

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-HĐXD

Quảng Ngãi, ngày tháng 7 năm 2026

V/v thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi đầu
tư xây dựng Công trình Chung
cư hỗn hợp - HH1 thuộc Dự án
Khu đô thị sinh thái Coastal
Quảng Ngãi

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 82/TTr-NHS ngày 12/6/2026, Tờ trình số 118/TTr-NHS ngày 21/7/2026, Công văn số 112/NHS-PTDA ngày 10/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND (Chủ đầu tư - CĐT) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (Báo cáo NCKT) Công trình Chung cư hỗn hợp - HH1 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi (Dự án), hồ sơ do ông Lê Quốc Thái nộp, mã số hồ sơ H48.42-260612-170003, kèm theo hồ sơ Báo cáo NCKT do Công ty Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (TVTK) lập, Báo cáo kết quả thẩm tra số 216/2026 TVCNHT-01A ngày 09/6/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện KHCN XD (TVTT), hồ sơ nộp bổ sung ngày 10/7/2026.

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 các Nghị định của Chính phủ: số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết; Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Tư Nghĩa về đính chính một số nội dung tại Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất và bản vẽ tổng mặt bằng chi tiết kỹ thuật phân lô (QH 03.2) trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa.

Căn cứ Quyết định số 256/QĐ-BTNMT ngày 20/01/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi”;

Trên cơ sở ý kiến của UBND xã Tư Nghĩa tại 1541/UBND-KT ngày 24/6/2026 về tham gia ý kiến đối với hồ sơ thiết kế cơ sở Chung cư hỗn hợp - HH1 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi; ý kiến Kết luận tại cuộc họp vào ngày 18/7/2026 do Sở Xây dựng chủ trì có sự tham gia của UBND xã Tư Nghĩa, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND và đơn vị tư vấn thiết kế;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Công trình Chung cư hỗn hợp - HH1 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

Tên Công trình: Chung cư hỗn hợp - HH1

2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án, thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế:

- Dự án nhóm A.

- Công trình: Chung cư hỗn hợp - HH1 thuộc loại công trình Dân dụng, cấp I.

- Thời hạn sử dụng của công trình Chung cư hỗn hợp - HH1: Không nhỏ hơn 50 năm.

3. Mã định danh: TT-2738704248.

4. Quy mô đầu tư xây dựng:

TT	Nội dung	Đơn vị	Hồ sơ đã thẩm tra, trình thẩm định
1	Diện tích đất	m ²	4.539,70
2	Diện tích xây dựng	m ²	1.933,8
3	Tổng diện tích sàn (tầng nổi)	m ²	27.219,94
4	Số lượng căn hộ	căn	204
5	Dân số	dân	735

5. Người quyết định đầu tư: Vũ Hồng Quỳnh – Tổng giám đốc.

6. Tên cơ quan chuẩn bị dự án và các thông tin để liên hệ:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND.

- Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Mê Linh Point Tower, 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Số điện thoại: 0984 627 227.

7. Địa điểm xây dựng dự án (ghi địa danh cấp xã, tỉnh); vị trí xây dựng công trình trình thẩm định; điểm đầu, điểm cuối và tóm tắt hướng tuyến công trình, một số điểm khống chế (ghi địa danh cấp xã, tỉnh); diện tích sử dụng đất của dự án:

- Địa điểm xây dựng: Xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích sử dụng đất: Chung cư hỗn hợp - HH1 có diện tích sử dụng đất 4.539,70m².

8. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án; chi phí đầu tư hạng mục công trình trình thẩm định (trường hợp thẩm định đối với một hoặc một số công trình của dự án): 7.106 tỷ đồng (*Bảy nghìn, một trăm lẻ sáu tỷ đồng*).

Trong đó công trình Chung cư hỗn hợp - HH1: 536.509.610.000 đồng (*Năm trăm ba mươi sáu tỷ, năm trăm lẻ chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng*).

9. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn tự có của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Thời gian thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn hoạt động của dự án (nếu có): Năm 2024 – 2030 (Tờ trình số 82/TTr-NHS ngày 12/6/2026, số 118/TTr-NHS ngày 21/7/2026).

11. Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng: Theo Tờ trình số 82/TTr-NHS ngày 12/6/2026, số 118/TTr-NHS ngày 21/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND; Báo cáo kết quả thẩm tra số 216/2026 TVCNHT-01A ngày 09/6/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện KHCNXD.

12. Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi; nhà thầu tư vấn lập thiết kế cơ sở/thiết kế FEED/thiết kế kỹ thuật trong Báo cáo nghiên cứu khả thi: (tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp):

- Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP, mã số doanh nghiệp 0100105278. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD -00001973.

- Chủ nhiệm dự án: Ông Nguyễn Quý Phong, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-02-2022-092;

- Chủ trì kiến trúc: Ông Lưu Tiến Thành, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-33-2024-05;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Đỗ Trần Cương, chứng chỉ hành nghề thiết kế

kết cấu công trình số BXD-00095979;

- Chủ trì thiết kế cơ điện công trình: Ông Nguyễn Duy Thành, chứng chỉ hành nghề Thiết kế cơ – điện công trình số BXD-00004235;

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông Nguyễn Văn Bốn, chứng chỉ hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình số HTV-00162990;

- Chủ trì thiết kế cơ điện công trình: Ông Phạm Thế Hùng, chứng chỉ hành nghề Thiết kế cơ – điện công trình số BXD-00004221;

- Chủ trì thiết kế về phòng cháy và chữa cháy: Ông Nguyễn Minh Thiệu, chứng chỉ hành nghề số 0479/2021/PCCC.

13. Nhà thầu khảo sát xây dựng: (tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp)

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn XD công trình Thiên Phúc, mã số doanh nghiệp 4300371588.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Liên hiệp Khảo sát Địa chất xử lý nền móng công trình (USIFE), mã số doanh nghiệp 0100283792

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Trần Ngọc Hưng, chứng chỉ hành nghề: Khảo sát địa chất công trình hạng I, theo Chứng chỉ số BXD-00024278.

- Chủ nhiệm khảo sát địa hình: Ông Nguyễn Hữu Tường, chứng chỉ hành nghề: Khảo sát địa hình công trình hạng II, theo Chứng chỉ số QNG-00107713.

14. Nhà thầu thẩm tra thiết kế (nếu có): (tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp)

- Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện KHCNXD, mã số doanh nghiệp 0100408233-006, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD -00001977.

- Chủ trì thẩm tra:

Họ và Tên	Vị trí	Số chứng chỉ
Ngô Hoàng Quân	Chủ nhiệm, Chủ trì thẩm tra kết cấu	BXD-00010837
Nguyễn Ngọc Uyên	Chủ trì thẩm tra kiến trúc	HAN-06-2022-139
Đỗ Duy Thế	Chủ trì thẩm tra cơ điện	BXD-00054542
Đoàn Văn Động	Chủ trì thẩm tra cấp - thoát nước	BXD-00010702
Nguyễn Thế Hùng	Chủ trì thẩm tra PCCC	0106/2023/PCCC

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

- Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal

Quảng Ngãi;

- Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết;

- Quyết định số 256/QĐ-BTNMT ngày 20/01/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi”;

- Công văn số 15/TC-QC ngày 17/01/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Các văn bản đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự án:

+ Văn bản số 161/UBND-KTN ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc xây dựng công trình giao thông có liên quan đến đê kè Hòa Hà thuộc phạm vi dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 234/QNW ngày 17/8/2024 của Công ty cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Quảng Ngãi về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 6824/QNPC-KD+KT ngày 26/9/2024 của Công ty điện lực Quảng Ngãi về việc cấp điện cho dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 2914/UBND ngày 30/9/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 3670/UBND ngày 04/12/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước thải của dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng:

- Tờ trình số 76/TTr-NHS ngày 02/6/2026 của CĐT;

- Hồ sơ khảo sát xây dựng: Hồ sơ khảo sát địa chất;

- Thuyết minh Báo cáo NCKT;

- Hồ sơ thiết kế cơ sở (TKCS) gồm thuyết minh và bản vẽ;

- Báo cáo thẩm tra;

- Hồ sơ pháp lý và các tài liệu khác có liên quan.

3. Báo cáo kết quả thẩm tra (nếu có):

Báo cáo kết quả thẩm tra số 216/2026 TVCNHT-01A ngày 09/6/2026 của Trung tâm tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Ghi tóm tắt về nội dung thông tin cơ bản của dự án/công trình của dự án trình thẩm định được gửi kèm theo Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của (cơ quan chuẩn bị dự án).

1. Thông số chủ yếu của công trình

TT	Nội dung	Đơn vị	Hồ sơ đã thẩm tra, trình thẩm định
1	Diện tích đất	m ²	4.539,70
2	Diện tích xây dựng	m ²	1.942,00
3	Tổng diện tích sàn (tầng nổi)	m ²	27.219,94
4	Tổng diện tích sàn để tính hệ số theo quy chuẩn 01-2021) trừ diện tích kỹ thuật ...	m ²	23.373,46
5	Mật độ xây dựng	%	43,92
6	Hệ số sử dụng đất	lần	5,15
7	Tầng cao	tầng	25
8	Chiều cao công trình	m	97,4
9	Cốt xây dựng	m	Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt

2. Tổng mặt bằng công trình:

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa (trước đây).

3. Giải pháp thiết kế của các công trình trình thẩm định

3.1. Bố trí công năng công trình

Công trình Chung cư hỗn hợp HH1 có quy mô chiều cao 25 tầng nổi, 01 tầng tum kỹ thuật, cụ thể như sau:

- Tầng 1: bố trí các không gian: Sảnh đón & Quản lý, Khu vực kỹ thuật: Phòng trực PCCC, phòng kỹ thuật điện, nước và hệ thống thang máy;
- Tầng 2, 3: bố trí các không gian: Khu vực để xe; không gian dành cho các dịch vụ tiện ích phục vụ tòa nhà, các phòng kỹ thuật tòa nhà;
- Tầng 4: bố trí các không gian: không gian dành cho các dịch vụ tiện ích phục vụ tòa nhà, các phòng kỹ thuật tòa nhà;
- Tầng 5, 8A, 9, 11, 12A, 15, 18A, 19, 21, 23: Diện tích sàn xây dựng khoảng 956,73 m²; cao 3,3 m; bố trí các Căn hộ ở chung cư;
- Tầng 6, 8, 10, 12, 15A, 16, 18, 20, 22, 24, 25: bố trí các Căn hộ ở chung cư.

- Tầng tum mái: bố trí các không gian đặt thiết bị kỹ thuật MEP.

3.2. Giải pháp kiến trúc:

- Tổ chức không gian bao gồm phần khối đế cao 4 tầng và khối tháp kéo dài từ tầng 5 đến tầng 25.
- Hình khối kiến trúc mang phong cách hiện đại, sử dụng tông màu sáng nhẹ nhàng, kết hợp không gian mở và tự nhiên để tạo sự thông thoáng.
- Hệ thống giao thông trục đứng được bố trí tại lõi trung tâm gồm 4 thang máy và các thang bộ thoát nạn đảm bảo an toàn.
- Vật liệu xây dựng chủ đạo gồm tường ngoài bằng gạch đất sét nung, tường trong bằng gạch xi măng cốt liệu, cửa kính cường lực và hệ vách nhôm Xingfa.

3.3. Giải pháp kết cấu:

- Giải pháp móng: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000 và D1200, chiều sâu cọc khoảng 29m và được ngàm vào lớp đá granit.
- Kết cấu phần thân: Áp dụng hệ hỗn hợp bê tông cốt thép đổ liền khối, sử dụng hệ sàn chuyển để đỡ vách phía trên tại cốt sàn tầng 4 với chiều cao sàn chuyển dự kiến là 1,6m.
- Vật liệu kết cấu: Bê tông cọc nhồi đại trà sử dụng cấp B35; đài và giằng móng cấp B30; cột, vách lõi đoạn dưới sàn chuyển sử dụng cấp B40, từ sàn chuyển đến tầng 14 sử dụng cấp B35 và từ tầng 14 lên mái sử dụng cấp B30.
- Cốt thép sử dụng các chủng loại CB240-T, CB400-V và CB500-V tùy theo đường kính và yêu cầu chịu lực của cấu kiện.

3.4. Giải pháp điện, nước, chống sét:

- Giải pháp cấp điện: Nguồn điện lưới trung thế 22kV cấp vào 2 máy biến áp khô công suất 1000kVA đặt tại phòng kỹ thuật tầng 1.
- Hệ thống điện dự phòng trang bị 4 máy phát điện Diesel công suất 1000kVA đặt tại tầng 1 cấp nguồn cho các tải ưu tiên và có hệ thống lưu điện UPS cho các thiết bị quan trọng.
- Giải pháp cấp nước: Nguồn nước sinh hoạt lấy từ hệ thống bên ngoài dẫn vào bể ngầm 350m³ tại tầng trệt, qua trạm bơm bơm lên bể mái 60m³ tại tầng tum. Mạng lưới cấp nước được chia thành 6 phân vùng, bao gồm việc sử dụng bơm tăng áp cho 3 tầng áp mái và phân vùng tự chảy qua van giảm áp cho các tầng dưới.
- Nước nóng được cấp theo phương án cục bộ bằng bình đun nước nóng lắp đặt tại từng căn hộ.
- Giải pháp thoát nước: Áp dụng hệ thống thu gom và thoát nước riêng biệt cho nước mưa, nước sinh hoạt (tắm rửa, bếp) và nước xí tiểu. Nước xí tiểu được xử lý qua bể tự hoại ngầm, nước thải bếp được đi qua bể tách mỡ trước khi xả ra hạ tầng chung.
- Giải pháp chống sét: Sử dụng thiết bị thu sét tia tiên đạo E.S.E có bán kính

bảo vệ 107m lắp đặt tại vị trí cao nhất của tòa nhà.

- Dây thoát sét sử dụng cáp đồng bện tiết diện 70mm² đi ngầm tường xuống hệ thống tiếp đất. Công trình sử dụng chung hệ thống nối đất an toàn điện, nối đất chống sét và điện nhẹ với điện trở yêu cầu nhỏ hơn 1 Ohm, đồng thời có thiết bị cắt lọc sét lan truyền tại tủ hạ thế.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Nêu phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định.

- Cơ quan CMVXD thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của Cơ quan CMVXD quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của TKCS với quy hoạch xây dựng (đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được duyệt); 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 TKCS.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- 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.

2. Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định này.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026, Cơ quan CMVXD chỉ chịu trách nhiệm về nội dung giải quyết các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật, không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thực hiện thủ tục hành chính.

3. Trường hợp thẩm định sau khi khắc phục xử phạt hành chính thì nêu các cơ sở liên quan.

Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án không có nội dung này.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế

xây dựng; điều kiện năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia dự án (nếu cần thiết).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản theo nội dung theo quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Các chủ trì thiết kế các bộ môn (nêu tại điểm 12, 13, 14 Mục I Công văn này) có chứng chỉ hành nghề và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở/thiết kế FEED/thiết kế kỹ thuật với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này.

- Nội dung này đã được UBND có ý kiến tại 1541/UBND-KT ngày 24/6/2026, cụ thể :

“Qua rà soát hồ sơ thiết kế cơ sở kèm theo và đối chiếu với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi được UBND huyện Tư Nghĩa phê duyệt tại Quyết định số 2368/QĐ -UBND ngày 25/4/2024 (Được đính chính một số nội dung tại Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Tư Nghĩa) , UBND Tư Nghĩa có ý kiến như sau:

Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục nhà Chung cư hỗn hợp HH1 cơ bản phù hợp với Bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt nêu trên về: Vị trí xây dựng, mật độ xây dựng, số tầng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, số căn và dân số dự kiến”.

- Qua kiểm tra, thiết kế cơ sở thể hiện vị trí xây dựng, số tầng cao, số căn và dân số dự kiến: Phù hợp theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của huyện Tư Nghĩa (trước đây); Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Tư Nghĩa về đính chính một số nội dung tại Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất và bản vẽ tổng mặt bằng chi tiết kỹ thuật phân lô (QH 03.2) trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa.

- Một số nội dung Sở Xây dựng yêu cầu Chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát, đối chiếu, hoàn chỉnh trước khi phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi:

+ Hồ sơ thiết kế cơ sở không bố trí công trình ngầm theo quy định tại điểm h khoản 8 Điều 1 Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND.

+ Chỉ tiêu quy hoạch của hạng mục trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định so với chỉ tiêu quy hoạch tại Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, cụ thể:

. Gạch đầu dòng thứ 3 điểm 4.2.2. Điều 4: “*Đất chung cư hỗn hợp: Tổ hợp dân cư ở cao tầng với khối để tích hợp đầy đủ các tiện ích thương mại dịch vụ và phần thân thấp là chung cư căn hộ. Mang đến trải nghiệm đầy đủ về hướng nhìn cũng như phong cách sống khác biệt.*”

. Phụ lục 1 - Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

Ký hiệu	Hạng mục	Tầng cao tối đa (Tầng)		Diện tích sàn xây dựng (m2)	
		QH	TKCS	QH	TKCS
HH1	Đất nhà chung cư hỗn hợp 1	25	25	40.857,00	27.219,94
	Đất nhà chung cư hỗn hợp 1 - Khối đế	01	04	2.723,80	7.024,97
	Đất nhà chung cư hỗn hợp 1 - Tòa thấp	24	21	38.133,20	20.194,97

Như vậy, đối chiếu với các chỉ tiêu Quy định quản lý; Khối đế, thiết kế 04 Tầng, vượt so với quy hoạch; công năng thiết kế từ Tầng 2 đến Tầng 05A không bố trí chung cư căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng vượt so với diện tích sàn xây dựng được quy định tại hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Trường hợp có sự khác biệt giữa hồ sơ trình thẩm định và hồ sơ quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm thuyết minh, làm rõ nguyên nhân, cơ sở xác định, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô đầu tư và tính pháp lý của dự án; đồng thời thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đối với các nội dung cần điều chỉnh (nếu có) trước khi trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Khu đất xây dựng Chung cư hỗn hợp - HH1 là một trong những phân khu thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi được đầu tư đồng bộ về hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Do đó, khi hạ tầng Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi được đầu tư đồng bộ sẽ đáp ứng khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

4. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có).

- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND đã lập danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho dự án trong hồ sơ nhiệm vụ thiết kế, hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư phải tuân thủ quy định tại Điều 7 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản bảo đảm yêu cầu an toàn xây dựng. Chủ đầu tư rà

soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014.

- Về Phòng cháy chữa cháy: Bản vẽ gửi kèm chỉ thể hiện hướng thoát hiểm. Chủ đầu tư cần thực hiện theo quy định để đảm bảo về PCCC.

5. Sự tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (đối với dự án đầu tư công và dự án PPP): Dự án này không thuộc đối tượng phải thực hiện thẩm định nội dung này.

6. Một số nội dung đề nghị Chủ đầu tư lưu ý, bổ sung, làm rõ trong quá trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của Người quyết định đầu tư, trong giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt:

6.1. Về tính thống nhất số liệu và pháp lý quy hoạch

- Rà soát, làm rõ số lượng căn hộ (204 căn) và các chỉ tiêu quy hoạch (*diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, dân số*) cho thống nhất giữa Thuyết minh Báo cáo NCKT, Thuyết minh TKCS, Báo cáo thẩm tra số 216/2026/TVCNHT-01A và hồ sơ nộp bổ sung ngày 17/6/2026, đảm bảo phù hợp với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 846/QĐ-UBND, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1388/QĐ-UBND và Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND (*đã được đính chính một phần tại Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30/12/2025*).

- Bổ sung tọa độ ranh giới khu đất xây dựng công trình HH1 (*hệ tọa độ VN-2000*) theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, làm cơ sở đối chiếu với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình đã thể hiện trong bản vẽ tổng mặt bằng TKCS.

- Bổ sung bản vẽ tổng mặt bằng đầu nổi hạ tầng kỹ thuật của công trình HH1 (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải*) khớp nối với hệ thống hạ tầng chung toàn Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

6.2. Nội dung chung về thiết kế:

- Rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế xây dựng cho phù hợp QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

- Nghiên cứu Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 13-02-2026 của Thủ tướng Chính phủ: Đẩy mạnh triển khai Đề án phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021 – 2030, Chỉ thị số 10/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/3/2026 về việc tăng cường thực thi tiết kiệm điện và phát triển điện mặt trời mái nhà để triển khai thực hiện dự án.

- Hồ sơ TKCS hiện mới thể hiện các nội dung khái quát về mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt chính; trong các bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, rà soát, hoàn thiện hồ sơ thể hiện đầy đủ: diện tích và công năng từng phòng, thông số kỹ thuật chủ yếu, vật liệu hoàn thiện, giải pháp hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, PCCC, thông gió – điều hòa không khí và các hệ thống kỹ thuật khác, bảo đảm tính thống nhất, đồng

bộ giữa hồ sơ thiết kế, hồ sơ PCCC, hồ sơ môi trường và các hồ sơ pháp lý liên quan.

- Lập quy trình vận hành, bảo trì công trình ngay trong giai đoạn triển khai các bước tiếp theo (*không chờ đến khi hoàn thành xây dựng*), làm cơ sở bố trí đầy đủ không gian kỹ thuật phục vụ vận hành lâu dài (*phòng quản lý vận hành, hệ thống giám sát kỹ thuật tập trung, khu vực gom rác...*).

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm bảo đảm hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt là căn cứ đầy đủ, chính xác để xác định thông số kỹ thuật của sản phẩm bất động sản đưa vào kinh doanh, phục vụ công bố thông tin, ký kết hợp đồng mua bán, bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai đúng thiết kế được duyệt, tuân thủ pháp luật kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp các thông số kỹ thuật giữa hồ sơ TKCS, Báo cáo thẩm tra và Công văn thông báo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng có sự khác biệt, Chủ đầu tư khẩn trương có văn bản gửi Sở Xây dựng làm rõ nguyên nhân chênh lệch, bảo đảm tính thống nhất của hồ sơ trước khi trình phê duyệt dự án.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng cần rà soát, bổ sung đầy đủ các nội dung quy định tại Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP

6.3. Về giải pháp kiến trúc:

- Bổ sung bảng thông kê chi tiết diện tích, cơ cấu loại hình căn hộ (1PN, 2PN, 3PN...) làm cơ sở xác định số lượng, hạng mục kỹ thuật phục vụ (điện, nước, PCCC) cho từng loại căn hộ, cũng như phục vụ công tác công bố thông tin, ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau này.

- Bổ sung, thuyết minh rõ chiều cao và cấu tạo lan can logia, ban công đảm bảo tuân thủ chiều cao tối thiểu và không tạo điều kiện leo trèo cho trẻ em theo QCVN 04:2021/BXD, đặc biệt với công trình cao 25 tầng.

- Nghiên cứu, tính toán và đề xuất giải pháp chống ồn, chống rung giữa các căn hộ và giữa các khu chức năng (khối đế thương mại – khối căn hộ), bảo đảm điều kiện tiện nghi sống theo TCVN 5687-2024 và TCXDVN 175:2005, nội dung này hiện chưa được thể hiện trong TMTKCS.

- Kiểm tra lại diện tích bãi đỗ xe (3.379,44 m²) đối chiếu với quy định tại QCVN 04:2021/BXD, QCVN 13:2018/BXD và nhu cầu thực tế để đáp ứng yêu cầu sử dụng.

6.4. Về an toàn chịu lực và kết cấu

- Khi triển khai bước tiếp theo tổ chức thí nghiệm nén tĩnh cọc với tải trọng tối thiểu 150% sức chịu tải thiết kế theo TCVN 10304:2025 trước khi thiết kế bản vẽ thi công đại trà, gửi kết quả cho đơn vị tư vấn thiết kế và tư vấn thẩm tra đối chiếu, điều chỉnh (nếu cần) để đảm bảo an toàn.

- Rà soát và thống nhất lại bậc chịu lửa của công trình: Chủ đầu tư chỉ đạo TVTK xác định thống nhất một bậc chịu lửa xuyên suốt toàn bộ hồ sơ và kiểm tra lại các cấu kiện đã tính toán có đáp ứng đúng bậc đã chọn hay không.

- Đối với kết cấu bê tông cốt thép vùng ven biển (*khu đất cách mép nước từ 0-1km*), thực hiện nghiêm túc yêu cầu bảo vệ chống ăn mòn theo TCVN 9346:2012, đặc biệt là chiều dày lớp bê tông bảo vệ cốt thép và mác chống thấm bê tông cho các cấu kiện tiếp xúc trực tiếp với môi trường biển (*móng, đài cọc, tầng đế*).

- Nghiên cứu bổ sung giải pháp chống ăn mòn cho các cấu kiện thép sử dụng trong công trình (*kết cấu mái, lan can, cầu thang thoát nạn...*) phù hợp điều kiện khí hậu biển có độ ẩm, muối cao.

- Khi triển khai bước thiết kế bản vẽ thi công, các đơn vị tư vấn thiết kế và thẩm tra phải sử dụng phần mềm tính toán kết cấu hợp lệ, có bản quyền, và trình bày rõ mô hình tính toán, tổ hợp tải trọng, kết quả kiểm tra chuyển vị đỉnh, chuyển vị lệch tầng, điều kiện P-Delta theo đúng TCVN 9386:2025.

6.5. Về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ

Bản vẽ Thiết kế cơ sở (TKCS) hiện tại mới chỉ thể hiện hướng thoát nạn, chưa đầy đủ để cơ quan chuyên môn kiểm tra đánh giá các nội dung tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP. Đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn thẩm tra thực đầy đủ nội dung theo mẫu số 1 Phụ lục I Nghị định số 217/2026/NĐ-CP (*Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về giải pháp thiết kế và các tiêu chí đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định như: khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy; đường giao thông phục vụ xe chữa cháy, lối thoát nạn, gian lánh nạn (nếu có), bậc chịu lửa công trình,...*); chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế, tiếp tục rà soát, bổ sung đầy đủ Thuyết minh giải pháp thiết kế PCCC và các giải pháp khác theo đúng nội dung quy định tại Điều 20 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, đồng thời thể hiện đầy đủ trên bản vẽ các nội dung sau:

- Về khoảng cách PCCC: Thể hiện rõ khoảng cách PCCC giữa các công trình, hạng mục công trình trong cùng lô đất; khoảng cách từ công trình, hạng mục công trình đến công trình tiếp giáp hoặc ranh giới khu đất; khoảng cách từ công trình đến các đối tượng tiếp giáp theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

- Về giao thông phục vụ chữa cháy: Thể hiện đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để phương tiện tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ.

- Về giải pháp thoát nạn: Bổ sung chi tiết lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn.

- Về ngăn cháy và chống cháy lan: Xác định bậc chịu lửa phù hợp với quy mô, công năng của công trình; giải pháp phân chia khoang cháy; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ đối với các bộ phận, cấu kiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình nhằm hạn chế, ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy.

- Về giải pháp chống khói: Bổ sung phương án thoát khói cho nhà, gian phòng; hệ thống cung cấp không khí (tăng áp) bảo vệ chống khói cho giếng thang

máy, buồng thang bộ, khoang đệm.

6.6. Về hệ thống kỹ thuật điện, nước, chống sét

- Kiểm tra, tính toán lại tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của công trình trên cơ sở quy mô, trang thiết bị thực tế theo các tiêu chuẩn áp dụng, bảo đảm khớp nối, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Bổ sung, hoàn chỉnh giải pháp chống sét bảo đảm bảo vệ đầy đủ cho toàn bộ các khối nhà của công trình (không chỉ điểm cao nhất), làm rõ số liệu chiều cao công trình dùng để tính bán kính bảo vệ chống sét và bố trí đèn tín hiệu báo không hàng không (nếu có).

- Làm rõ số liệu khí hậu ngoài trời sử dụng để tính toán hệ thống điều hòa, thông gió (TMTKCS hiện lấy số liệu tham khảo khu vực Đà Nẵng thay vì số liệu trạm khí tượng Quảng Ngãi theo TCVN 5687-2024) nhằm bảo đảm độ chính xác của công suất thiết bị.

6.7. Đề nghị chủ đầu tư triển khai thực hiện Ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và các giải pháp công nghệ số theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình Chung cư hỗn hợp - HH1 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi chỉ đủ điều kiện phê duyệt sau khi tiếp thu, giải trình, hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Mục V của Công văn này.

Chủ đầu tư, TVTK, TVTT và các bên có liên quan chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra, rà soát, thực hiện các ý kiến thẩm định, thẩm duyệt của Cơ quan CMVXD và cơ quan có thẩm quyền.

Nội dung thẩm định nêu trên không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của các chủ thể tham gia trong công tác lập và quản lý chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế cơ sở của dự án, bảo đảm giải pháp thiết kế phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, ...; đáp ứng đầy đủ mục tiêu của dự án, tiến trình xây dựng, phát huy hiệu quả đầu tư. Tổ chức và cá nhân tham gia công tác tư vấn lập, tư vấn thẩm tra Báo cáo NCKT dự án chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế đã thực hiện, theo quy định tại các Điều 35, Điều 36, Điều 37, Điều 39, Điều 40 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Hợp đồng đã được ký kết và các quy định của pháp luật có liên quan.

Việc đóng dấu hồ sơ thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 36 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

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:

- Tiếp tục rà soát, kịp thời điều chỉnh hồ sơ thiết kế (nếu có) nhằm bảo đảm sự tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, quy hoạch sử dụng đất,... theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết 1/500, Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, các Tiêu chuẩn thiết kế và các yêu cầu liên quan khác của dự án.

- Áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng theo quy định hiện hành, đồng thời thực hiện giám sát chất lượng thi công thường xuyên để bảo đảm tiến độ và chất lượng công trình và các kiến nghị tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 216/2026 TVCNHT-01A ngày 09/6/2026 của Trung tâm tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng – Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng.

- Thực hiện công tác bảo vệ môi trường, an toàn lao động trong quá trình thi công theo quy định.

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

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

- Đối với các cấu kiện BTCT phải tuân thủ TCVN 9346:2012 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Yêu cầu bảo vệ chống ăn mòn trong môi trường biển.

- Chủ đầu tư, TVTK, TVTT cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế bảo đảm tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng; triển khai tính toán cụ thể, bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai khi dự án được phê duyệt theo Điều 29, Điều 30 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Rà soát, bổ sung tổ hợp tải trọng sự cố và tải trọng cháy theo quy định tại tiêu mục 5.1.3 Mục 5.1 TCVN 5574:2018.

- Thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý được nêu ở Điểm 1 Mục II của Công văn này và các quy định về pháp luật đầu tư xây dựng có liên quan.

- Rà soát, điều chỉnh hồ sơ thiết kế xây dựng của dự án (nếu có) cho phù hợp với Giấy phép môi trường, yêu cầu đảm bảo an toàn về PCCC.

- Đồng thời, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, rà soát và bảo đảm hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt là căn cứ đầy đủ để xác định các thông số kỹ thuật của sản phẩm bất động sản đưa vào kinh doanh; bảo đảm việc công bố thông tin, ký kết hợp đồng mua bán, bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai và thực hiện các nghĩa vụ với khách hàng được thực hiện đúng thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư, TVTK, TVTT cần bổ sung quy trình vận hành, bảo trì trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

- Chủ đầu tư, các Nhà thầu thi công xây dựng thực hiện nghiêm túc điểm 2, điểm 3 Chỉ thị số 03/CT-BXD ngày 06/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc tăng

cường công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và an toàn trong thi công xây dựng.

- 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 (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định. Trường hợp các thông số nêu tại Công văn này có sự khác biệt so với các thông số nêu tại bộ hồ sơ thiết kế cơ sở, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung khác biệt đến Sở Xây dựng để xem xét làm rõ, bảo đảm tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình Chung cư hỗn hợp - HH1 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: TC, NN&MT, CT;
- UBND xã Tư Nghĩa;
- TTPVHCC tỉnh;
- GD, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QLNN, QHKT, QLCL, QLHĐXD(Th).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng