: Số 25 đường số 69, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH H.2, địa chỉ: Lô 03, Khu BA1, Khu Đô thị xanh Vũng Chua, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

12. Nhà thầu thẩm tra: Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ Xây dựng, địa chỉ: Số 81 phố Trần Cung, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

## II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Văn bản pháp lý và một số văn bản có liên quan khác:

- Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh

cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ ký kết ngày 07/10/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 13/08/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Giấy chứng nhận số 129/TD-PCCC ngày 05/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Bình Định, về việc thẩm duyệt thiết kế PCCC hạng mục công trình: 57 trụ nước chữa cháy - Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

- Văn bản số 128/CTN-KT ngày 08/5/2020 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 248/KTCTTL-QLN ngày 01/6/2020 của Công ty TNHH Khai thác công trình Thủy Lợi về việc có ý kiến chấp thuận phương án thi công đầu nối hệ thống thoát nước của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 2294/BĐPC-KT ngày 14/5/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc cấp điện cho dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 3087/UBND-KT ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc đầu nối giao thông vào tuyến đường Quốc lộ 19 mới của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 1040/SGTVT-GT ngày 03/8/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến đối với các hạng mục công trình của khu quy hoạch dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh xã Phước Thuận huyện Tuy Phước nằm trong phạm vi giới hạn hành lang an toàn của cầu Hà Thanh 7 thuộc dự án Tuyến đường QL.19 đoạn từ cảng Quy Nhơn đến giao QL.1.

- Văn bản số 1767/SNN-TL ngày 04/8/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án hoàn trả tuyến đê Đông lấp đặt cống thoát nước mưa và phương án xây dựng tuyến đường hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh xã Phước Thuận huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 2020/SNN-TL ngày 01/9/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ý kiến về phương án xây dựng tuyến đường dọc đê hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh xã Phước Thuận huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 3489/STNMT-CCBVMT ngày 13/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định về việc trả lời việc thay đổi vị trí xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 331/SXD-QLN&PTĐT ngày 26/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc hướng dẫn khu vực phải đầu tư xây dựng hoàn thành nhà ở để kinh doanh đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 17/10/2023, số 11/GPXD ngày 06/12/2023 do Sở Xây dựng cấp.

- Văn bản số 6133/QĐ-UBND ngày 11/08/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương gia hạn tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư xây dựng; Thuyết minh thiết kế cơ sở (Phần kiến trúc, Phần kết cấu, Phần MEP); Hồ sơ thiết kế cơ sở (Phần kiến trúc, Phần kết cấu, Phần MEP); Chỉ dẫn kỹ thuật (phần kiến trúc); Bộ bản vẽ Mặt bằng định vị vị trí, Mặt bằng định vị tọa độ; Báo cáo kết quả khảo sát địa chất tháng 4/2020 và Báo cáo kết quả khảo sát địa chất tháng 2/2024; Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 091/2024/VKH/TCVN/05 ngày 10/9/2024 của Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ Xây dựng.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:**

### **3.1. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình:**

- Công ty TNHH H.2, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000271 ngày 23/3/2022 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát xây dựng hạng I.

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

- Chủ trì khảo sát địa chất:	KS. Nguyễn Bá Thắng	BID-00090146
------------------------------	---------------------	--------------

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

- Công ty cổ phần Thiết kế xây dựng A2B VietNam, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004417 ngày 14/07/2022 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I.

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

- Chủ nhiệm thiết kế	ThS.KTS. An Đức Hùng	HCM-00000247
- Chủ trì kiến trúc:	ThS.KTS. An Đức Hùng	HCM-00000247
- Chủ trì kết cấu:	ThS.KS. Nguyễn Lê Vũ Hòa	BXD-00045390
- Chủ trì thiết kế điện:	KS. Huỳnh Anh Nhật	HCM-00141426
- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước:	KS. Tất Cẩm Phú	HCM-00174201

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

- Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ Xây dựng, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 ngày 23/6/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng – Hạng I.

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

- Chủ nhiệm thẩm tra:	KS. Nguyễn Đình Dinh	BXD-00010646
- Chủ trì thẩm tra kiến trúc:	KTS. Đỗ Quỳnh Diệp	HAN-06-2022-142
- Chủ trì thẩm tra kết cấu:	KS. Hoàng Trọng Ngọc	HNT-00161436
- Chủ trì thẩm tra hệ thống điện:	KS. Đỗ Duy Thế	BXD-00054542
- Chủ trì thẩm tra cấp, thoát nước:	KS. Vũ Văn Bình	BXD-00010786

## III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Địa điểm xây dựng:

Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc phạm vi ranh giới quy hoạch Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Thông số quy hoạch, kiến trúc (theo Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh)

- Chỉ giới xây dựng phía giáp đường lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng phía sau lùi 2m so với ranh giới lô đất.

- Chỉ giới xây dựng đối với các lô góc: Phía giáp đường có lộ giới  $\geq 15\text{m}$  lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ; phía giáp đường có lộ giới 13m trùng chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng tối đa: 77%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,85.

- Tầng cao xây dựng: 3 đến 5 tầng

- Cốt nền tầng 1 cao hơn vỉa hè: 0,2m.

- Chiều cao các tầng đối với mẫu 3 tầng: Tầng 1: 4m; tầng 2, tầng 3: 3,6m; tum thang: 3,6m; Tổng chiều cao xây dựng công trình là 14,8m.

3. Quy mô đầu tư:

a) Giải pháp kiến trúc:

- Công trình cao 3 tầng + tum thang (chiều cao tầng 1: 4,0m; tầng 2: 3,6m; tầng 3: 3,6m, tum thang: 3,6m, chi tiết theo hồ sơ thiết kế).

- Mẫu áp dụng các lô góc (*Mẫu ODV1-01, ODV9-01, ODV9-04, ODV9-17, ODV10-01, ODV12-01, ODV12-04, ODV12-18, ODV 13-01, ODV 13-15, ODV13-20, ODV 14-01, ODV 14-02, ODV 14-08, ODV 14-12, ODV 15-01*) phía tiếp giáp với đường lộ giới  $\geq 15\text{m}$ , chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 2m so với ranh giới lô đất (chi tiết theo hồ sơ thiết kế).

- Mẫu áp dụng lô giữa (*ODV1-02, ODV5-16, ODV5-17, ODV12-02, ODV 13-02, ODV 13-03, ODV 13-05, ODV 13-08, ODV 13-09, ODV 13-10, ODV 13-16, ODV 14-03, ODV 14-04, ODV 14-05, ODV 14-06, ODV 14-07, ODV 14-09, ODV 15-02, ODV9-02*) phía trước lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 2m so với ranh giới lô đất (chi tiết theo hồ sơ thiết kế).

b) Giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng chung cho các căn nhà với phương án móng cọc bê tông ly tâm, đường kính cọc 350mm, có chiều dài cọc thiết kế chung là 33m, tùy vào địa chất có thể giảm còn 30m hoặc tăng lên 45m, sức chịu tải cọc thiết kế là 75Tấn/cọc, kết hợp hệ đài cọc kết cấu bê tông cốt thép có cấp độ bền B25, chiều cao đài cọc 800mm.

- Hệ giằng móng kết cấu bê tông cốt thép có cấp độ bền B25, tiết diện: 200x350mm, 200x500mm, 300x500mm, 300x600mm, 300x650mm, 300x700mm, 350x650mm.

- Phần thân sử dụng phương án khung cột, dầm, sàn bê tông cốt thép toàn khối chịu lực, cấp độ bền B25: Hệ cột có tiết diện là: 200x200mm, 200x300mm, 200x400mm, 200x500mm, 250x400mm; hệ dầm có tiết diện là: 200x350mm, 200x450mm, 200x500mm; hệ sàn có chiều dày là 100mm, 120mm.

- Các kết cấu phụ sử dụng phương án bê tông cốt thép, cấp độ bền B15.

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

d) Thông số thiết kế:

- Đối với 123 nhà ở kết hợp dịch vụ thẩm định mới:

Stt	Mẫu	Khu đất	Ký hiệu lô đất	Số lô	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng thuần (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao (m)	Số tầng
1	ODV1-01	ODV1	ODV1-01	1	158,48	120,80	383,74	76,22%	2,42	14,8	03 tầng + tưm thang
2	ODV1-02	ODV1	ODV1-02 đến ODV1-14	13	126,00	96,60	305,39	76,67%	2,42	14,8	
		ODV9	ODV9-05 đến ODV9-16	12							
		ODV10	ODV10-02 đến ODV10-10	9							
			ODV10-13 đến ODV10-19	7							
		ODV11	ODV11-02 đến ODV11-10	9							
			ODV11-13 đến ODV11-21	9							
ODV12	ODV12-05 đến ODV12-17	13									
3	ODV9-04	ODV9	ODV9-04	1	192,98	120,28	334,18	62,33%	1,73	14,8	
4	ODV9-17	ODV9	ODV9-17	1	120,53	87,45	251,90	72,55%	2,09	14,8	
		ODV11	ODV11-01	1	115,00	87,45	251,90	76,04%	2,19	14,8	
5	ODV10-01	ODV10	ODV10-01	1	163,83	114,53	345,36	69,91%	2,11	14,8	
6	ODV10-20	ODV10	ODV10-20	1	144,00	110,40	350,87	76,67%	2,44	14,8	
7	ODV5-16	ODV10	ODV10-11	1	126,00	96,60	305,33	76,67%	2,42	14,8	
		ODV11	ODV11-12	1	126,00	96,60	305,33	76,67%	2,42	14,8	
8	ODV5-17	ODV10	ODV10-12	1	126,00	96,60	305,33	76,67%	2,42	14,8	
		ODV11	ODV11-11	1	126,00	96,60	305,33	76,67%	2,42	14,8	
9	ODV12-01	ODV12	ODV12-01	1	154,40	114,41	335,25	74,10%	2,17	14,8	
10	ODV12-02	ODV12	ODV12-02	1	122,98	93,53	273,16	76,05%	2,22	14,8	
		ODV12	ODV12-03	1	116,75	87,90	273,16	75,29%	2,34	14,8	

11	ODV12-04	ODV12	ODV12-04	1	165,76	104,63	298,44	63,12%	1,80	14,8
12	ODV12-18	ODV12	ODV12-18	1	235,66	154,23	473,63	65,45%	2,01	14,8
13	ODV 13-01	ODV13	ODV13-01	1	<b>179,95</b>	<b>131,34</b>	<b>388,66</b>	<b>72,99%</b>	<b>2,16</b>	<b>14,8</b>
14	ODV 13-02	ODV13	ODV13-02	1	159,43	121,45	363,00	76,18%	2,28	14,8
15	ODV 13-03	ODV13	ODV13-03	1	166,55	127,05	379,79	76,28%	2,28	14,8
		ODV13	ODV13-04	1	173,40	127,05	379,79	73,27%	2,19	14,8
16	ODV 13-05	ODV13	ODV13-05	1	179,19	132,65	397,11	74,03%	2,22	14,8
		ODV13	ODV13-06	1	183,37	132,65	397,11	72,34%	2,17	14,8
		ODV13	ODV13-07	1	186,95	132,65	397,11	70,95%	2,12	14,8
17	ODV 13-08	ODV13	ODV13-08	1	244,70	132,65	396,59	54,21%	1,62	14,8
18	ODV 13-09	ODV13	ODV13-09	1	248,44	137,93	408,94	55,52%	1,65	14,8
19	ODV 13-10	ODV13	ODV13-10	1	195,03	137,90	412,35	70,71%	2,11	14,8
		ODV13	ODV13-11	1	195,96	137,90	412,35	70,37%	2,10	14,8
		ODV13	ODV13-12	1	196,33	137,90	412,35	70,24%	2,10	14,8
		ODV13	ODV13-13	1	196,13	137,90	412,35	70,31%	2,10	14,8
		ODV13	ODV13-14	1	195,35	137,90	412,35	70,59%	2,11	14,8
20	ODV 13-15	ODV13	ODV13-15	1	157,29	88,24	264,22	56,10%	1,68	14,8
21	ODV 13-16	ODV13	ODV13-16	1	142,72	110,60	346,92	77,49%	2,43	14,8
		ODV13	ODV13-17	1	144,92	110,60	346,92	76,32%	2,39	14,8
		ODV13	ODV13-18	1	147,15	110,60	346,92	75,16%	2,36	14,8
		ODV13	ODV13-19	1	149,66	110,60	346,92	73,90%	2,32	14,8
22	ODV13-20	ODV13	ODV13-20	1	152,49	97,15	282,55	63,71%	1,85	14,8
23	ODV 14-01	ODV14	ODV14-01	1	125,52	95,90	283,42	76,40%	2,26	14,8
24	ODV 14-02	ODV14	ODV14-02	1	162,03	88,81	257,18	54,81%	1,59	14,8
25	ODV 14-03	ODV14	ODV14-03	1	127,61	94,50	276,70	74,05%	2,17	14,8



26	ODV 14-04	ODV14	ODV14-04	1	136,31	103,60	306,58	76,00%	2,25	14,8
27	ODV 14-05	ODV14	ODV14-05	1	144,42	110,60	328,12	76,58%	2,27	14,8
28	ODV 14-06	ODV14	ODV14-06	1	151,93	116,20	344,92	76,48%	2,27	14,8
29	ODV 14-07	ODV14	ODV14-07	1	198,11	136,61	399,75	68,96%	2,02	14,8
30	ODV 14-08	ODV14	ODV14-08	1	187,73	98,06	287,18	52,23%	1,53	14,8
	ODV 14-09	ODV14	ODV14-09	1	134,51	96,60	301,84	71,82%	2,24	14,8
31		ODV14	ODV14-10	1	131,91	96,60	301,84	73,23%	2,29	14,8
		ODV14	ODV14-11	1	129,30	96,60	301,84	74,71%	2,33	14,8
32	ODV 14-12	ODV14	ODV14-12	1	160,57	111,11	331,75	69,20%	2,07	14,8
33	ODV 15-01	ODV15	ODV15-01	1	184,91	118,39	335,62	64,03%	1,82	14,8
		ODV15	ODV15-04	1	150,93	113,43	335,62	75,15%	2,22	14,8
34	ODV 15-02	ODV 15	ODV 15-02	1	139,40	103,39	304,41	74,17%	2,18	14,8
		ODV 15	ODV 15-03	1	134,50	101,31	304,41	75,32%	2,26	14,8
Tổng cộng				123						

- Đối với 03 nhà ở kết hợp dịch vụ điều chỉnh, bổ sung:

Stt	Mẫu	Khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Văn bản số 86/SXD-QLN&PTĐTĐD ngày 05/6/2024							Nội dung điều chỉnh								
					Mẫu	Số lô	Diện tích xây dựng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao (m)	Số tầng	Mẫu	Số lô	Diện tích xây dựng thuần (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao (m)	Số tầng
1	ODV9-01	ODV9-01	ODV9-01	154,93	ODV9-01	1	114,82	364,74	74,11	2,35	14,8	03 tầng + tum thang	ODV9-01	1	98,17	281,87	63,36%	1,82	14,8	03 tầng + tum thang
1	ODV9-02	ODV9-02	ODV9-02	124,86	ODV9-02	1	95,2	314,38	76,25	2,52	14,8		ODV9-02	2	95,98	290,64	76,87%	2,33	14,8	
2	ODV9-03	ODV9-03	ODV9-03	133,53	ODV9-03	1	102,47	336,17	76,74	2,52	14,8		ODV9-02		96,96	290,64	72,61%	2,18	14,8	
Tổng cộng						3						3								

#### **IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

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

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

a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh được lập cơ bản tuân thủ quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020).

Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh có kết cấu phần đà kiềng, cột, dầm sàn, tường bao riêng biệt cho từng ngôi nhà. Tuy nhiên, phần móng của ngôi nhà được thiết kế chung chịu lực gồm cọc và đài đối với các ngôi nhà liền kề, vấn đề này chủ đầu tư chịu trách nhiệm liên quan đến việc sở hữu riêng, sở hữu chung khi kinh doanh sản phẩm nhà ở sau này.

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

- Nhà thầu khảo sát địa chất công trình:

+ Công ty TNHH H.2, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000271 ngày 23/3/2022 do Bộ Xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát xây dựng hạng I.

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

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

+ Công ty cổ phần Thiết kế xây dựng A2B VietNam, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004417 ngày 14/07/2022 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I.

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

- Nhà thầu tư vấn thẩm tra:

+ Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ Xây dựng, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 ngày 23/6/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng – Hạng I.

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

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 3 mẫu nhà (ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03) của Giai đoạn 1) được lập phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh, được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh, cụ thể:

- Số tầng xây dựng: Phù hợp.
- Mật độ xây dựng: Phù hợp.
- Chỉ giới xây dựng: Phù hợp.
- Hệ số sử dụng đất: Phù hợp.
- Độ vươn ban công: Phù hợp.
- Cốt nền tầng 1, chiều cao các tầng: Phù hợp.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan:

- Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 3 mẫu nhà (ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03) của Giai đoạn 1) phù hợp với Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước và Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ ký kết ngày 07/10/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

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

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Về khả năng kết nối, đáp ứng hạ tầng kỹ thuật: Việc kết nối và khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật khu vực là khả thi, Sở Xây dựng có thẩm định tại Văn bản số 507/SXD-QLN&HTKTTĐ ngày 27/10/2020; được các cơ quan, đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực có ý kiến (*Văn bản số 128/CTN-KT ngày 08/5/2020 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định; Văn bản số 248/KTCTTL-QLN ngày 01/6/2020 của Công ty TNHH Khai thác công trình Thủy Lợi; Văn bản số 67/UBND-ĐC ngày 14/8/2020 của UBND xã Phước Thuận; Văn bản số 2294/BĐPC-KT ngày 14/5/2020 của Công ty Điện lực Bình Định; Văn bản số 3087/UBND-KT ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Bình Định; Văn bản số 1040/SGTVT-GT ngày 03/8/2020 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 1767/SNN-TL ngày 04/8/2020 và Văn bản số 2020/SNN-TL ngày 01/9/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 2489/STNMT-CCBVM ngày 13/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường*).

- Về phân giao trách nhiệm quản lý các công trình: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

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

- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Giải pháp thiết kế phù hợp với công năng sử dụng, quy mô công trình về kết cấu chịu lực, an toàn xây dựng (*Theo Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 091/2024/VKH-TVCN/05 ngày 10/9/2024 của Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ Xây dựng*). Đề nghị chủ đầu tư lưu ý thực hiện các nội dung kiến nghị của đơn vị tư vấn thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở nêu trên.

- Về đảm bảo phòng chống cháy, nổ: Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận số 129/TD-PCCC ngày 05/6/2020 về việc thẩm duyệt thiết kế PCCC hạng mục công trình: 57 trụ nước chữa cháy. Đối với hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 3 mẫu nhà (ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03) của Giai đoạn 1), đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về phòng cháy và chữa cháy.

- Về bảo đảm bảo vệ môi trường: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

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

## V. KẾT LUẬN

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 3 mẫu nhà (ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03) của Giai đoạn 1) của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đủ điều kiện đóng dấu thẩm định và triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

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

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 3 mẫu nhà (ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03) của Giai đoạn 1), đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

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

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Anh Sơn**