

Số: 9626 /SXD-QLN&TTBĐS

Phú Thọ, ngày 12 tháng 8 năm 2026

V/v Thông báo kết quả thẩm định
Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả
thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô
thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị
trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;
Hạng mục: Nhà văn hóa

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.
(Địa chỉ: số 388 đường Hoa Khê, xã Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ)

Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê; Hạng mục: Nhà văn hóa do Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh tiếp nhận hồ sơ (mã số hồ sơ H44.44-260731-170059).

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của

Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ 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; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10/2021 và Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

Căn cứ Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

Căn cứ Tờ trình số 01/2026/TTr-TH ngày 29 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ trình thẩm định Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê; Hạng mục: Nhà văn hóa, kèm theo hồ sơ do Công ty Cổ phần đầu tư và Thiết kế xây dựng 38Architecture lập, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng Á Châu thẩm tra.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ thông báo kết quả thẩm định Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê; Hạng mục: Nhà văn hóa 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.

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

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

- Dự án nhóm B, dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;
- Loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng - Cấp II;
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế: Không nhỏ hơn 50 năm.

3. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Quy mô đầu tư xây dựng dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê gồm các công trình nhà ở liền kề, biệt thự, công cộng (nhà văn hóa khu, đất thể dục thể thao), đất tôn giáo và di tích đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tổng diện tích khu đất 205.731,6m².

- Phạm vi quy mô công trình thẩm định: Lô đất xây dựng có diện tích 8.542,5m². Quy mô các công trình gồm:

Nhà văn hóa thể thao cao 03 tầng, diện tích xây dựng 3.050m², tổng diện tích sàn 5.146m² (tầng 1: 2.868m²; tầng 2: 1.313m²; tầng 3: 965m²). Quy mô hội trường 350 chỗ.

Bể bơi ngoài trời có mái che, diện tích xây dựng 446m².

4. Người quyết định đầu tư: Giám đốc Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.

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

- Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.
- Địa chỉ: Số 388 đường Hoa Khê, xã Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.
- Số điện thoại: 02.103.889.889

6. Địa điểm xây dựng dự án: Lô đất CC1 thuộc dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

7. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án: 67.072.000.000đồng;

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác (Vốn khác).

- + Vốn chủ sở hữu: khoảng 20 %
- + Vốn huy động: khoảng 80%

9. Thời gian thực hiện dự án: Từ quý III năm 2026 đến quý III/2027.

10. Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng:

Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 02:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên

tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD;

Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả”;

Quy chuẩn QCVN 10:2024/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;

Quy chuẩn QCVN QTĐ 8:2010/BCT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Kỹ thuật điện. Tập 8: Quy chuẩn kỹ thuật điện hạ áp;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9365:2012 Nhà văn hóa thể thao - Nguyên tắc cơ bản thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4260:2012 Công trình thể thao - Bể bơi - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7958:2020 - Bảo vệ công trình xây dựng - Phòng chống mối cho công trình xây dựng mới;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 5574:2018 Kết cấu Bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9393:2012 Cọc. Phương pháp thử nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7114-1:2008 (ISO 8995-1:2002) - Ergonomi – chiếu sáng nơi làm việc - Phần 1: Trong nhà;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN - 7114-3-2008 Tiêu chuẩn chiếu sáng cho hệ thống làm việc ngoài nhà;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9385:2012 Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo dưỡng hệ thống;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9206: 2012 Tiêu chuẩn đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9207: 2012 Tiêu chuẩn đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng.

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8238:2009 Mạng viễn thông - Cấp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 10251:2013 - Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong tòa nhà - Yêu cầu kỹ thuật;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8665:2011 - Sợi quang dùng cho mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật chung;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 5687-2024: Thông gió-Điều hòa không khí - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606:2023: Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7568-1:2024 ISO 7240-1:2014 Hệ thống báo cháy - Phần 1: Quy định chung và định nghĩa (nếu có);

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7568-14:2025 Hệ thống báo cháy - phần 14: thiết kế, lắp đặt các hệ thống báo cháy cho nhà và công trình (nếu có);

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 6379:2024 Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12314-1:2018 Chữa cháy - Bình chữa cháy tự động kích hoạt - Phần 1: Bình bột loại treo

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12314-2:2022 Phòng cháy chữa cháy - Bình chữa cháy tự động kích hoạt - Phần 2: Bình khí chữa cháy

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7026:2025 Phòng cháy chữa cháy - Bình chữa cháy xách tay - Tính năng và cấu tạo

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7435-1:2004 - ISO 11602-1:2000 Phòng cháy,

chữa cháy - Bình chữa cháy xách tay và xe đẩy chữa cháy - Phần 1: Lựa chọn và bố trí.

11. Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần đầu tư và Thiết kế xây dựng 38Architecture; mã số doanh nghiệp: 0108797341.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần đầu tư Tân Minh; mã số doanh nghiệp: 0101754035.

13. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng Á Châu; mã số doanh nghiệp: 2600421370.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

1.1. Văn bản chủ trương đầu tư:

- Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

- Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

- Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

1.2. Văn bản quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành:

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

- Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND 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 hoá, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

- Quyết định số 2565/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng và giao đất cho Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ để thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê (đợt 1);

- Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng và giao đất cho Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ để thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê (đợt 2);

- Quyết định số 1718/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2026 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng và giao đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ để thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

- Quyết định số 1604/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

1.3. Văn bản thỏa thuận đấu nối:

- Văn bản số 100/KT-CN ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Công ty Cổ phần cấp nước Phú Thọ về việc thỏa thuận cấp điểm đấu nối hệ thống nước sạch 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 87/CV-ĐLCK ngày 27 tháng 02 năm 2022 của Điện lực Cẩm Khê về việc cấp điện cho dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

1.4. Văn bản kết quả thẩm định, nghiệm thu bàn giao:

- Văn bản số 94/SXD-QLXD ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ 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;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 72/TD-PCCC ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Phú Thọ đối với hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê;

- Thông báo số 322/TB-SXD ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ về kết quả kiểm tra việc hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu vực 1, khu vực 2 thuộc dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê (đợt 1).

- Thông báo số 1468/TB-SXD ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Sở Xây dựng

tỉnh Phú Thọ về kết quả kiểm tra việc hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu vực 3 thuộc dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê (đợt 2).

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

- Hồ sơ khảo sát địa hình, địa chất.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.
- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các tập bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Báo cáo kết quả thẩm tra: Báo cáo kết quả thẩm tra số 2807/BCTT-ACT ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng Á Châu về việc thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê; Hạng mục: Nhà văn hóa.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Nguyên nhân, lý do điều chỉnh: Điều chỉnh phương án kiến trúc Công trình Nhà văn hóa nhằm đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng của địa phương

2. Quy mô công trình đã được thẩm định (*văn bản số 94/SXD-QLXD ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ*):

Diện tích khu đất 8.542,5 m², gồm các hạng mục: Nhà văn hóa, sân thể thao ngoài trời, cảnh quan sân vườn...

Công trình Nhà văn hóa có quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng 2.385m², tổng diện tích sàn 4.567m², kích thước mặt bằng chính 55,5x38m, tầng 01 cao 5m, tầng 2 cao 5,5m, tum mái cao 4,2m. Công trình có kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép.

Hệ thống sân thể thao ngoài trời, sân vườn cảnh quan... được thiết kế đồng bộ theo công trình

3. Quy mô công trình sau điều chỉnh:

Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê; Hạng mục: Nhà văn hóa do Công ty cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng 38Architecture lập, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và xây dựng Á Châu kèm theo Tờ trình số 01/2026/TTr-TH ngày 29 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ gồm các nội dung sau:

3.1. Giải pháp thiết kế tổng mặt bằng

- Các chỉ tiêu thiết kế quy hoạch xây dựng như sau:

STT	Nội dung chỉ tiêu	Thông số được duyệt	Thông số thiết kế	Đơn vị
1	Diện tích đất nghiên cứu	8.542,50	8.542,5	m2
2	Diện tích xây dựng	3.417,00	3.050,0	m2
3	Tổng diện tích sàn	10.214,70	5.592,0	m2
3.1	<i>Nhà văn hóa</i>		5.146,0	m2
	<i>Tầng 1</i>		2.868,0	m2
	<i>Tầng 2</i>		1.313,0	m2
	<i>Tầng 3</i>		965,0	m2
3.2	<i>Bể bơi</i>		446,0	m2
4	Mật độ xây dựng	40	35,7	%
5	Số tầng	03	03	Tầng
6	Hệ số sử dụng đất	1,2	0,6	Lần

3.2. Giải pháp thiết kế công trình:

3.2.1. Mặt bằng công năng các tầng:

Công trình được tổ chức theo trục đối xứng, phía trước công trình là quảng trường lớn là không gian đón tiếp, tổ chức lễ hội, sự kiện cộng đồng và các hoạt động ngoài trời. Cụ thể giải pháp mặt bằng như sau:

-Tầng 1: Có chức năng chính là không gian đón tiếp, tầng có chiều cao lớn 5) với khu sảnh thông lên mái, đóng vai trò không gian chuyển tiếp, tạo cảm giác mở và chào đón. Tầng 1 được nâng cốt lên 1,7m so với sân quảng trường, điều này tạo ra sự bề thế cho công trình cũng như tạo được điểm nhìn đẹp khi quan sát từ trên. Khối chức năng trung tâm bố trí hội trường chính thông 3 tầng, không gian sinh hoạt văn hóa, triển lãm và các hoạt động cộng đồng. Tại tầng 1 còn được bố trí khu làm việc hành chính công của xã, phòng tiếp khách.

-Tầng 2, 3: Chiều cao tầng 3.6m, Có chức năng chính là các không gian sinh hoạt công cộng, phòng sinh hoạt câu lạc bộ, phòng thể thao, thư viện, và các không gian phụ trợ.

- Cảnh quan cây xanh: được tổ chức thành các lớp mềm mại bao quanh công trình, tái hiện tinh thần của những đồi cọ đặc trưng vùng trung du Phú Thọ. Bên cạnh công trình được thiết kế sân thể thao ngoài trời và 1 bể bơi (có mái che) kích thước 16x25m phục vụ cho người dân xung quanh khu vực.

3.2.2. Giải pháp kiến trúc, hoàn thiện:

- Hình khối và hình thức kiến trúc đơn giản, khúc triết, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh công trình; với tông màu sắc chủ đạo của

công trình là màu trắng...kết hợp với các khối kiến trúc và cảnh quan chung tạo nên không gian kiến trúc độc đáo mang dấu ấn riêng cho tổng thể dự án.

- Vật liệu hoàn thiện:

Khu vực quảng trường: trang bị vật liệu hoàn thiện bền chắc vì là nơi có lưu lượng người qua lại lớn, sàn khu vực này được đề xuất sử dụng sàn bê tông tạo phẳng, kẻ các ron tạo hình.

Vật liệu mặt đứng sử dụng chủng loại có chất lượng tốt, màu sắc hài hòa. Vật liệu được nghiên cứu kỹ lưỡng dựa trên nguyên tắc đảm bảo độ bền công trình và phát huy tối đa chất cảm của bề mặt.

Mái công trình sử dụng gạch lá nem kích thước 400x400mm hoặc tương đương, kết hợp sân vườn trên mái và hệ thống kỹ thuật mái.

3.2.3. Giải pháp kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng phương án Móng đài đơn trên hệ cọc bê tông cốt thép dự ứng lực, trong đó đài cọc được chống đỡ bởi hệ cọc đường kính 400mm chiều dài cọc khoảng 10m. Khả năng chịu tải của một cọc khoảng 85 tấn. Các đài cọc đơn sẽ được liên kết với nhau thông qua hệ dầm móng kích thước 300x600mm.

- Phần thân: hệ hỗn hợp khung - sàn bê tông toàn khối đổ tại chỗ

Cột BTCT có kích thước điển hình là 400x400mm; cột tròn D600mm

Hệ dầm sàn trong nhà: 500x700mm, 300x600mm; 400x600mm; Sàn dày 160mm, 200mm...

3.2.4. Giải pháp cấp điện sinh hoạt:

- Nguồn điện:

Công trình đầu tư xây mới trạm biến áp 1 cột 500kVA cấp cho toàn bộ phụ tải của công trình.

Ngoài ra, để đảm bảo cung cấp điện cho công trình khi nguồn lưới bị gián đoạn, bố trí máy phát điện loại ngoài trời công suất 350kVA (công suất liên tục) cấp cho các phụ tải ưu tiên và các phụ tải PCCC của công trình.

- Hệ thống phân phối điện hạ thế

Từ tủ điện tổng cấp điện cho các tầng sử dụng phương án cấp điện hình tia, cấp điện được đặt trong thang máng cáp theo trục đứng đi trong trục kỹ thuật điện cấp đến tủ điện tầng.

Tại mỗi tầng của công trình lắp một tủ điện tầng đặt ở phòng kỹ thuật độ

cao 1,25 mét so với cốt sàn (tính từ tâm tủ điện). Cấp cáp cho các tủ điện tầng từ tủ điện tổng dùng cáp ruột đồng cách điện XLPE vỏ bọc PVC cáp được đi theo thang cáp trực đứng lên các tầng.

Bảng điện cho mỗi phòng độ cao 1,5 mét so với cốt sàn (tính từ tâm bảng điện). Cấp cáp cho các bảng điện tầng từ tủ điện tầng dùng cáp ruột đồng cách điện XLPE vỏ bọc PVC cáp được đi trong ống PVC chôn ngầm tường.

3.2.5. Giải pháp thiết kế cấp thoát nước:

- Giải pháp Cấp nước: Nước sạch từ ống cấp nước hiện có vào bể chứa dự trữ đặt ngầm ngoài nhà. Tại đây nước sạch được bơm từ trạm bơm tổng lên kết nước trên mái toà nhà. Hệ thống đường ống cấp nước lạnh cho các điểm dùng nước trong công trình được thiết kế theo sơ đồ đường kính giảm dần.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt từ công trình được thu gom vào hệ thống thoát nước bằng ống u.PVC và dẫn tới bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống thoát nước toàn khu. Công trình sử dụng trực thoát nước, 1 bể tự hoại. Kích thước đường ống thoát nước: Ống đứng thoát phân: PVC-D110, Ống đứng thoát sàn: PVC-D90

- Giải pháp thoát nước mưa: Nước mưa được phân vùng thu gom và thoát vào hệ thống thoát nước mưa bằng phương pháp tự chảy vào phễu thu và đi vào ống thoát nước, đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng, tránh ngập úng cục bộ khi có mưa lớn.

3.2.6. Giải pháp thông gió, điều hòa không khí:

- Tính toán chính xác nhu cầu về năng suất lạnh của các khu vực cần điều hòa, bảo đảm việc đạt được các thông số kỹ thuật. Phương án thiết kế đảm bảo các điều kiện kỹ thuật (như độ ồn, tốc độ gió ...) trong các giới hạn cho phép thích hợp cho công việc đặc thù của dự án.

- Sử dụng điều hòa trung tâm VRV/VRF, 1 chiều làm lạnh, dàn lạnh loại âm trần nổi ống gió. Dàn nóng đặt trên mái nhà để đảm bảo giải nhiệt và thẩm mỹ cho công trình.

- Hệ thống thông gió khu vực WC các khu vực công cộng và các phòng nghỉ sử dụng quạt hướng trục thải mùi trực tiếp ra ngoài theo phương ngang ra ngoài.

- Hệ thống hút mùi kho sử dụng quạt hướng trục thải ngang ở mặt sau của công trình để đảm bảo thẩm mỹ.

- Hệ thống hút mùi phòng bơm sử dụng các quạt gắn tường để thông gió cho phòng.

3.2.7. Giải pháp thông tin liên lạc:

- Hệ thống mạng dữ liệu, điện thoại:

Thiết kế hệ thống mạng điện thoại đảm bảo liên lạc nội bộ được thông suốt và đáp ứng được việc trao đổi thông tin từ bên ngoài đến công trình.

Cáp cho hệ thống thoại được dẫn từ nhà cung cấp dịch vụ vào giá đầu dây chính (Main Distribution Frame) – MDF phòng server.

Toàn bộ các ổ cắm cho hệ thống điện thoại (socket) đều sử dụng Jack (RJ-45) đặt ngàm tường, ngàm sàn cùng với các ổ cắm của hệ thống điện thoại được bố trí kết hợp với nội thất kiến trúc đảm bảo dễ dàng sử dụng, đảm bảo thẩm mỹ, các ổ cắm được lắp đặt trên tường tìm cách sàn hoàn thiện 0,4m trừ khi có chỉ dẫn khác.

- Hệ thống Camera:

Hệ thống camera quan sát được sử dụng để hỗ trợ cho việc theo dõi và giám sát liên tục tại những khu vực không thể bố trí người quan sát trực tiếp được vì mục đích an ninh, giám sát hoạt động của các vị trí trọng yếu trong khu vực như: hành lang, sảnh ...

Hệ thống số hoá toàn bộ từ khâu xử lý tín hiệu và truyền dẫn. Hệ thống camera chuyên dụng nói chung hệ thống được hoạt động liên tục 24/24h.

Camera IP PoE được bố trí tại các vị trí trọng yếu trong công trình như: Sảnh chính, hành lang thang máy, ... Các Camera IP PoE được kết nối đến các Switch PoE 24 port, 2SFP dùng cáp mạng UTP Cat.6 4 pair. Từ Switch này, cáp UTP cat.6 4 pair được kéo tới từng camera.

3.2.8. Giải pháp PCCC:

Giải pháp thiết kế tuân thủ quy định an toàn phòng chống cháy nổ cho công trình, các khu chức năng và các công trình lân cận:

- Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy giữa các công trình, hạng mục công trình trong cùng lô đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến công trình tiếp giáp hoặc ranh giới khu đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến các đối tượng tiếp giáp theo quy định;

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

- Bậc chịu lửa phù hợp với quy mô, công năng của công trình; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ, các bộ phận, cấu kiện, hệ

thống kỹ thuật trong công trình để hạn chế, ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy;

- Giải pháp chống khói gồm: phương án thoát khói cho nhà, gian phòng;
- Hệ thống báo cháy tự động; thiết bị báo cháy độc lập;
- Hệ thống chữa cháy tự động Spinkler; chữa cháy vách tường, bình chữa cháy;
- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn;
- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy bao gồm: thiết bị bảo vệ và nguồn điện cấp cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy, hệ thống hút khói, hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói

3.3. Hạ tầng ngoài nhà:

- Hệ thống giao thông sân vườn: Hệ thống giao thông, sân đường, bồn hoa cây xanh nội bộ được kết nối với hệ thống chung của dự án.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở thẩm định:

- Thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các dự án được quy định tại điểm d¹ Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ.
- Nội dung được UBND tỉnh Phú Thọ chấp thuận và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại: Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10/2021 và Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2024.
- Nội dung được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại: Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2021 và Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023.

2. Phạm vi:

Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ 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 ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Cơ quan chuyên môn của Người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng số

¹ d) Dự án đầu tư kinh doanh có công trình ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định này.

135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025.

3. Nguyên tắc thẩm định:

- Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính 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.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch: Xem xét đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được xác định tại quy hoạch xây dựng được sử dụng làm căn cứ lập dự án.

- Nội dung thẩm định liên quan đến bảo vệ môi trường: Xem xét đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Quyết định số 1604/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022.

- Nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy:

Xem xét, đánh giá việc thực hiện các yêu cầu trình tự thủ tục liên quan đến dự án, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ và khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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.

Không xem xét đánh giá nội dung thiết kế cơ sở đối với yêu cầu về PCCC được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Phú Thọ thẩm duyệt tại văn bản số 72/TD-PCCC ngày 27 tháng 6 năm 2022 và nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Công an thực hiện được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và khoản 2 Điều 9 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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.

- 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.

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.

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 và quy định tại Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ.

1.2. Điều kiện năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của tổ chức, các cá nhân tham gia dự án:

Các nhà thầu khảo sát địa chất, lập điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra thiết kế cơ sở có điều kiện năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra 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 tại Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Cụ thể:

1.2.1. Nhà thầu khảo sát địa chất:

- Tên đơn vị: Công ty Cổ phần đầu tư Tân Minh. Mã số doanh nghiệp: 0101754035.

Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Bạch Đăng Cường; Chứng chỉ hành nghề số HNT-00011760 do do Hiệp Hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 9/01/2023 có giá trị đến ngày 9/01/2028; Lĩnh vực Khảo sát địa hình - Hạng II.

1.2.2. Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Tên đơn vị: Công ty Cổ phần đầu tư và Thiết kế xây dựng 38Architecture; mã số doanh nghiệp: 0108797341.

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00032884 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 08 tháng 11 năm 2019 có giá trị đến ngày 05 tháng 11 năm 2029; Lĩnh vực hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng - Hạng II.

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

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Ông Phó Đức Kim; Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-06-2024-12 do Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội cấp ngày 14 tháng 03 năm 2024 có giá trị đến ngày 14 tháng 03 năm 2034; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Võ Trung Hiếu; Chứng chỉ hành nghề số HTV-00127048 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 15 tháng 12 năm 2021 có giá trị đến ngày 15 tháng 12 năm 2026; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình - Hạng II.

+ Chủ trì thiết kế điện, điện nhẹ công trình: Ông Nguyễn Minh Thắng; Chứng chỉ hành nghề số HTV-00208242 do Hiệp Hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 8 tháng 6 năm 2026 có giá trị đến ngày 8 tháng 6 năm 2036; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ điện công trình - Hạng II.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Bà Đồng Khánh Linh; Chứng chỉ kỹ sư hành nghề số HTV-00188819 do Tổng Hội xây dựng Việt Nam cấp ngày 23 tháng 5 năm 2024 có giá trị đến ngày 23 tháng 5 năm 2029; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình - Hạng II.

+ Chủ trì thiết kế Phòng cháy chữa cháy: Ông Đỗ Văn Quang; Chứng chỉ hành nghề số 0024/2022/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 12 tháng 01 năm 2022; Lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

1.2.3. Nhà thầu tư vấn thẩm tra thiết kế:

- Tên đơn vị: Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và xây dựng Á Châu.

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số PHT-00007671 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 03 tháng 6 năm 2022 có giá trị đến ngày 23 tháng 6 năm 2032; Lĩnh vực hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng - Hạng I.

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

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Ông Hà Xuân Hiệu; Chứng chỉ hành nghề số PHT-00000001 do Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ cấp ngày 08 tháng 9 năm 2022 có giá trị đến ngày 08 tháng 9 năm 2032; Lĩnh vực hành nghề: Thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Quang Hưng ; Chứng chỉ hành nghề số PHT-00009909 do Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ cấp ngày 09 tháng 8 năm 2022 có giá trị đến ngày 09 tháng 8 năm 2027; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình - Hạng II.

+ Chủ trì thẩm tra điện, điện nhẹ công trình: Ông Nguyễn Mạnh Hoàn; Chứng chỉ hành nghề số PHT-00015736 do Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ cấp ngày 13 tháng 11 năm 2024 có giá trị đến ngày 13 tháng 11 năm 2029; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ điện công trình - Hạng I.

+ Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Ông Bùi Anh Dũng; Chứng chỉ hành nghề số PHT-00013101 do Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ cấp ngày 6 tháng 9 năm 2022 có giá trị đến ngày 6 tháng 9 năm 2027; Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình - Hạng II.

+ Chủ trì thẩm tra Phòng cháy chữa cháy: Ông Đào Tiến Lợi; Chứng chỉ hành nghề số 0150/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 10 tháng 02 năm 2023; Lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng:

Thiết kế cơ sở trình thẩm định cơ bản phù hợp Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại: Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2021 và Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023.

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

- Hệ thống đường giao thông: Hệ thống đường giao thông nội bộ của khu đất xây dựng dự án được kết nối với hệ thống đường giao thông chung của dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ kiểm tra nghiệm thu hoàn thành theo quy định.

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải: Hệ thống thoát nước mưa, nước thải nội bộ của khu đất xây dựng dự án được kết nối với hệ thống thoát nước mưa, nước thải chung của dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ kiểm tra nghiệm thu hoàn thành theo quy định.

- Hệ thống cấp điện: Công trình được lấy từ nguồn điện do Điện lực Cẩm Khê cấp cho dự án theo quy định;

- Hệ thống cấp nước: Công trình được lấy cấp nước do Công ty Cổ phần cấp nước Phú Thọ cấp cho dự án 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.

4.1. 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:

Thiết kế cơ sở trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ theo quy định tại Điều 7 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho công trình. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá các tiêu chuẩn được nêu, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới (nếu có) để đảm bảo quy định hiện hành.

4.2. Các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng: Thiết kế cơ sở áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia còn hiệu lực, phù hợp với phạm vi, đối tượng, quy mô tính chất công trình.

4.3. Sự phù hợp của 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.

Các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ của dự án đã được Chủ đầu tư triển khai thực hiện. Hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Phú Thọ thẩm duyệt tại Văn bản số 72/TD-PCCC ngày 27 tháng 6 năm 2022.

4.4. Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng:

Thiết kế xây dựng đã được Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng Á Châu thực hiện thẩm tra và đóng dấu thẩm tra theo quy định. Đơn vị tư vấn đã kết luận: Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, an toàn công trình trong quá trình sử dụng, bảo đảm an toàn công trình lân cận và đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

(Chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 2807/BCTT-ACT ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng Á Châu và hồ sơ kèm theo).

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê; Hạng mục: Nhà văn hóa đủ điều kiện để tổng hợp, phê duyệt theo quy định.

Đề nghị chủ đầu tư nộp hồ sơ đã chỉnh sửa theo yêu cầu của cơ quan thẩm định về Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ để đóng dấu trước khi phê duyệt.

Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ thực hiện thu phí thẩm định theo quy định tại Thông tư 28/2023/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng. Mức phí thẩm định dự án của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thu như sau (*tính 50% mức thu phí quy định cho dự án dùng nguồn vốn khác, tính 50% mức thu phí quy định do dự án đã được thẩm tra và tính 50% mức phí theo quy định tại Thông tư số 64/2025/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, miễn một số khoản phí, lệ phí nhằm hỗ trợ cho doanh nghiệp, người dân.*):

Phí thẩm định: $50\% * 50\% * 50\% * 67.072.000.000 * 0,0141\% = 1.180.000$ đồng (Một triệu một trăm tám mươi nghìn đồng)

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Trung tâm phục vụ Hành chính công tỉnh;
- UBND xã Cẩm Khê;
- Lưu: VT, QL&TTBĐS(M- b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đào Hoàng Chinh