



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

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định
BCNCKT ĐTXD điều chỉnh Tháp
CT3&CT7 tại lô CT3 và lô CT7 của dự
án Đà Nẵng Times Square, phường
Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kim Long Nam

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 09/2022/TTr-KLN ngày 29/8/2022 và Báo cáo số 05/2022/BC-KLN ngày 25/8/2022 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Tháp CT3&CT7 tại lô CT3 và lô CT7 của dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-220829-0007 ngày 29/8/2022).

Căn cứ 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.

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.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh các hạng mục như sau:

I. Thông tin chung về dự án.

1. Dự án: Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square.
2. Nhóm, loại và cấp công trình: Nhóm A, công trình dân dụng, cấp I.
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kim Long Nam.
4. Địa điểm xây dựng: Lô CT3 và lô CT7 của dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
5. Tổng mức đầu tư các hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: 1.565,7 tỷ đồng.
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.
7. Thời gian thực hiện: Đến năm 2024.
8. Tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.
9. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:
 - Phần kiến trúc: Công ty TNHH SWA Việt Nam.
 - Phần kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ xây dựng Acons.
 - Phần cơ điện: Công ty Tư vấn thiết kế Cơ điện Không gian.

10. Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đà Nẵng.

11. Nhà thầu lập Báo cáo kết quả thẩm tra: Trung tâm nghiên cứu và tư vấn xây dựng.

II. Hồ sơ trình thẩm định.

1. Văn bản pháp lý:

a. Pháp lý về đầu tư và đất đai:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Kim Long Nam thực hiện dự án Tháp CT3 & CT7 – Khu phức hợp Đà Nẵng Times Square.

- Quyết định số 4143/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu ngày 12/7/2018, cấp điều chỉnh lần 1 ngày 22/12/2021) của dự án Tháp CT3 & CT7 – Đà Nẵng Times Square của Công ty Cổ phần Kim Long Nam.

- Văn bản số 688/SKHĐT-DN ngày 16/3/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng liên quan đến Chủ trương đầu tư dự án nhà để xe cao tầng tháp CT6 – Đà Nẵng Times Square.

b. Pháp lý về quy hoạch:

- Quyết định số 7687/QĐ-UBND ngày 07/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 – Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng dự án Đà Nẵng Times Square tại phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (điều chỉnh quy hoạch lần 01).

- Quyết định số 92/QĐ-SXD ngày 15/3/2017 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật dự án Đà Nẵng Times Square.

- Quyết định số 3999/QĐ-UBND ngày 22/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu TL 1/5000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu E-2, Khu vực phía Đông và bán đảo Sơn Trà (điều chỉnh bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

- Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Đà Nẵng Times Square.

- Văn bản số 8306/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/11/2021 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng liên quan đến chỉ tiêu xây dựng công trình tại lô CT6 dự án Đà Nẵng Times Square.

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

CU
HC

- Văn bản số 6197/SXD-QHKT-PTĐT ngày 25/8/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch nhà để xe cao tầng CT6 - dự án Đà Nẵng Times Square.

- Văn bản số 5108/UBND-SXD ngày 16/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng liên quan đến điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch nhà để xe cao tầng CT6 – dự án Đà Nẵng Times Square.

c. Pháp lý về phòng cháy chữa cháy, đánh giá tác động môi trường:

- Văn bản số 1423/PCCC&CNCH-P6 ngày 31/3/2017 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế dự án Tháp CT3, CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2287/TD-PCCC-P6 ngày 22/5/2017 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp cho Tháp CT3, CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

- Văn bản số 1595/PCCC&CNCH-P4 ngày 26/7/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh.

- Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square tại phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

d. Pháp lý về thỏa thuận đấu nối hạ tầng và các pháp lý khác:

- Giấy phép xây dựng số 1563/GPXD ngày 12/7/2017 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty Cổ phần Kim Long Nam thực hiện xây dựng Tháp CT3 & CT7 – Đà Nẵng Times Square.

- Văn bản số 45/TC-QC ngày 20/01/2017 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 567/CV-CTCN/KT ngày 03/7/2017 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về thỏa thuận cấp nước cho dự án.

- Biên bản thỏa thuận đấu nối vào hệ thống cấp nước Đà Nẵng số 11/2021/BB-ĐN ngày 12/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang.

- Giấy phép thi công số 678/GP-SGTVT ngày 02/8/2017 của Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng về đấu nối thoát nước công trình Đà Nẵng Times Square vào hệ thống thoát nước đô thị trên đường Võ Nguyên Giáp.

- Văn bản số 1644/BQL-ĐHDA3 ngày 22/11/2021 của Ban Quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên thành phố Đà Nẵng ý kiến phương án đấu nối thoát nước thải dự án Đà Nẵng Times Square vào hệ thống thu gom nước thải riêng khu vực Mỹ Khê, Mỹ An.

- Văn bản số 3712/SXD-QLHT ngày 03/5/2017 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về thỏa thuận vị trí đấu nối vào hệ thống thoát nước đô thị của dự án.

H.C
QU
DATE
CAY
X

- Văn bản số 1619/DNPC-KT ngày 24/4/2017 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng trả lời việc đấu nối cấp điện dự án Đà Nẵng Times Square.

- Văn bản thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật giữa công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Kim Long Nam ngày 11/12/2021 cho dự án.

- Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam về việc sử dụng chỗ để xe dự án Nhà để xe cao tầng Tháp CT6 – Đà Nẵng Times Square.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh số 39/KQ-CCRC ngày 22/8/2022 của Trung tâm nghiên cứu và tư vấn xây dựng.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất; thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở.

- Hồ sơ năng lực nhà thầu, chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm dự án và các chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra:

+ Nhà thầu thiết kế phần kiến trúc: Công ty TNHH SWA Việt Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002339 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 04/7/2022.

+ Nhà thầu thiết kế phần kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ xây dựng Acons có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13/7/2017.

+ Nhà thầu thiết kế phần cơ điện: Công ty Tư vấn thiết kế Cơ điện Không gian có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005900 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 23/11/2017.

+ Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đà Nẵng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005903 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/02/2019.

+ Nhà thầu lập Báo cáo kết quả thẩm tra: Trung tâm nghiên cứu và tư vấn xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00008668 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 22/3/2019.

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế phần kiến trúc: Ngô Xuân Nam có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00000004 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/10/2021.

+ Chủ nhiệm khảo sát: Trà Văn Quang có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số KS-511-01277 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/4/2015.

+ Chủ trì thiết kế phần cấp điện: Đỗ Tấn Thuận có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00074351 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 16/10/2019.

ANL
ĐƠN
XÂY DỰNG
Y DƯ

+ Chủ trì thiết kế phân cấp thoát nước: Lê Ngọc Quỳnh Anh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00074320 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 16/10/2019.

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định.

1. Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Công trình Tháp CT3 & CT7 được thực hiện trên khu đất ký hiệu CT3 và CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square tại phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Theo nội dung Báo cáo số 05/2022/BC-KLN ngày 25/8/2022 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam: Công trình Tháp CT3 & CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 309/HĐXD-QLDA ngày 20/4/2017, thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật tại văn bản số 512/HĐXD-QLTK ngày 26/6/2017, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp Giấy phép xây dựng số 1563/GPXD ngày 12/7/2017, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật điều chỉnh tại văn bản số 79/HĐXD-QLTK ngày 08/02/2018.

Dự án đã khởi công xây dựng từ tháng 08/2017 theo nội dung Giấy phép xây dựng số 1563/GPXD ngày 12/7/2017 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp, đến nay đã thi công hoàn thiện phần thô công trình. Chủ đầu tư thực hiện chuyển đổi công năng từ căn hộ khách sạn sang căn hộ chung cư thương mại, điều chỉnh bổ sung một số không gian chức năng phục vụ cho căn hộ ở và phân chia vách ngăn, tổ chức lại chức năng bên trong một số tầng khối đế, điều chỉnh chiều cao tầng 23 (Khối CT3), tầng 30 (Khối CT7) và tầng tum thang 2 khối; các nội dung điều chỉnh không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chủ yếu so với thiết kế đã được thẩm định, cấp phép xây dựng. Nội dung điều chỉnh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4143/QĐ-UBND ngày 22/12/2021, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường điều chỉnh tại Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 04/3/2021.

Chỉ tiêu quy hoạch công trình Tháp CT3 & CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square sau khi điều chỉnh cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch được duyệt	TKCS đã thẩm định, cấp phép XD	TKCS điều chỉnh
1	Diện tích khu đất CT3 + CT7	4.107m ²	4.107m ²	4.107m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	-	2.203m ²	2.203m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	58,22%	53,64%	53,64%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	1.996m ²	1.996m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	-	48,6%	48,6%

6	Tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng hầm, tầng kỹ thuật mái (khoảng)	-	54.117m ²	54.117m ²
7	Hệ số sử dụng đất	-	13,18 lần	13,18 lần
8	Số tầng cao (bao gồm tầng lửng, không kể tầng hầm, tầng kỹ thuật mái)	24, 31 tầng	-	-
	- Khối công trình CT3	-	24 tầng	24 tầng
	- Khối công trình CT7	-	31 tầng	31 tầng
9	Chiều cao công trình (cốt sân đến cao độ đỉnh mái)	-	-	-
	- Khối công trình CT3	-	95m	95m
	- Khối công trình CT7	-	118m	118m
10	Tổng số căn hộ khách sạn/căn hộ ở	-	606 căn	575 căn
	- Khối đế	-	15 căn	15 căn
	- Khối công trình CT3	-	284 căn	265 căn
	- Khối công trình CT7	-	307 căn	295 căn
11	Quy mô dân số	-	-	1.294 người

- Công trình có 2 tầng hầm: Tầng hầm 2 cao 4,5m, tầng hầm 1 cao 4,5m, mỗi tầng hầm có diện tích sàn xây dựng khoảng 3.859m² bố trí khu để xe (bố trí để xe cơ khí) và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Khối đế công trình cao 4 tầng (bao gồm tầng lửng):

+ Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 2.061m², tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 1.926m², chiều cao tầng điển hình 4,2m. Hai tầng bố trí khu sảnh căn hộ khách sạn và 15 căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ 2 tầng (tầng 1 bố trí không gian thương mại dịch vụ, tầng 2 bố trí căn hộ ở).

+ Tầng 3 cao 4,2m có diện tích sàn xây dựng 2.203m² bố trí khu nhà trẻ, không gian thương mại dịch vụ và khu nhà hàng.

+ Tầng 3 lửng cao 3,6m có diện tích sàn xây dựng 1.568m² bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 416m²) và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Khối tháp công trình gồm 2 khối: Khối CT3 cao từ tầng 4 đến tầng 23 và CT7 cao từ tầng 4 đến tầng 30. Trong đó:

+ Tầng 4 cao 7,0m có diện tích sàn xây dựng 2.023m² bố trí khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe (khối CT7), khu giải khát (khối CT3) và khu bể bơi, cảnh quan ngoài trời.

+ Khối CT3 từ tầng 5 đến tầng 23 có chiều cao tầng điển hình 3,3m (riêng tầng 23 cao 3,9m), mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 1.080m²; trong đó: Tầng 5 đến tầng 22 bố trí 14 căn hộ ở/tầng, tầng 23 bố trí 13 căn hộ ở. Tầng tum thang cao 8,5m có diện tích sàn xây dựng 254,8m² bố trí không gian kỹ thuật. Các căn hộ ở có diện tích từ 45,4m² đến 109,6m²; khối công trình có hệ thống giao thông đứng gồm 04 thang máy (bao gồm 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ.

+ Khối CT7 từ tầng 5 đến tầng 30 có chiều cao tầng điển hình 3,3m (riêng tầng 30 cao 3,9m), mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 916m²; trong đó: Tầng 5 đến tầng 12, tầng 14 đến tầng 22 bố trí 12 căn hộ ở/tầng, tầng 13 bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 54,7m²) và không gian kỹ thuật; tầng 30 bố trí 7 căn hộ ở. Tầng tum thang cao 8,5m có diện tích sàn xây dựng 240,5m² bố trí không gian kỹ thuật. Các căn hộ ở có diện tích từ 45,2m² đến 205,1m²; khối công trình có hệ thống giao thông đứng gồm 05 thang máy (bao gồm 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ.

2. Giải pháp kết cấu: Công trình đã thi công xong phần thô, giải pháp kết cấu chính không thực hiện điều chỉnh, cơ bản giữ nguyên theo nội dung văn bản số 309/HĐXD-QLDA ngày 20/4/2017, 512/HĐXD-QLTK ngày 26/6/2017 và 79/HĐXD-QLTK ngày 08/02/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

- Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới điện của dự án cấp đến công trình qua 02 máy biến áp công suất 2.500kVA/máy; dự án bố trí máy phát điện dự phòng công suất 1.600kVA để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới cấp nước của dự án cấp vào bể chứa nước và được bơm lên bể nước mái công trình chính, từ bể nước mái cấp đến các điểm sử dụng nước trong công trình.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa tách biệt với thoát nước thải sinh hoạt; nước thải sinh hoạt được dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực dự án.

- Các hệ thống kỹ thuật khác như: Điều hòa, thông gió, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, chống sét, ... bố trí theo yêu cầu sử dụng.

IV. 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:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được lập đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu lập báo cáo khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát (thời điểm thực hiện lập báo cáo khảo sát địa chất) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định.

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

Thiết kế cơ sở điều chỉnh Tháp CT3&CT7 tại lô CT3 và lô CT7 của dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và chức năng phù hợp với Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng

(được lập trên căn cứ trên quy hoạch phân khu điều chỉnh được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 3999/QĐ-UBND ngày 22/10/2020).

Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục rà soát quy hoạch chi tiết toàn bộ dự án Đà Nẵng Times Square và chịu trách nhiệm về sự phù hợp giữa các chỉ tiêu quy hoạch của dự án với các chỉ tiêu của quy hoạch phân khu đang được triển khai, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

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):

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 4143/QĐ-UBND (cấp lần đầu ngày 12/7/2018, cấp điều chỉnh lần 01 ngày 22/12/2021).

Tại Quyết định số 4143/QĐ-UBND ngày 22/12/2021, dự án có số căn hộ ở là 591 căn, trong đó căn hộ chung cư 576 căn (489 căn hộ 1 phòng ngủ, 83 căn hộ 2 phòng ngủ và 04 căn hộ 3 phòng ngủ), căn hộ ở kết hợp kinh doanh/thương mại 15 căn; theo thiết kế cơ sở điều chỉnh, dự án có số căn hộ ở là 575 căn, trong đó căn hộ chung cư 560 căn (454 căn hộ 1 phòng ngủ, 103 căn hộ 2 phòng ngủ và 03 căn hộ 3 phòng ngủ), căn hộ ở kết hợp kinh doanh/thương mại 15 căn. Nội dung điều chỉnh này không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Tuy nhiên, chủ đầu tư cần tổng hợp các nội dung điều chỉnh của dự án, báo cáo cơ quan quản lý có thẩm quyền tại địa phương để quản lý theo quy định. Trường hợp cơ quan quản lý có thẩm quyền tại địa phương có ý kiến khác, chủ đầu tư cần điều chỉnh thiết kế, 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:

Việc kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực là khả thi và đã có ý kiến của đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực. Chủ đầu tư cần tiếp tục thực hiện các nội dung yêu cầu của các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực khi triển khai các bước tiếp theo.

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 của dự án cơ bản bảo đảm an toàn về xây dựng và đã được Trung tâm nghiên cứu và tư vấn xây dựng thẩm tra và có Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh số 39/KQ-CCRC ngày 22/8/2022.

S.H.
C.QU
AT
YI
XÁ

Giải pháp thiết kế của dự án đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có ý kiến tại văn bản số 1595/PCCC&CNCH-P4 ngày 26/7/2022.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 04/3/2021.

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

Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Tuy nhiên, 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).

Tổng diện tích để xe cần để đáp ứng cho dự án khoảng 6.813,75m²; giải pháp thiết kế của dự án đang bố trí tổng diện tích để xe khoảng 6.054,71m² (thiếu 759,04m²). Đối với phần diện tích để xe còn thiếu của công trình Tháp CT3&CT7, Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam đã có Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/2022. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang cam kết hoàn thành thủ tục pháp lý chuyển đổi quy hoạch dự án CT6 thành nhà để xe cao tầng và chuyển nhượng diện tích đỗ xe khoảng 1.024m² cho Công ty Cổ phần Kim Long Nam để bố trí chỗ để xe cho cư dân tại dự án Tháp CT3 và CT7. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có ý kiến thống nhất việc chuyển đổi công năng sử dụng từ công trình khách sạn sang công trình nhà để xe cao tầng tại lô CT6 nhằm phục vụ việc để xe cho toàn dự án Đà Nẵng Times Square tại Thông báo số 131/TB-UBND ngày 10/12/2021 (căn cứ văn bản số 8306/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/11/2021 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng) và văn bản số 5108/UBND-SXD ngày 16/9/2022 (căn cứ văn bản số 6197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/8/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng). Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng đã có văn bản số 688/SKHĐT-DN ngày 16/3/2022 về nội dung này, trong đó có ý kiến về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang đầu tư dự án nhà để xe cao tầng CT6 không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND Thành phố.

Chủ đầu tư cần tiếp tục báo cáo Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng để thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tại Thông báo số 131/TB-UBND ngày 10/12/2021 và văn bản số 5108/UBND-SXD ngày 16/9/2022 đảm bảo quy định.

Điểm a khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở 2014 quy định: “*Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.*”. Ngoài ra, điểm b Mục 2.2.17.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD quy định về việc bố trí chỗ để xe của nhà chung cư, trong đó phải đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

Chủ đầu tư phải có phương án về việc bố trí, thời hạn sử dụng khu để xe tại Tháp CT3&CT7 và Tháp CT6, đảm bảo phần diện tích thuộc quyền sở hữu

chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định. Việc sử dụng diện tích để xe tại Tháp CT6 chỉ đủ điều kiện thực hiện khi hoàn tất thủ tục điều chỉnh quy hoạch sang chức năng để xe. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm về tính pháp lý, thời hạn sử dụng khu để xe, cam kết chịu trách nhiệm trong quá trình sử dụng của phần diện tích để xe tại Tháp CT6 đảm bảo không gây tranh chấp, khiếu kiện.

V. Kết luận.

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Tháp CT3&CT7 tại lô CT3 và lô CT7 của dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phải thực hiện nội dung yêu cầu tại Mục IV.6 văn bản này, báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng để hoàn tất thủ tục thẩm định, đóng dấu bản vẽ trước khi tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

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

- Chủ đầu tư cần tiếp tục thực hiện các nội dung yêu cầu của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng tại văn bản số 8306/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/11/2021.

- Khi triển khai các hạng mục công trình tại giai đoạn sau của dự án Đà Nẵng Times Square, chủ đầu tư cần lưu ý thiết kế đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất toàn khu, tầng cao các công trình của dự án đảm bảo phù hợp Quyết định số 7687/QĐ-UBND ngày 07/11/2016 và 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Chủ đầu tư cần lưu ý việc triển khai thi công, hoàn thành, đưa vào sử dụng hạng mục công trình để xe tại Tháp CT6 đảm bảo đồng bộ với hạng mục công trình Tháp CT3&CT7, đáp ứng nhu cầu sử dụng để xe công trình Tháp CT3&CT7 và các công trình khác của dự án theo quy định.

- Quy mô số căn hộ ở và quy mô dân số đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 22/12/2021. Khi dự án đưa vào khai thác sử dụng, chủ đầu tư cần có biện pháp kiểm soát dân số dự án, báo cáo chính quyền địa phương để có thông tin, biện pháp quản lý nhằm hạn chế tối đa việc gia tăng áp lực hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo với khách hàng và nhà đầu tư góp vốn của dự án đối với các nội dung có liên quan bị thay đổi (thuộc sở hữu riêng cũng như sở hữu chung theo hợp đồng mua bán), tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần tiếp tục rà soát các nội dung điều chỉnh của dự án và đảm bảo các nội dung khác của dự án vẫn phù hợp với thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với quy hoạch, chủ trương đầu tư được duyệt.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn 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.

- 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 và theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD



Handwritten signature

ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- 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, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Văn bản này thay thế văn bản số 309/HĐXD-QLDA ngày 20/4/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng. Chủ đầu tư cần tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 điều chỉnh Tháp CT3&CT7 tại lô CT3 và lô CT7 của dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (dề b/c);
- UBND TP Đà Nẵng;
- Sở Xây dựng TP Đà Nẵng;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).

CỤC TRƯỞNG



Hoàng Quang Nhu

