

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-CPXD

Đà Nẵng, ngày tháng 5 năm 2026

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1, Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn

Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng nhận được Tờ trình số 02/2026/TTr-SHR ngày 23/04/2026 của Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, theo mã hồ sơ số H17.18-260423-170043 ngày 23/4/2026.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại một số điều của Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 45/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

Căn cứ 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 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 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2.
- Mã thông tin dự án: 4826113648100
- Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, công trình xây dựng dân dụng cấp I.
- Người quyết định đầu tư: Bà Huỳnh Thị Uyên Phương - Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn.

6. Địa điểm xây dựng: tại khu đất có ký hiệu A1 thuộc dự án tái định cư cuối tuyến đường Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

7. Tổng mức đầu tư Dự án (theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư và Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi): 3.716.053.275.000 đồng (bằng chữ: *Ba nghìn bảy trăm mười sáu tỷ, không trăm năm mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Chủ đầu tư và vốn vay.

9. Thời gian thực hiện: Từ năm 2026 ÷ 2029.

10. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Dagecons.

12. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế PCCC: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương, Công ty TNHH Công nghệ Tòa nhà Việt Nam.

13. Nhà thầu tư vấn thẩm tra: Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NV Arch và Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng LTH.Design.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý

- Căn cứ vào bản đồ đo đạc hiện trạng khu đất do Chủ đầu tư cung cấp;
- Theo nhu cầu và sự đồng ý của Chủ đầu tư;
- Theo quy phạm, tiêu chuẩn và tài liệu nghiên cứu. Công tác thiết kế sẽ đảm bảo các đặc điểm thiết kế kiến trúc, công nghệ của công trình và tuân theo các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành;

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

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000;

- Quyết định 979/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND phường Sơn Trà Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2, TL 1/500 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc dự án khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (kèm theo bản vẽ);

- Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng (cấp lần đầu) về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 257/TC-QC ngày 27/3/2026 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình của dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cho Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn thuê đất để thực hiện dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản 4544/SXD-HTGT ngày 27/3/2026 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến đấu nối giao thông tiếp cận công trình tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà;

- Biên bản Thỏa thuận đấu nối cấp nước giữa Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng ngày 11/4/2026;

- Biên bản Thỏa thuận đấu nối cấp điện giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn ngày 01/4/2026;

- Công văn số 386/CCMT-TĐCP ngày 12/5/2026 của Chi cục Bảo vệ môi trường về việc ý kiến hồ sơ môi trường đối với dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2;

- Giấy biên nhận hồ sơ đăng ký môi trường năm 2026 dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 ngày 05/5/2026 của UBND phường Sơn Trà;

- Công văn số 426/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 13/5/2026 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải về việc Thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2.

- Văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2026.

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế cơ sở lập năm 2026.

- Báo cáo kết quả thẩm tra lập tháng 5/2026.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Dagecons.

- *Chủ nhiệm khảo sát:* KS. Nguyễn Huy Bảo; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00007238 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/7/2022, lĩnh vực hành nghề Khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn đến ngày 08/7/2027.

3.2. Nhà thầu tư vấn thiết kế

a. Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

Công ty TNHH tư vấn xây dựng Ánh Dương; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/5/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 20/4/2032.

- *Chủ nhiệm thiết kế:* KTS. Đỗ Tùng Linh; Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số DNA-00000068 do Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/7/2022, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 11/7/2032.

- *Chủ trì thiết kế kiến trúc:* KTS. Ngô Đăng Điện; Chứng chỉ hành nghề số DNA-00000199 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/08/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 24/8/2033.

- *Chủ trì thiết kế kết cấu:* KS. Ngô Hữu Tiến; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019390 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến ngày 27/12/2028;

- *Chủ trì thiết kế điện*: KS. Hoàng Vũ Hiệp; Chứng chỉ hành nghề hoạt xây dựng số BXD-00118019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/06/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 22/06/2028;

- *Chủ trì thiết kế điều hòa không khí*: KS. Nguyễn Trần Quỳnh; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00122098 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 01/02/2028;

- *Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước*: KS. Phan Nhật Khánh Trinh; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00139002 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 04/5/2027.

b. Nhà thầu tư vấn thiết kế phòng cháy chữa cháy:

- Công ty TNHH Công nghệ Tòa nhà Việt Nam; Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 94/GXN-PCCC được Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 19/4/2021.

- *Chủ trì thiết kế PCCC*: KS. Hoàng Anh Thịnh; Chứng chỉ hành nghề tư vấn về Phòng cháy chữa cháy số 0066/2024/PCCC-HAN do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 04/9/2024.

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế:

3.3.1 Nhà thầu thẩm tra thiết kế hạng mục Kiến trúc, MEP, PCCC:

Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NV Arch, lĩnh vực hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, hạng I.

Danh sách chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra:

- *Chủ nhiệm thẩm tra*: KTS. Trần Lê Nguyên Vũ; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA- 00000152 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/5/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế Kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 15/5/2033;

- *Chủ trì thẩm tra kiến trúc*: KTS. Trần Như Quốc Ân; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00000151 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/05/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế Kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 15/05/2033;

- *Chủ trì thẩm tra thiết kế điện*: KS. Hồ Trọng Hiếu; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00145451 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ điện công trình, hạng I, thời hạn đến ngày 27/6/2027;

- *Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước*: KS. Lê Thị Ngọc Hiếu; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00027738 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng cấp ngày 15/11/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp thoát nước công trình, hạng I, thời hạn đến ngày 15/11/2028;

- *Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy, chữa cháy*: KS. Hồ Trọng Hiếu, (Chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2046/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 01/11/2023, lĩnh vực hành nghề Tư vấn thiết kế về phòng cháy, chữa cháy);

3.3.2. Nhà thầu thẩm tra thiết kế hạng mục Kết cấu:

Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng LTH.Design; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD – 00000758 ngày 27/05/2021 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 27/5/2031

- *Chủ nhiệm thẩm tra:* KS. Nguyễn Mậu Hiền; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00037713 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng cấp ngày 27/12/2023, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình Hạng I, thời hạn chứng chỉ đến ngày 27/6/2028.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Thông tin chung của dự án

Công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc dự án khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, có tổng diện tích đất khoảng 11.371m² tại phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của toàn dự án như sau:

Bảng 1. Tổng hợp cân bằng sử dụng đất toàn dự án

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ	5.758,3	51,0
2	Đất cây xanh và giao thông, sân bãi nội bộ	5.612,7	49,0
	Tổng	11.371,0	100,0

Phạm vi đồ án trình thẩm định theo hồ sơ kèm theo Tờ trình số 02/2026/TTr-SHR ngày 23/04/2026 của Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn là Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Quy mô thiết kế tổng cộng 1.228 căn hộ du lịch (trong đó: 1.064 căn hộ du lịch 01 phòng ngủ và 328 căn hộ du lịch 02 phòng ngủ).

2. Phương án thiết kế:

- Diện tích khu đất: 11.371,0 m²;
- Diện tích xây dựng: 5.778,5 m²;
- Tầng hầm B1: Bố trí không gian kỹ thuật của tòa nhà (phòng quạt, bể nước PCCC, phòng bơm, phòng kỹ thuật điện, nước, PCCC...) khu vực để xe, sảnh, hành lang, giao thông...; Chiều cao 4,35m.
- Tầng 1: Bố trí 16 căn thương mại dịch vụ (loại thông 3 tầng), 32 căn thương mại dịch vụ (loại thông 2 tầng), sảnh căn hộ, thang máy, thang thoát hiểm...; Chiều cao 7,0m.
- Tầng 2: Bố trí 16 căn thương mại dịch vụ (loại thông 3 tầng), 32 căn thương mại dịch vụ (loại thông 2 tầng), sảnh căn hộ, thang máy, thang thoát hiểm...; Chiều cao 3,5m (căn TMDV loại thông 3 tầng), chiều cao 5,0m (căn TMDV loại thông 2 tầng).
- Tầng 3: Bố trí 16 căn thương mại dịch vụ (loại thông 3 tầng), 50 căn hộ du lịch, sảnh căn hộ, kỹ thuật, sảnh thang, hành lang ...; Chiều cao 3,5m.
- Tầng 4÷18: Bố trí 50 căn hộ du lịch/tầng, kỹ thuật, sảnh, hành lang. Chiều cao 3,5m/tầng. Riêng tầng 13 có bố trí thêm phòng bảo quản phương tiện PCCC.

- Tầng 19÷21: Bố trí 46 căn hộ du lịch, kỹ thuật, sảnh, hành lang. Chiều cao 3,5m/tầng. Riêng tầng 20 có bố trí thêm phòng bảo quản phương tiện PCCC.
- Tầng 22÷26: Bố trí 38 căn hộ du lịch/tầng, kỹ thuật, sảnh, hành lang. Chiều cao 3,5m/tầng.
- Tầng 27÷30: Bố trí 22 căn hộ du lịch/tầng, kỹ thuật, sảnh, hành lang. Chiều cao 3,5m/tầng.
- Tầng 31: Bố trí 12 căn hộ du lịch, kỹ thuật, sảnh, hành lang. Chiều cao 7,0m.
- Tầng tum: Khu kỹ thuật. Chiều cao tầng 3,0m.
- Chiều cao công trình: 120,45m (tính từ cốt vỉa hè đến cốt đỉnh mái tầng tum), phân chi tiết khung trang trí kiến trúc không tính vào chiều cao xây dựng công trình theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT			
STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch TMB
1	Diện tích khu đất	m ²	11.371,0
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	5.778,5
3	Mật độ xây dựng	%	51%
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	97.365,5
4.1	<i>Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm</i>	m ²	11.371,0
4.2	<i>Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi</i>	m ²	85.994,5
5	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian tránh nạn và đỗ xe của công trình; không bao gồm diện tích sân thượng, mái công trình)	m ²	80.348,2
6	Hệ số sử dụng đất	lần	7,07
7	Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè đến cốt đỉnh mái tầng tum):	m	120,45
8	Số tầng cao (không bao gồm tầng tum kỹ thuật)	tầng	
8.1	<i>Số tầng nổi</i>	tầng	31
8.2	<i>Số tầng hầm</i>	tầng	1
9	Tổng số căn hộ du lịch	căn	1.228
10	Khoảng lùi xây dựng		
10.1	<i>Khối đế</i>		
10.1.1	<i>Đường nội bộ</i>	m	0,0
10.1.2	<i>Đường Lê Văn Duyệt</i> <i>Đường Hồ Hán Thương</i> <i>Đường Bùi Dương Lịch</i>	m	3,0 3,0 3,0
10.3	<i>Khối tháp</i>	m	6,0

11	Chỉ giới xây dựng tầng hầm		Trùng với ranh giới khu đất
----	----------------------------	--	-----------------------------

- Diện tích sàn sử dụng căn hộ lưu trú: 50.926,8m²; Diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ: 9.537,5m².

- Tổng diện tích để xe: 13.581,50 m² (trong đó: Hầm B1 có 9.587,10 m²; đỗ xe cơ khí có 2.989,50 m² và ở tầng 1 có 1.004,90 m²). Diện tích để xe tại công trình đã bao gồm 20% diện tích bổ sung theo quy định tại khoản 4.3 Điều 12 Chương III Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng (áp dụng tại địa bàn phường Sơn Trà).

3. Phương án kết cấu

- Kết cấu phần móng: Sử dụng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép: Cọc đường kính 1200mm với chiều sâu mũi cọc khoảng 63m so với cốt san nền, ngàm vào lớp đá số 8 (đá phiến phong hóa) tối thiểu 11,5m, sức chịu tải tính toán 1300 tấn; Cọc đường kính 800mm với chiều sâu mũi cọc khoảng 42m so với cốt san nền, ngàm vào lớp đất số 6 (cát kết cấu chặt vừa) tối thiểu 1,5m, sức chịu tải tính toán 400 tấn; Cọc đường kính 800mm với chiều sâu mũi cọc khoảng 57m so với cốt san nền, ngàm vào lớp đá số 8 (đá phiến phong hóa) tối thiểu 1m, sức chịu tải tính toán 650 tấn. Tường chắn đất tầng hầm dày 400mm. Đài móng điển hình cao 1600mm, 2000mm, 3000 mm. Giằng móng tiết diện (700x1600)mm. Sàn tầng hầm B1 dày 700mm.

- Kết cấu phần thân: Sử dụng hệ cột, vách, dầm, sàn chịu lực bằng bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Tiết diện cột điển hình (600x4400)mm, (600x3700)mm, (700x1700)mm, (500x1400)mm, (600x600)mm,... Vách chịu lực dày từ (300÷500) mm. Tiết diện dầm điển hình: (600x600)mm, (550x500)mm, (400x500)mm, (300x500)mm... Sàn điển hình các tầng dày (180÷200)mm.

- Vật liệu sử dụng: Bê tông cọc thí nghiệm: cấp độ bền B45; Bê tông cọc đại trà: cấp độ bền B40, B35; Bê tông cột tầng B1 -T10: cấp độ bền B45; Bê tông cột tầng 11 -T18: cấp độ bền B40; Bê tông cột tầng 19 - mái: cấp độ bền B35; Bê tông dầm sàn tầng B1- tầng 10: cấp độ bền B35; Bê tông dầm sàn tầng 11 - mái: cấp độ bền B30. Cốt thép sử dụng loại CB500-V, CB400-V, CB300-V.

4. Phương án kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Nguồn cung cấp điện cho công trình được đấu nối từ lưới điện trung thế khu vực tới 2 trạm biến áp được đặt tại tầng hầm 1, công suất 2x2500kVA, qua tủ điện tổng cấp đến tủ điện tầng và thiết bị sử dụng. Công trình sử dụng 2 máy phát điện dự phòng công suất 2x1250kVA đại tại tầng hầm 1.

- Cấp nước: Nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của khu vực cấp đến bể nước sinh hoạt (thể tích bể nước thô 1000m³ và thể tích bể nước sau lọc 700m³) bố trí tại sàn hầm B1. Sử dụng hệ thống bơm cấp nước biến tần tích hợp bình tích áp cấp trực tiếp tới các thiết bị dùng nước.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom theo từng hệ thống đường ống riêng. Nước thải xí tiêu thu về bể tự hoại, nước thải bếp khu thương mại dịch vụ thu về bể tách mỡ, nước thải rửa thoát vào hố ga. Nước thải sau khi xử lý sơ bộ tại bể tự hoại và bể tách mỡ, qua hố ga thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Thoát nước mưa: Nước mưa từ mái và ban công được thu gom về các ống thoát nước riêng đấu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực. Tầng hầm bố trí phễu thu, rãnh và bơm thoát nước.

- Các hệ thống kỹ thuật khác: Chống sét, thông gió, điều hòa không khí, thông tin liên lạc được thiết kế đồng bộ, đảm bảo nhu cầu sử dụng.

5. Giải pháp Phòng cháy chữa cháy:

a) Khoảng cách an toàn PCCC:

Công trình cách ranh giới đất:

- Hướng Đông: Giáp đường Bùi Dương Lịch. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m đối với khối đế, lùi 6,0 m so với khối tháp.

- Hướng Tây: Giáp đường Lê Văn Duyệt. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m đối với khối đế, lùi 6,0 m so với khối tháp.

- Hướng Bắc: Giáp đường Hồ Hán Thương. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m đối với khối đế, lùi 6,0 m so với khối tháp.

- Hướng Nam: Giáp với công viên cây xanh.

b) Đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ:

- Đường cho xe chữa cháy tại các đường giao thông công cộng: đường Bùi Dương Lịch, đường Lê Văn Duyệt.

- Bố trí 03 bãi đỗ xe chữa cháy kích thước lần lượt là: 64,3x6m; 29,4x6m và 45,0x6m, với khoảng cách đến công trình phù hợp quy định (khối đế cách công trình 3,3m và khối tháp cách 6,3m) đảm bảo không nhỏ hơn 2m và không lớn hơn 10m.

- Bố trí các lối vào từ trên cao từ tầng 2 đến tầng 13, qua các cửa sổ và cửa đi, cửa mở được từ 2 phía cả trong lẫn ngoài, đối diện bãi đỗ xe chữa cháy. Các lối vào trên cao cách nhau không quá 20m, không có bố trí vật cản khi tiếp cận.

c) Giải pháp thoát nạn

- Đối với các gian phòng chức năng TMDV, thiết kế 01 lối thoát nạn (1 cửa ra vào) quy mô tối đa 15 người; thiết kế 02 lối thoát nạn (cửa ra vào) cho các phòng chức năng TMDV có trên 50 người (Mỗi cửa đạt thông thủy 1,2m bề rộng).

- Tầng 1, 2, 3 bố trí các căn Thương mại dịch vụ, mỗi căn thiết kế 01 cửa có chiều rộng lớn hơn 1,2m thoát trực tiếp ra ngoài nhà tại tầng 1. Riêng khu TMDV tiện ích công cộng là những khu vực có số người tập trung cao nên mỗi phòng thiết kế 2 lối thoát nạn ra thang bộ hoặc hành lang thoát nạn (Mỗi cửa thoát nạn đảm bảo thông thủy 1,2m bề rộng).

- Các tầng bố trí căn hộ du lịch tại khối tháp (từ tầng 3 đến 31): Mỗi cửa căn hộ có thiết kế rộng 1,0m được thoát hiểm trực tiếp vào hành lang chung. Bố trí phòng bảo quản phương tiện PCCC tại tầng 13 và 20.

- Tầng tum: bố trí hệ thống kỹ thuật và tum thang.

- Từ tầng hầm B1÷1: bố trí kỹ thuật và đỗ xe; thiết kế 05 thang thoát nạn; 5 thang N3 sử dụng cho 4 khoang cháy.

- Từ tầng 1÷2: bố trí TMDV và tiện ích, thiết kế 06 lối thoát nạn: 02 buồng thang bộ loại N1* thay thế thang N1, 02 buồng thang bộ loại N3 và 02 buồng thang bộ loại L1 đảm bảo thoát nạn với khoảng cách không nhỏ hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của tầng nhà (nhà được bảo vệ toàn bộ bằng hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler). Trong đó, 02 buồng thang bộ có lối ra trực tiếp tầng 1.

- Từ tầng 3÷21 bố trí căn hộ, thiết kế 04 lối thoát nạn: 02 buồng thang bộ loại N1* thay thế thang N1 và 02 buồng thang N3 đảm bảo thoát nạn với khoảng cách không nhỏ hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của tầng nhà (nhà được bảo vệ toàn bộ bằng hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler).

- Từ tầng 22÷26: bố trí căn hộ, thiết kế 03 lối thoát nạn: 02 buồng thang bộ loại N1* thay thế thang N1 và 01 buồng thang N3 đảm bảo thoát nạn với khoảng cách không nhỏ hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của tầng nhà (nhà được bảo vệ toàn bộ bằng hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler).

- Từ tầng 27÷31: bố trí căn hộ, thiết kế 02 lối thoát nạn: 01 buồng thang bộ loại N1* thay thế thang N1 và 01 buồng thang N3, đảm bảo thoát nạn với khoảng cách không nhỏ hơn 1/3 chiều dài đường chéo lớn nhất của tầng nhà (nhà được bảo vệ toàn bộ bằng hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler).

- Khoảng cách thoát nạn:

+ Tầng hầm để xe: Khoảng cách thoát nạn từ cửa gian phòng và chỗ để xe chỉ có 1 hướng thoát nạn đến 1 lối thoát nạn gần nhất không quá 20m. Khoảng cách thoát nạn từ cửa gian phòng và chỗ để xe chỉ có 2 hướng thoát nạn đến 2 lối thoát nạn gần nhất không quá 40m (Theo bảng 03 QCVN 13:2018/BXD).

+ Tầng 1 bố trí Thương mại dịch vụ: Cửa mở trực tiếp ra ngoài nhà.

+ Tầng 2 bố trí Thương mại dịch vụ và tiện ích công cộng: Khoảng cách thoát nạn từ điểm xa nhất trong phòng đến lối thoát nạn đảm bảo nhỏ hơn 50m (theo Bảng G.2b QCVN 06:2022/BXD).

+ Tầng 3÷31: bố trí căn hộ với khoảng cách thoát nạn từ cửa các căn hộ nằm về 1 phía của lối thoát nạn đến lối thoát nạn gần nhất nhỏ hơn 15m. Khoảng cách thoát nạn từ cửa các căn hộ nằm giữa 2 lối thoát nạn đến lối thoát nạn gần nhất nhỏ hơn 20m (Theo A2.19 QCVN 06:2022/BXD).

- Bố trí hành lang chung (cũng là hành lang thoát nạn) nối các phòng chức năng khối đế và các phòng căn hộ khối tháp với sảnh tầng và cầu thang bộ thoát nạn. Các cửa ra vào phòng chức năng và phòng căn hộ là cửa thoát nạn mở ra hành lang thoát nạn. Chiều rộng thông thủy nhỏ nhất 1,2 m và chiều cao thông thủy hành lang thấp nhất là 2,5m, đảm bảo theo quy định. Theo mục A.2.14 đối với khối căn hộ hành lang không dài hơn 30m được bố trí ngăn khói.

d) Bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan

+ Bậc chịu lửa: Công trình được thiết kế bậc chịu lửa: bậc I.

+ Giới hạn chịu lửa của các kết cấu chịu lực R180.

+ Bộ phận chịu lực của nhà: dầm, cột, tường chịu lực có giới hạn chịu lửa (GHCL) R180.

+ Sàn giữa các tầng: sàn giữa hai khoang cháy có GHCL REI180, sàn giữa tầng còn lại có GHCL REI120.

+ Bản thang và chiều thang của cầu thang bộ: R60.

+ Cấp nguy hiểm cháy kết cấu của nhà: S0.

- Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan, phân chia khoang cháy:

+ Ngăn cháy theo chiều đứng: công trình được phân chia thành các khoang cháy theo chiều đứng tại các vị trí tầng 1, tầng 13 và tầng 20 (tương đương chiều cao từ -0.65

và +72,15m tính từ cốt đường dành cho xe chữa cháy). Sàn ngăn cháy tại các tầng này có GHCL REI180.

- Ngăn cháy theo công năng:

+ Tầng hầm: Diện tích khoang cháy được tối đa 3.000m². Chia thành 4 khoang cháy bằng tường ngăn cháy REI180 và rèm ngăn cháy EI60.

+ Tầng 1÷3: Diện tích khoang cháy được tối đa 1.500m². Tầng 1 chia thành 3 khoang cháy, tầng 2 chia thành 3 khoang cháy theo chiều ngang bằng tường ngăn cháy REI180 và cửa ngăn cháy EI60.

+ Tầng 4÷18: Diện tích khoang cháy được tối đa 1.500m². Chia thành 2 khoang cháy theo chiều ngang bằng tường ngăn cháy REI180 và cửa ngăn cháy EI60.

+ Tầng 19÷21: Diện tích khoang cháy được tối đa 1.500m². Chia thành 2 khoang cháy theo chiều ngang bằng tường ngăn cháy REI180 và cửa ngăn cháy EI60.

+ Tầng 22÷26: Diện tích khoang cháy được tối đa 1.500m². Chia thành 2 khoang cháy theo chiều ngang bằng tường ngăn cháy REI180 và cửa ngăn cháy EI60.

+ Tầng 27÷31: Diện tích khoang cháy được tối đa 1.500m². Diện tích mỗi tầng nhỏ hơn 1.500 m² nên không chia khoang cháy.

- Ngăn cháy theo công năng:

+ Khu vực tầng hầm, tất cả các gian phòng tiếp giáp với khu vực đỗ xe và giữa các gian phòng với nhau được ngăn chia bằng tường ngăn cháy GHCL tối thiểu EI60 và cửa ngăn cháy GHCL tối thiểu EI60, riêng tường ngăn cháy phòng máy phát điện GHCL REI180 và cửa ngăn phòng bơm nước chữa cháy GHCL EI70.

+ Tầng 1÷2: Các Thương mại dịch vụ được ngăn chia với nhau bằng tường ngăn cháy GHCL lớn hơn EI90, các phòng kỹ thuật được ngăn cháy bằng cửa ngăn cháy có GHCL EI60, phòng rác được ngăn cháy bằng cửa ngăn cháy có GHCL EI30. Cửa chia hành lang thành các đoạn có chiều dài nhỏ hơn 60m có GHCL EI30.

+ Các tầng 3÷31 là khu vực căn hộ: Các căn hộ được ngăn chia với nhau bằng tường ngăn cháy GHCL lớn hơn EI90, tường ngăn giữa căn hộ và hành lang có GHCL lớn hơn EI30. Cửa căn hộ có GHCL EI30, cửa phòng kỹ thuật có GHCL EI60, cửa chia hành lang thành các đoạn có chiều dài nhỏ hơn 60m có GHCL EI30.

+ Tầng Tum: Tường ngăn phòng kỹ thuật có GHCL lớn hơn EI60, cửa phòng kỹ thuật có GHCL EI60.

- Tất cả vị trí ống kỹ thuật xuyên sàn, tường được chèn bịt kín bằng vật liệu ngăn cháy. Các trục kỹ thuật xuyên sàn được chèn bịt bê tông gạch vỡ. Các vách ngăn cháy ngăn chia cả không gian phía trên trần treo, và trong không gian này không bố trí các kênh và đường ống dẫn để vận chuyển các chất cháy dạng khí, hỗn hợp bụi – khí, chất lỏng và vật liệu cháy. Công trình không bố trí trần treo trong các gian phòng hạng A và B.

Vật liệu hoàn thiện: Vật liệu lợp, phủ mái phải là vật liệu không cháy. trường hợp mái có lớp phủ chống thấm là vật liệu cháy được thì phía trên lớp vật liệu đó được phủ bằng vật liệu không cháy có chiều dày không nhỏ hơn 50 mm. Lớp hoàn thiện tường, trần và lớp phủ sàn trên đường thoát nạn (hành lang, tiền sảnh, phòng chờ), cũng như ở các tầng kỹ thuật được làm từ vật liệu không cháy. Vật liệu hoàn thiện tường, trần, trang trí trần treo và phủ sàn trong các gian phòng phù hợp với quy định tại bảng B.9 (phụ lục B) QCVN 06:2022. Trong các gian phòng lớn, có chỗ ngồi với số lượng lớn hơn 50 chỗ,

các bộ phận của ghế tựa mềm, màn rèm, màn che không làm từ các vật liệu dễ bắt cháy (nhóm BC3). Trong các gian phòng này, các ghế ngồi không làm từ vật liệu có độc tính cao hơn ĐT2. Các sản phẩm vải, sợi dùng cho trang trí nội thất không làm từ vật liệu thuộc nhóm dễ bắt cháy (BC3).

Cơ cấu tự đóng: các lỗ thông trong các bộ phận ngăn cháy được đóng kín khi có cháy. Các cửa sổ trong các bộ phận ngăn cháy là các cửa không mở được, còn các cửa đi, cổng, cửa nắp và van đều có cơ cấu tự đóng và các khe cửa được chèn kín. Các cửa đi, cổng, cửa nắp và van nếu cần mở để khai thác sử dụng thì sẽ được lắp các thiết bị tự động đóng kín khi có cháy.

Kênh, giếng kỹ thuật: Kết cấu giếng thang máy và giếng đường ống kỹ thuật, kênh dẫn và hộp kỹ thuật GHCL REI180.

Tường ngăn cháy: Các tường ngăn cháy mà phân chia nhà thành các khoang cháy được thi công trên toàn bộ chiều cao nhà và bảo đảm không để cháy lan truyền từ phía nguồn cháy vào khoang cháy liền kề khi các kết cấu nhà ở phía có cháy bị sụp đổ. Tổng diện tích các lỗ cửa trong các bộ phận ngăn cháy, trừ kết cấu bao che của các giếng thang máy, không vượt quá 25 % diện tích của bộ phận ngăn cháy.

Ngăn cháy thang máy: Thang máy gồm 16 thang phục vụ chung cư và các thang máy chữa cháy, lần lượt là 05 thang máy chữa cháy cho tầng hầm, 05 thang máy chữa cháy cho tầng 1, 04 thang máy chữa cháy cho tầng 2, 03 thang máy chữa cháy cho tầng 3 và 02 thang máy chữa cháy cho tầng 4-31. Kết cấu các thang có GHCL REI180, cửa thang máy khách có GHCL E30, sảnh thang máy PCCC có khoang đệm ngăn cháy, cửa thang máy PCCC có GHCL E30.

Các tầng hầm đều có khoang đệm ngăn cháy loại 1 có áp suất không khí dương khi cháy. Cửa và van ngăn cháy của khoang đệm có giới hạn chịu lửa EI30.

Buồng chứa rác được đặt ở Hầm B1, có lối vào trực tiếp qua một khoang đệm ngăn cháy được thông gió thường xuyên, cửa vào buồng chứa rác không được đặt liền kề với các lối thoát nạn.

Cửa ngăn cháy: Cửa các buồng đệm, thang bộ, cửa phòng rác có cơ cấu tự đóng; Cửa các gian phòng, cửa ngăn cháy hành lang có bảo vệ chống khói cưỡng bức.

Gara ô-tô có bậc chịu lửa không thấp hơn bậc chịu lửa của chính nhà và được ngăn cách với các gian phòng (tầng) của các nhà này bằng các tường và sàn ngăn cháy loại 1. Các lối ra từ các tầng hầm vào các buồng thang bộ và các lối ra từ các giếng thang máy đi qua các khoang đệm ngăn cháy có áp suất không khí dương khi có cháy ở từng tầng. Và có các rèm ngăn cháy bố trí ở các đầu ramp dốc để đảm bảo cách ly khu vực cháy.

đ) Giải pháp chống khói:

Được thiết kế các miệng gió đặt trên trần, mép trên miệng gió cách cửa cấp khí bù $\geq 1.500\text{mm}$, hoặc thông qua các cửa chữ A mở tự động tiếp giáp với không gian ngoài trời. Khi có cháy, quạt cấp khí bù sẽ hoạt động và thực hiện việc cấp khí vào khu vực hút khói, với vận tốc qua miệng $< 6\text{m/s}$.

- Ở chế độ bình thường quạt hút khói không hoạt động.

- Khi có tín hiệu báo cháy từ tầng có cháy gửi đến thì quạt hút khói sẽ được kích hoạt chạy để hút khói trong phòng ra ngoài.

- Đồng thời cấp bù gió hoặc cửa đóng mở tự động sẽ được liên động với quạt hút khói, cấp bù không khí vào tầng có cháy.

- Quạt hút khói yêu cầu chịu được nhiệt độ 300°C trong 2 giờ.

Sử dụng giải pháp hút khói cưỡng bức và bù khí cưỡng bức riêng biệt cho tầng hầm B1.

Hệ thống tăng áp cầu thang thoát hiểm sẽ tạo áp suất dương trong toàn bộ khu vực thang bộ, buồng đệm thang bộ, buồng đệm thang máy PCCC, sảnh đệm thang tầng hầm., áp suất dương sẽ ngăn cản không cho khói lan vào trong các buồng thang và khi đó con người sẽ thoát ra khỏi toà nhà bằng cầu thang này.

Tính toán hệ thống tăng áp cầu thang dựa trên các tiêu chuẩn PCCC của Việt Nam và các tiêu chuẩn nước ngoài. Hệ thống tăng áp phải tạo được áp suất dương trong buồng thang là khoảng 20Pa÷50Pa, nếu áp suất dương lớn quá sẽ khó khăn cho việc mở cửa. Do đó, công trình bố trí một cửa xả áp tự động đảm bảo áp suất dương trong buồng thang không quá 50Pa.

Nguồn cấp cho quạt tăng áp là nguồn ưu tiên, cấp điện cấp đến quạt là cấp chống cháy, các quạt tăng áp được điều khiển từ tín hiệu báo cháy của tòa nhà cấp đến.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thực hiện thẩm định

- Sở 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Quy hoạch đô thị chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch đô thị; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Kết quả thẩm định của Sở 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 không được nêu trong thông báo kết quả thẩm định (nếu có).

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này với hồ sơ thiết kế cơ sở, đề nghị chủ đầu tư báo cáo về Sở Xây dựng để có ý kiến xác nhận theo quy định.

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 công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phù hợp theo quy định tại 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.

- 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 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. Căn cứ Quyết định 979/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND phường Sơn Trà Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2, TL 1/500 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc dự án khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 và Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND ngày 15/01/2026, các chỉ tiêu thiết kế cơ sở của dự án được đánh giá theo bảng sau:

TT	Nội dung	QĐ số 979/QĐ-UBND QĐ số 63/QĐ-UBND QĐ số 07/QĐ-UBND	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Chức năng	Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, khách sạn	Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch	Phù hợp
2	Diện tích khu đất	11.371m ²	11.371m ²	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	55%	51%	Phù hợp
4	Tầng cao xây dựng	31 tầng nổi + tầng tum	31 tầng nổi + tầng tum	Phù hợp
5	Tầng hầm	5	1	Phù hợp
6	Chiều cao xây dựng công trình	121,0m	120,45m	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	7,1 lần	7,07 lần	Phù hợp

8	Khoảng lùi xây dựng	- Đối với các cạnh giáp đường Lê Văn Duyệt, đường Bùi Dương Lịch, đường Hồ Hán Thương: + Phần công trình < 28m: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. + Phần công trình $\geq$ 28m: Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.	- Đối với các cạnh giáp đường Lê Văn Duyệt, đường Bùi Dương Lịch, đường Hồ Hán Thương: + Phần công trình < 28m: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. + Phần công trình $\geq$ 28m: Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.	Phù hợp
---	---------------------	---	---	---------

2.2 Căn cứ Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023. Theo đó, khu đất nghiên cứu xây dựng nằm tại ô quy hoạch ký hiệu VS3-2B/DV-6 với chức năng Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Các chỉ tiêu thiết kế cơ sở của dự án và chỉ tiêu ô quy hoạch phân khu được đánh giá theo bảng sau:

TT	Nội dung	QĐ số 2451/QĐ-UBND	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Mật độ xây dựng	20% đến 65%	51 %	Phù hợp
2	Hệ số sử dụng đất	7,1	7,07	Phù hợp
3	Số tầng	01 đến 31 tầng	31 tầng nổi + 1 tầng tum	Phù hợp
4	Tầng hầm	Tối đa 05 tầng hầm	01 tầng hầm	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng công trình	Tối đa 121,0m	120,45 m	Phù hợp
6	Khoảng lùi xây dựng tối thiểu	Lùi 3,0m tại các cạnh tiếp giáp đường Lê Văn Duyệt, đường Bùi Dương Lịch, đường Hồ Hán Thương.	- Đối với các cạnh giáp đường Lê Văn Duyệt, đường Bùi Dương Lịch, đường Hồ Hán Thương: + Phần công trình < 28m: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. + Phần công trình $\geq$ 28m: Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.	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

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 cơ bản phù hợp với nội dung Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có ký hiệu A1 thuộc Khu tái định cư cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Dự án không thuộc trường hợp phê duyệt chủ trương đầu tư của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực xây dựng công trình tiếp giáp các đường Lê Văn Duyệt, đường Bùi Dương Lịch, đường Hồ Hán Thương là khu vực đã cơ bản hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, do đó việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình với khu vực là khả thi và đảm bảo yêu cầu đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, được Công ty TNHH Tư vấn xây dựng LTH.Design thẩm tra đánh giá về an toàn xây dựng tại Báo cáo thẩm tra số 36/KQTT ngày 14/5/2026, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức 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.

- Về phòng cháy chữa cháy: Hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy cơ bản phù hợp với nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ. Nội dung thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đã được đơn vị thẩm tra là Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng NVARCH thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 2004/KQTT-BCTT ngày 20/04/2026, trong đó kết luận: Hồ sơ thiết kế cơ sở đã tuân thủ các yêu cầu phòng cháy chữa cháy đối với giải pháp thiết kế khoảng cách phòng cháy, chữa cháy; đường, bãi đỗ xe chữa cháy; giải pháp thoát nạn; bậc chịu lửa, phân chia khoang cháy, ngăn chặn cháy lan; giải pháp chống khói.

Theo quy định tại điểm 6.13 QCVN 06:2022 và sửa đổi 1:2023: “*Mỗi khoang cháy của các nhà có chiều cao lớn hơn 28 m (lớn hơn 50 m đối với nhà nhóm F1.3), hoặc nhà có chiều sâu của sàn tầng hầm dưới cùng (tính đến cao độ của lối ra thoát nạn ra ngoài) lớn hơn 9 m phải có tối thiểu một thang máy chữa cháy*”; Tại Mục 1 Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD có quy định sửa đổi, bổ sung một số thuật ngữ của điểm 1.4 như sau: *Bổ sung vào cuối điểm 1.4.9 như sau: “CHÚ THÍCH 4: Trong trường hợp các mặt đường tiếp cận nhà có cao độ khác nhau thì nhà có thể có các chiều cao PCCC khác nhau tùy thuộc vào phương án thiết kế an toàn cháy cụ thể.”*. Do vậy, dự án không bố trí thang máy PCCC đối với khoang cháy tại khu vực khối thương mại dịch vụ 3 tầng, chiều cao xây dựng <28m (các căn TMDV tại khoang cháy này được bố trí lối thoát nạn riêng biệt ra tầng 1 thông qua thang bộ).

Trong các bước tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế PCCC theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15. Trường hợp Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có sai khác so với hồ sơ thiết kế PCCC được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư lập và trình thẩm định lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định trước khi triển khai các bước tiếp theo.

- Về môi trường: Công văn số 386/CCMT-TĐCP ngày 12/5/2026 của Chi cục Bảo vệ môi trường về việc ý kiến hồ sơ môi trường đối với dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2. Theo đó dự án không thuộc trường phải đánh giá tác động môi trường, không thuộc trường hợp cấp giấy phép môi trường và thuộc trường hợp đăng ký môi trường; Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn đã nộp hồ sơ đăng ký môi trường dự án Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 và được UBND phường Sơn Trà tiếp nhận ngày 05/5/2026.

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. Trong các bước tiếp theo, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đủ điều kiện phê duyệt, triển khai bước tiếp theo.

2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo

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:

- Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị thi công tổ chức thi công cọc thí nghiệm và thí nghiệm cọc trước khi tiến hành thi công cọc đại trà.
- Kiểm tra kỹ điều kiện an toàn kết cấu công trình (chuyển vị, ổn định tổng thể, ổn định cục bộ, biến dạng giới hạn của nền móng, vồng, nứt,...) theo quy định tại Điều 39, 40 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.
- Triển khai thiết kế hạng mục bể tự hoại, đường ống thu gom, hố ga, điểm đầu nối, đảm bảo đúng theo quy định.
- Không sử dụng các vật liệu, kính có độ phản quang cao gây chói lóa, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân và các công trình lân cận.
- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, tính toán an toàn xây dựng công trình.
- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát giải pháp thiết kế, thi công các hạng mục công trình theo các giai đoạn, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đã được phê

duyet như khoảng lùi, mật độ xây dựng. Trong các giai đoạn tiếp theo, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung kết luận kiến nghị tại các Báo cáo thẩm tra thiết kế xây dựng và thẩm tra thiết kế PCCC đảm bảo theo đúng quy định.

- Thực hiện và triển khai các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020; Luật số 95/2025/QH15; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 và Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thẩm định. Trường hợp thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở có thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở 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 được bổ sung bởi điểm c khoản 3 Điều 44 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư lập hồ sơ điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

- Theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng 2025 thì dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến Sở Xây dựng và UBND phường Sơn Trà để quản lý theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư cần tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về đất đai, phòng cháy chữa cháy, môi trường... khi xây dựng công trình (theo quy định tại Điều 5, Điều 31 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; khoản 3 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15; điểm b khoản 6 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14,...).

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ cao cấp Sun Symphony 2 tại Khu đất có kí hiệu A1 thuộc Khu TĐC cuối tuyến Bạch Đằng Đông, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NN&MT (để p/hợp);
- UBND phường Sơn Trà (để p/hợp);
- Công ty TNHH TVXD Ánh Dương;
- Công ty TNHH TVTK&XD NV Arch,
- Công ty TNHH TK&XD LTH.Design;
- Lưu: VT, CPXD (Tùng, Toàn).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đinh Thế Vinh