

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG

Số: 63 /HĐXD-QLTK

V/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT
ĐTXD hạng mục Công trình khách sạn, trung
tâm thương mại, trung tâm hội nghị thuộc dự
án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại
dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long
Xuyên, tỉnh An Giang

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/2025/TTr-VTĐN ngày 08/01/2025 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng về việc thẩm định (bổ sung) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình khách sạn, trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị thuộc dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Mã hồ sơ: 000.00.00.G17-250108-0007).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng;

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

Căn cứ báo cáo thẩm tra số 14/2022 TTTV/01 ngày 07/01/2025 của Viện khoa học công nghệ Xây dựng IBST;

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định gửi kèm Tờ trình.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình khách sạn - Trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị thuộc dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Hạng mục công trình khách sạn - Trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị thuộc dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
- Nhóm dự án, Loại, cấp công trình: Dự án nhóm A, công trình cấp I, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: 100 năm.
- Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng (địa chỉ: Lô A30 Trần Hưng Đạo, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng).

5. Địa điểm xây dựng: Phường Mỹ Bình, Tp. Long Xuyên, tỉnh An Giang.

6. Giá trị tổng mức đầu tư hạng mục trình thẩm định: Công trình khách sạn - Trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị là 1.846,66 tỷ đồng thuộc dự án có tổng mức đầu tư là 2.378,33 tỷ đồng (theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện dự án: Quý IV/2024.

9. Tiêu chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam hiện hành.

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC).

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty CP Khảo sát và Xây dựng (USCO).

13. Nhà thầu thẩm tra: Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng - Viện khoa học công nghệ xây dựng.

14. Quá trình triển khai dự án

- Dự án được UBND tỉnh An Giang phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Văn bản số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020; phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Văn bản số 842/UBND-KTN ngày 12/7/2023.

- Dự án được UBND Tp. Long Xuyên phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 và Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 10/5/2022.

- Phần hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được thẩm định thiết kế cơ sở tại Thông báo kết quả thẩm định số 600/HĐXD-QLDA ngày 10/11/2020; hạng mục Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng và cảnh quan thuộc dự án được thẩm định tại Thông báo kết quả thẩm định số 260/HĐXD-QLTK ngày 12/10/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ” tại phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Văn bản số 842/UBND-KTN ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án “Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ” tại phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên - tỉnh An Giang;

- Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 của UBND TP. Long Xuyên về việc phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 của UBND TP. Long Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 phê duyệt điều chỉnh một phần tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, phường Mỹ Bình ngày 04/11/2020 của Công ty CP điện nước An Giang;

- Phương án cấp điện công trình điện của khách hàng vào lưới điện trung áp số 362/ĐLLX-KT ngày 04/11/2020 của Điện lực Long Xuyên;

- Thỏa thuận điểm đầu nối thoát nước thải và thoát nước mưa dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ số 4855/UBND-KT ngày 05/11/2020 của UBND TP. Long Xuyên;

- Thỏa thuận nút giao đầu nối đường dẫn vào Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ, thuộc phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang số 2027/SGTVT-QLKCHTGT ngày 06/11/2020 của Sở GTVT tỉnh An Giang;

- Thỏa thuận chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình số 349/TC-QC ngày 27/7/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu;

- Quyết định số 1058/QĐ-STNMT ngày 29/20/2021 của Sở TNMT tỉnh An Giang về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang;

- Văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án: Khảo sát địa hình: Lập tháng 04/2021; Khảo sát địa chất: Lập tháng 11/2020.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi: thực hiện tháng 01/2025.

- Báo cáo kết quả thẩm tra: Lập tháng 01/2025.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng

Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000741 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 09/5/2022, phạm vi hoạt động xây dựng khảo sát xây dựng, hạng I (có giá trị đến hết ngày 23/3/2032).

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất, địa hình: Ông Phạm Hữu Truyền, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00005949 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/8/2022, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 29/8/2027).

3.2. Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

Tổng công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC), chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/7/2022 (có giá trị đến hết ngày 14/6/2032); Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy chữa cháy (PCCC) số 114/GXN-PCCC do Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an TP. Hà Nội cấp ngày 12/7/2022.

Chúng tôi hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế các bộ môn như sau:

+ Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Nguyễn Quý Phong, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2022-092 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 19/5/2022, lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình, kiến trúc cảnh quan, thiết kế nội thất, chỉ dẫn đặc điểm kỹ thuật kiến trúc công trình (thời hạn đến ngày 19/5/2032).

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS. Trần Thanh Sơn, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-03-2022-078 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình (thời hạn đến ngày 21/6/2032).

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: KS. Nguyễn Tiên Quyết, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004209 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 31/5/2022, lĩnh vực thiết kế kết cấu công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 31/5/2027).

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: KS. Văn Đức Mạnh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004233 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 31/5/2022, lĩnh vực thiết kế cấp - thoát nước công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 31/5/2027).

+ Chủ trì thiết kế điện - điện nhẹ: KS. Nguyễn Hoàn Thi, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00144668 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, lĩnh vực thiết kế cơ - điện công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 17/6/2027).

+ Chủ trì thiết kế PCCC: KS Nguyễn Minh Thiệu, chứng chỉ hành nghề tư vấn phòng cháy và chữa cháy số 0479/2021/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn - Bộ Công an cấp ngày 30/7/2021.

3.3. Nhà thầu tư vấn thẩm tra thiết kế cơ sở

Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng - Viện khoa học công nghệ xây dựng, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004020 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/9/2022, phạm vi hoạt động xây dựng thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, nhà công nghiệp, hạng I (có giá trị đến hết ngày 30/9/2032).



- Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra:

+ Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: KS. Nguyễn Văn Thắng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010644 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 28/10/2027).

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: KTS. Nguyễn Ngọc Uyên, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-06-2022-139 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 15/11/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình; thẩm tra thiết kế kiến trúc (thời hạn đến ngày 15/11/2032).

+ Chủ trì thẩm tra cơ - điện công trình: KS. Đỗ Duy Thế, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054542 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/6/2024, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 13/6/2029).

+ Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: KS. Nguyễn Chí Chính, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010655 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/9/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình, hạng I (thời hạn đến ngày 19/9/2027).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Thông tin chung về dự án

Dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ được đầu tư trên khu đất có diện tích 35.811m² tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Dự án gồm: Hạ tầng cảnh quan, cây xanh (đã được thẩm định tại Thông báo kết quả thẩm định số 600/HĐXD-QLTK ngày 10/11/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng); khu đất nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng (đã được thẩm định Thông báo kết quả thẩm định số 260/HĐXD-QLTK ngày 12/10/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng) và hạng mục Khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị.

Hạng mục Khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có giải pháp thiết kế cụ thể như sau:

Bảng 1: Tổng hợp các chỉ tiêu thiết kế

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	THIẾT KẾ CƠ SỞ
1	Diện tích khu đất xây dựng	m ²	9.260
2	Diện tích xây dựng	m ²	6.482
	Khối đế	m ²	6.482
	Khối tháp	m ²	3.813
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (*)	m ²	Khoảng 60.179

4	Mật độ xây dựng	%	70
	Khối đế	%	70
	Khối tháp	%	41,18
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	6,5
	Khối đế	Lần	1,82
	Khối tháp	Lần	4,68
6	Số tầng hầm	Tầng	0
7	Số tầng nổi	Tầng	20
	Khối đế	Tầng	4
	Khối tháp	Tầng	16
8	Chiều cao công trình	m	80

(*) Tổng diện tích sàn xây dựng công trình, không bao gồm: diện tích sàn phục vụ cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn (nếu có), đỗ xe của công trình theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

2. Thiết kế kiến trúc công trình

a) Quy mô công trình: gồm 20 tầng nổi, bao gồm 04 tầng khối đế và 16 tầng khối tháp, được thiết kế như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng khoảng 6.394m², chiều cao tầng khoảng 4,5m, bố trí hệ thống kỹ thuật tòa nhà, bãi đỗ xe nhân viên, khu kho, phụ trợ của khách sạn, gara đỗ xe.

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng khoảng 6.482m², chiều cao tầng khoảng 6,0m, bố trí sảnh đón của khối khách sạn (tháp A), trung tâm hội nghị, thương mại và khối khách sạn (tháp B); nhà hàng; cửa hàng và diện tích cho hệ thống đỗ xe cơ khí.

- Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng khoảng 5.386m², chiều cao tầng khoảng 5,4m, bố trí diện tích hội trường, các phòng hội nghị, hội thảo; diện tích thương mại và diện tích cho hệ thống đỗ xe cơ khí.

- Tầng 4: Diện tích sàn xây dựng khoảng 4.718m², chiều cao tầng khoảng 6,0m, bố trí diện tích thương mại, kỹ thuật phụ trợ và diện tích cho hệ thống đỗ xe cơ khí.

- Tầng 5: Diện tích sàn xây dựng khoảng 6.394m², chiều cao tầng khoảng 4,9m, bố trí các dịch vụ tiện ích trong nhà (Gym, spa...) kết hợp với bể bơi ngoài trời, diện tích cảnh quan bố trí trên mái khối đế.

- Tầng 6: Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.813m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng.

- Tầng 7: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.770m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ

khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng.

- Tầng 8: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.718m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng.

- Tầng 9: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.671m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 19 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng.

- Tầng 10: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.634m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 20 phòng.

- Tầng 11: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.597m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 19 phòng.

- Tầng 12: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.574m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 19 phòng.

- Tầng 13: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.555m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 19 phòng.

- Tầng 14: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.537m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 19 phòng.

- Tầng 15: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.507m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng.

- Tầng 16: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.487m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 17 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng.

- Tầng 17: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 16 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng.

- Tầng 18: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.440m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 16 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng.

- Tầng 19: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.427m², chiều cao tầng khoảng 3,4m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí: tháp A các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 16 phòng; tháp B các phòng nghỉ khách sạn, số phòng khách sạn 18 phòng.

- Tầng 20: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.407m², chiều cao tầng khoảng 3,8m; mặt bằng chia thành 2 tháp với các chức năng bố trí các phòng nghỉ khách sạn: tháp A bố trí 8 phòng; tháp B bố trí 18 phòng.

- Tum kỹ thuật: Diện tích sàn xây dựng khoảng 714m², chiều cao tầng khoảng 4m bố trí hệ thống kỹ thuật thang máy.

- Tổng số phòng khách sạn tháp A là 260 phòng; tổng số phòng khách sạn tháp B là 284 phòng.

b) Giải pháp tổ chức giao thông

Công trình sử dụng 14 thang máy chở khách chia thành các cụm thang: cụm thang máy tháp A bao gồm 04 thang, cụm thang máy tháp B bao gồm 06 thang, 02 cụm thang máy khu thương mại và hội nghị mỗi cụm có 02 thang máy. Bên cạnh đó, công trình còn bố trí thêm 01 cụm thang cuốn từ tầng 2 đến tầng 3 phục vụ cho khối trung tâm thương mại và hội nghị. Công trình có 02 thang máy chữa cháy.

3. Thiết kế kết cấu

a) Giải pháp móng

- Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D800mm và D1200mm. Cụ thể như sau: Cọc khoan nhồi đường kính D1200mm: Sức chịu tải cọc đơn dự kiến 1000 Tấn. Chiều dài cọc theo địa chất thực tế, đảm bảo mũi cọc cắm vào lớp đất số 7 (cát bụi kết cấu chặt – rất chặt) tối thiểu 3,6m. Cọc khoan nhồi đường kính D800mm: Sức chịu tải cọc đơn dự kiến 510 Tấn. Chiều dài cọc theo địa chất thực tế, đảm bảo mũi cọc cắm vào lớp đất số 7 (cát bụi kết cấu chặt – rất chặt) tối thiểu 0,8m.

- Các kết cấu đài cọc, giằng móng và dầm sàn tầng 1 là kết cấu bê tông cốt thép toàn khối. Đài móng cao 1600mm, 2500mm, 3200mm, ... tùy vị trí. Chiều cao giằng móng điển hình là 800mm.

b) Giải pháp kết cấu phân thân: Phương án kết cấu chính là dầm sàn bê tông cốt thép dự ứng lực kết hợp với dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

- Đối với khối đế: Sử dụng hệ sàn dự ứng lực với chiều dày sàn 200mm, chiều dày mũ cột là 400mm; 500mm,.... Một số vị trí nhịp lớn sử dụng dầm dự ứng lực với chiều cao dầm 700mm,.... Tại khu vực tầng chuyển, sử dụng hệ dầm chuyển có chiều cao 1500mm, 1700mm,

- Tầng điển hình: Sử dụng giải pháp sàn dự ứng lực trước với chiều dày sàn là 220mm, 250mm, ... , kết hợp gia cường đầu cột.

- Cột tiết diện từ 500x500mm đến 1100x1100mm, ... Cột tròn đường kính 900mm, 1200mm, ... tùy vị trí.

- Chiều dày vách: 250mm, 300mm, ... tùy vị trí.

4. Thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình

a) Hệ thống điện - thông tin liên lạc

- Hệ thống điện

Nguồn điện toàn dự án được đầu nối vào lưới điện chung tại vị trí điểm đầu là trụ số 8-2/38B tuyến 482LX thuộc đường dây 22kV. Nguồn điện cấp cho công trình là nguồn điện trung thế cấp ngầm 22kV được lấy từ nguồn điện lưới trung thế của dự án dự kiến tại tủ RMU của TBA1. Cấp cấp điện trung thế từ điểm đầu nối đến tủ điện trung thế (RMU) đặt bên trong tầng 1 của công trình là loại có ruột dẫn điện bằng đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240mm²). Máy biến áp là loại máy biến áp khô có công suất dự kiến 4x1600kVA đặt trong phòng mát biến áp tại tầng 1. Công trình có sử dụng 02 máy phát điện dự phòng động cơ Diesel 2500kVA/380V/220V tại tầng 1 (01 máy cấp điện cho các phụ tải khối khách sạn A và 01 máy cấp điện cho các phụ tải khối khách sạn tháp B).

- *Hệ thống chống sét:* Hệ thống chống sét trên mái bố trí 02 kim thu sét tia tiên đạo sớm có bán kính bảo vệ toàn bộ diện tích của công trình.

- *Hệ thống thông tin liên lạc:* Điểm đầu nối thông tin liên lạc sẽ do nhà cung cấp dịch vụ khu vực xác định, cáp thông tin liên lạc được luồn trong ống HDPE chôn ngầm đi vào công trình.

b) Hệ thống cấp nước

Nước sạch từ ống cấp nước hạ tầng hiện hữu của thành phố qua đồng hồ tổng vào bể chứa dự trữ đặt ngầm dưới tầng 1, tại đây nước sạch được lọc trữ ở bể nước tinh, sau đó nước được các cụm bơm cấp trực tiếp tới các khu vệ sinh của khối TTTM, khối khách sạn và các điểm có nhu cầu dùng nước ở tất cả các tầng trong toà nhà.

c) Hệ thống thoát nước

- *Hệ thống thoát nước mưa:* Nước mưa từ mái, ban công, khu vực cảnh quan ngoài trời sẽ được thu gom bởi các ống đứng thoát nước mưa và thoát ra hệ thống thoát nước mưa khu vực.

- *Hệ thống thoát nước thải* là hệ thống thoát nước riêng biệt gồm: Nước thải đen bao gồm nước thải từ xí, tiểu được thu gom vào bể tự hoại. Sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, nước thải được kết nối tới hệ thống thoát nước thải hạ tầng. Nước thải xám bao gồm nước thải tắm, rửa được thu gom và kết nối ra hệ thống thoát nước thải hạ tầng.

- *Hệ thống thoát nước bếp:* Bao gồm nước của chậu rửa bếp, thoát nước bếp khu ăn uống cafe được thu vào các thiết bị tách mỡ để xử lý cục bộ sau đó được kết nối tới hệ thống thoát nước thải hạ tầng.

d) Hệ thống điều hòa, không khí

Khối khách sạn: Sử dụng hệ thống ĐHKK trung tâm giải nhiệt nước 1 chiều lạnh (Water Cooled Liquid Chiller). Khối thương mại dịch vụ - gian hàng: Sử dụng

dụng hệ thống ĐHKK trung tâm VRV/VRF 1 chiều lạnh cho khối thương mại dịch vụ. Hệ thống điều hòa cục bộ 1 chiều lạnh cho các gian hàng. Khối khách sạn B: Hệ thống ĐHKK trung tâm VRV/VRF 1 chiều lạnh cho khu vực công cộng tầng 5 và hành lang khách sạn. Hệ thống ĐHKK trung tâm Mini VRV/VRF 1 chiều lạnh cho phòng nghỉ.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở thẩm định

Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định

- Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư và thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về môi trường theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

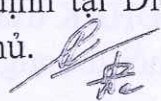
3. Nguyên tắc thẩm định

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập theo quy định tại Điều 6 và Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Hồ sơ thiết kế cơ sở đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.



- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

2.1. Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Công trình khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị thuộc dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có các chỉ tiêu quy hoạch về cơ bản phù hợp với quyết định phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 và Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 10/5/2022. Cụ thể:

Bảng 2. So sánh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch phê duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích khu đất xây dựng	m ²	9.260	9.260	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m ²	6.482	6.482	Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (*)	m ²	-	60.179	-
	Khối đế	m ²	-	16.835	Phù hợp
	Khối tháp	m ²	-	43.344	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	70	70	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	-	6,50	-
6	Số tầng hầm	Tầng	-	0	-
7	Số tầng nổi	Tầng	20	20	Phù hợp
8	Chiều cao công trình	m	80	80	Phù hợp

9	Khoảng lùi (so với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp)	m	6	6	- Phù hợp; Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu 6m)
10	Diện tích đỗ xe	m ²	-	Khoảng 6.488	Phù hợp QCVN 01:2021/BXD (Diện tích đỗ xe yêu cầu 5.225m ²)

(*) Diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất không bao gồm diện tích bố trí kỹ thuật, pccc, gian lánh nạn (nếu có), đỗ xe của công trình.

2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND TP. Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 và Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được UBND TP. Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 15/11/2013, được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 21/9/2020. Cụ thể như sau:

Bảng 3. Bảng so sánh chỉ tiêu các cấp độ quy hoạch

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	QH phân khu	Quy hoạch chi tiết	Ghi chú
1	Mục đích sử dụng đất		Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	Đất thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng tối đa toàn khu	%	50	46	Phù hợp
3	Số tầng cao tối đa	Tầng	20	20	Phù hợp

2.3. Vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

- Vị trí thực hiện Dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang phù hợp vị trí theo quyết định phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 và Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 10/5/2022.

2.4. Chiều cao tính không xây dựng công trình (80m) phù hợp với chiều cao tính không xây dựng (80m) được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 349/TC-QC ngày 27/7/2020.

Lưu ý: Báo cáo nghiên cứu khả thi được lập căn cứ trên quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 và Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 10/5/2022. Chủ đầu tư liên hệ

với cơ quan quản lý quy hoạch địa phương để được xác nhận quy hoạch nêu trên là quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết rút gọn phù hợp theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Trường hợp không phù hợp theo quy định, yêu cầu chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định lại khi có yêu cầu.

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

Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án phù hợp với Quyết định số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ” tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Quyết định số 842/UBND-KTN ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án “Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ” tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, cụ thể như sau:

Bảng 4. So sánh sự phù hợp của dự án với giấy chứng nhận đầu tư

TT	Nội dung	Đơn vị	Chủ trương đầu tư	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Tên dự án		Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Chủ đầu tư		Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng	Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng	Phù hợp
3	Mục tiêu		Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở đa năng hiện đại, đồng bộ về công trình kiến trúc,	Xây dựng Khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị	Phù hợp
4	Quy mô đầu tư xây dựng		Diện tích đất: 9.260m ² , mật độ xây dựng tối đa 70%, 20 tầng (tương đương chiều cao 80m)	Diện tích đất: 9.260m ² , mật độ xây dựng 70%, 20 tầng (tương đương chiều cao 80m)	Phù hợp
5	Địa điểm xây dựng		Phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên	Phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang	Phù hợp

			Xuyên, tỉnh An Giang		
6	Tổng mức đầu tư	đồng	2.378,33	1.846,66 (Theo Tờ trình số 02/2025/TTr-VTĐN ngày 08/01/2025)	Không vượt
7	Thời gian thực hiện		Hoàn thiện, bàn giao đưa vào sử dụng: Quý IV/2024	Quý I/2025	

- Tiến độ dự án tổng thể đang bị trễ thời gian so với nội dung tại Mục 1 Quyết định số 842/UBND-KTN ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (*tuy nhiên chưa quá 12 tháng*). Đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được gia hạn thời gian thực hiện dự án theo quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình thực hiện triển khai. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền có ý kiến khác dẫn tới phải điều chỉnh thiết kế, đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định lại theo quy định

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở của công trình phù hợp về khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Dự án đã được các cơ quan/đơn vị có thẩm quyền hướng dẫn/thỏa thuận đầu nối về cấp điện, cấp nước, thoát nước tại các văn bản: Thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, phường Mỹ Bình ngày 04/11/2020 của Công ty CP điện nước An Giang; Thỏa thuận cấp điện cho dự án tại Văn bản số 362/ĐLLX-KT ngày 04/11/2020 của Điện lực Long Xuyên - Công ty Điện lực An Giang về phương án cấp điện công trình điện của khách hàng vào lưới điện trung áp; Thỏa thuận điểm đầu nối thoát nước thải và thoát nước mưa dự án tại Văn bản số 4855/UBND-KT ngày 05/11/2020 của UBND Tp. Long Xuyên; Thỏa thuận nút giao tại Văn bản số 2027/SGTVT-QLKCHTGT ngày 06/11/2020 của Sở GTVT tỉnh An Giang.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở công trình tại các lô đất của Dự án được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. 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 số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây

dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Dự án đã được Sở TNMT tỉnh An Giang phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tại Quyết định số 1058/QĐ-STNMT ngày 29/10/2021.

- Giải pháp thiết kế về PCCC tại hồ sơ thiết kế cơ sở Công trình Khách sạn - Trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị (Dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ) được đơn vị tư vấn thẩm tra (*Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng, Viện khoa học công nghệ xây dựng*) kết luận đáp ứng yêu cầu tại Mục V. Báo cáo kết quả thẩm tra số 14/2022 TTTV/01 ngày 14/10/2024 như sau: “*Hồ sơ thiết kế cơ sở phòng cháy chữa cháy dự án “Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ” lập năm 2024 có nội dung cơ bản phù hợp với giai đoạn thiết kế cơ sở, đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo của dự án*”.

- Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ thiết kế về PCCC đến cơ quan có thẩm quyền để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại Phụ lục Va (Ban hành kèm theo Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ). 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 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- 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 cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; trường hợp khi kiểm tính, đánh giá lại có những thay đổi về thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định lại theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình khách sạn - Trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị thuộc dự án Khu phức hợp nhà ở kết



hợp thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang chỉ đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện nội dung lưu ý tại Mục V.2 và V.3 văn bản này.

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.

Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến đến Cục Quản lý hoạt động xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định.

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:

- Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo thu gom và xử lý khép kín không để ảnh hưởng đến môi trường của dự án và môi trường xung quanh. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo theo QCVN 09:2017/BXD.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình khách sạn, trung tâm thương mại và trung tâm hội nghị thuộc Dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Đề nghị Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- CTr. Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- UBND tỉnh An Giang (để biết và quản lý)
- Sở XD An Giang (để quản lý);
- UBND TP. Long Xuyên (để biết và quản lý);
- Lưu: VT, QLTK (PXL-VHT.05).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Chí Hiếu