

Số: 66 /SXD-QLĐTĐXD

Phú Thọ, ngày 27 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định
điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả
thi dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ
hợp văn hóa thể thao tại thị trấn
Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

Kính gửi: Công ty cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/TTr/2025/TH ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ đề nghị thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

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

Căn cứ Nghị định số 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 hồ sơ trình thẩm định kèm tờ trình thẩm định,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

Phạm vi trình thẩm định: Điều chỉnh thiết kế các căn nhà ở liền kề tại các ô đất LK09-01, LK09-33, LK11-12, LK12-1, LK10-10, LK13-1, LK13-10, LK12-9, LK12-18, LK13-18, LK13-9, LK15-1, LK15-6, LK15-12.

2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm B; công trình dân dụng, cấp III.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.

4. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

6. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam.

7. Nhà thầu tư vấn thiết kế phần điều chỉnh: Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Khánh Đức.

II. Hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý:

- Các Quyết định chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư: số 2494/QĐ-UBND ngày 05/10/2021, số 1376/QĐ-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 343/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Khê phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Khê phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Văn bản số 94/SXD-QLXD ngày 25/7/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Văn bản số 01/SXD-QLXD ngày 02/01/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

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

- Bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh.

- Thuyết minh thiết kế cơ sở điều chỉnh.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu:

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của đơn vị tư vấn thiết kế.

- Chứng chỉ hành nghề của các chức danh: chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung điều chỉnh thiết kế cơ sở

1. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK09-01:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK09-01 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 88,0m², diện

tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng $90,0\text{m}^2/\text{tầng}$. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK09-01 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái $17,1\text{m}$ (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m}$), tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 đến tầng 5 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$. Diện tích sàn tầng 1 khoảng $111,4\text{m}^2$, diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng $123,7\text{m}^2/\text{tầng}$. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

2. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK09-33:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK09-33 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái $17,1\text{m}$ (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m}$), tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 đến tầng 5 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$. Diện tích sàn tầng 1 khoảng $88,0\text{m}^2$, diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng $90,0\text{m}^2/\text{tầng}$. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK09-33 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái $17,1\text{m}$ (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m}$), tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 đến tầng 5 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$. Diện tích sàn tầng 1 khoảng $120,2\text{m}^2$, diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng $126,4\text{m}^2/\text{tầng}$. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

3. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK11-12:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK11-12 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái $17,1\text{m}$ (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m}$), tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 đến tầng 5 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$. Diện tích sàn tầng 1 khoảng $83,0\text{m}^2$, diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng $83,0\text{m}^2/\text{tầng}$. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK11-12 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái $17,1\text{m}$ (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m}$), tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 đến tầng 5 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$. Diện tích sàn tầng 1 khoảng $97,7\text{m}^2$, diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng $109,7\text{m}^2/\text{tầng}$. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

4. Điều chỉnh thiết kế các căn nhà ở liền kề tại ô đất LK12-1, LK10-10, LK13-1, LK13-10:

- Thiết kế các căn nhà ở liền kề tại ô đất LK12-1, LK10-10, LK13-1, LK13-10 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái $17,1\text{m}$ (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m}$), tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 đến tầng 5 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$. Diện tích sàn tầng 1 khoảng $70,0\text{m}^2$, diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng

70,0m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế các căn nhà ở liền kề tại ô đất LK12-1, LK10-10, LK13-1, LK13-10 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 97,1m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 106,3m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

5. Điều chỉnh thiết kế các căn nhà ở liền kề tại ô đất LK12-9, LK12-18, LK13-18:

- Thiết kế các căn nhà ở liền kề tại ô đất LK12-9, LK12-18, LK13-18 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 70,0m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 70,0m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế các căn nhà ở liền kề tại ô đất LK12-9, LK12-18, LK13-18 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 90,5m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 4 khoảng 98,8m²/tầng, diện tích sàn tầng 5 khoảng 94,8m². Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

6. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK13-9:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK13-9 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 70,0m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 75,0m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK13-9 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 82,9m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 4 khoảng 92,3m²/tầng, diện tích sàn tầng 5 khoảng 87,9m². Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

7. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-1:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-1 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 102,0m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 108,5m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-1 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 107,2m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 120,2m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

8. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-6:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-6 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 116,5m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 121,0m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-6 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 115,6m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 127,4m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

9. Điều chỉnh thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-12:

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-12 đã được thẩm định: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 92,0m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 101,0m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

- Thiết kế căn nhà ở liền kề tại ô đất LK15-12 sau điều chỉnh: Công trình quy mô 05 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,000$ đến đỉnh mái 17,1m (cốt $\pm 0,000$ bằng cốt nền tầng 1 và cao hơn cốt vỉa hè 0,15m), tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m/tầng. Diện tích sàn tầng 1 khoảng 125,5m², diện tích sàn tầng 2 đến tầng 5 khoảng 139,2m²/tầng. Công trình sử dụng phương án kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép toàn khối.

IV. Phạm vi, cơ sở và nguyên tắc thẩm định

1. Phạm vi thẩm định:

Sở Xây dựng thực hiện thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án với các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 (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 Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành, phương án tuyến công trình, vùng tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; không xem xét và không chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung hồ sơ quy hoạch xây dựng.

- 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 2014 (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 tại 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.

V. Kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở

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

- Nhà thầu tư vấn thiết kế phần điều chỉnh có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

- Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án:

Thiết kế cơ sở điều chỉnh cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết 1/500 dự án được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Khê phê duyệt tại Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 16/6/2021, số 3551/QĐ-UBND ngày 20/12/2023.

3. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh về bảo đảm an toàn xây dựng:

- Giải pháp thiết kế phần điều chỉnh do đơn vị tư vấn lựa chọn phù hợp với công năng sử dụng, quy mô và tính chất của công trình, đảm bảo các yêu cầu của hồ sơ thiết kế cơ sở.

4. Các nội dung khác giữ nguyên theo kết quả thẩm định tại Văn bản số 94/SXD-QLXD ngày 25/7/2022 và Văn bản số 01/SXD-QLXD ngày 02/01/2024 của Sở Xây dựng.

VI. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê cơ bản đảm bảo các yêu cầu theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD;
- Lưu: VT, QLĐTĐD (Q-10b).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đào Hoàng Chinh