

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1743/SXD - QLXD

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc
Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương
mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ,
xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An
Dương.

Hải Phòng, ngày 19 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng

Ngày 19/4/2023, Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 144/2023/SHP – TTTr ngày 14/4/2023 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên Dự án: Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm B.
Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.
3. Người quyết định đầu tư (Ông): Đặng Thành Tâm.
4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
5. Địa điểm xây dựng: Lô NƠ.CN thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, tại xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.
6. Giá trị Tổng mức đầu tư (theo Tờ trình của Chủ đầu tư): 1.594.292.762.000 đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư và vốn vay thương



mai, vốn huy động khác.

8. Thời gian thực hiện: từ Quý I năm 2023 – Quý IV năm 2025.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng – An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;
- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn quốc gia về gara ô tô;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 16: 1986 Chiếu sáng nhân tạo trong công trình dân dụng;
- TCXD 33: 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4474: 1987 Thoát nước bên trong nhà và công trình;
- TCVN 9385: 2012 Chống sét cho CTXD - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;
- TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 2737: 1995 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5573: 2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép;
- TCVN 5575: 2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574: 2018 Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép;
- TCVN 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần AHH & Cộng sự.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần thí nghiệm khảo sát và xây dựng Bạch Đằng.

12. Nhà thầu thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng – Viện KHCN xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 03/09/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trảng Duệ mở rộng; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ giai đoạn 1 tại xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn huyện An Dương.

- Thông báo số 429/TB-UBND ngày 02/11/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc đính chính số liệu trong Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 03/09/2014 của UBND thành phố.

- Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/05/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ (quy mô 42,08ha) tại xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

- Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh Dự án xây dựng Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ (quy mô 42,08ha).

- Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

- Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 2006/QĐ-SHP ngày 20/06/2015 của Công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng về việc phân chia các Dự án thành phần thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.

- Văn bản số 2406/UBND-KTHT ngày 15/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc tham gia thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

- Văn bản số 3543/SCT-NL ngày 22/12/2022 của Sở Công thương thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

- Văn bản số 5828/STN&MT-QLĐĐ ngày 23/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

- Văn bản số 04/CATP-PC07 ngày 03/01/2023 của Công an thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về PCCC vào Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.



- Văn bản số 90/UBND-VP ngày 25/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi về việc đăng ký môi trường cho công trình “Khu nhà ở xã hội trong Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ”.

- Văn bản số 130A/2023/SHP-BC ngày 14/4/2023 của Công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng về việc chỉnh sửa, bổ sung Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

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

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án.
- Hồ sơ khảo sát địa chất công trình.
- Hồ sơ thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở của Dự án.

- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 193/2022/TTQT/02 ngày 20/2/2023 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng – Viện KHCN xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu khảo sát địa chất, tư vấn lập và tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án trình thẩm định được gửi kèm theo Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ bao gồm 10 công trình (CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT7, CT8, CT9, CT10), mỗi công trình có quy mô 15 tầng nổi và 01 tầng hầm với các giải pháp kỹ thuật chủ yếu sau:

1. Giải pháp kiến trúc: Vị trí xây dựng tại lô NƠ.CN, bao gồm 10 tòa nhà chung cư cao 15 tầng nổi và 01 tầng hầm, tổng diện tích xây dựng khoảng 12.340 m²; tổng diện tích xây dựng sàn nổi khoảng 156.828m²; tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 20.058 m²; sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ. Cụ thể:

- Tòa nhà CT1: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.297m², tổng diện tích sàn nổi 17.922m², diện tích sàn tầng hầm 2.311 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25m² đến 70m²; tổng số căn hộ ở là 296 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 13.248m².

- Tòa nhà CT2: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.271m², tổng diện tích sàn nổi 18.053 m², diện tích sàn tầng hầm 2.120m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể

ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 2 bố trí diện tích nhà trẻ cho toàn khu; tầng 3 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở, Diện tích các căn hộ ở từ 25m² đến 70m²; tổng số căn hộ ở là 260 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở là 11.378m²; tổng diện tích nhà trẻ khoảng 2.206m².

- Tòa nhà CT3: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.272 m², tổng diện tích sàn nổi 18.054 m², diện tích sàn tầng hầm 2.120 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; một phần diện tích tầng 1 và tầng 2 bố trí Nhà sinh hoạt cộng đồng cho toàn khu; một phần diện tích tầng 1 và từ tầng 3 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 270 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 11.970 m²; tổng diện tích Nhà sinh hoạt cộng đồng khoảng 1.576 m².

- Tòa nhà CT4: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.297 m², tổng diện tích sàn nổi 17.922 m², diện tích sàn tầng hầm 2.298 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 296 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 13.244 m².

- Tòa nhà CT5: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m², tổng diện tích sàn nổi 14.146 m², diện tích sàn tầng hầm 1.861 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 236 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 9.987 m².

- Tòa nhà CT6: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m², tổng diện tích sàn nổi 14.146 m², diện tích sàn tầng hầm 1.872 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 236 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 9.987 m².

- Tòa nhà CT7: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m², tổng diện tích sàn nổi 14.146 m², diện tích sàn tầng hầm 1.872 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ



thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 236 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 9.986 m².

- Tòa nhà CT8: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m², tổng diện tích sàn nổi 14.146 m², diện tích sàn tầng hầm 1.872 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 236 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 9.987 m².

- Tòa nhà CT9: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m², tổng diện tích sàn nổi 14.146 m², diện tích sàn tầng hầm 1.861 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 236 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 9.986 m².

- Tòa nhà CT10: Diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m², tổng diện tích sàn nổi 14.146 m², diện tích sàn tầng hầm 1.872 m²; chiều cao công trình 53m (tầng hầm cao 4,2m, tầng 1 cao 3,9m, từ tầng 2 đến tầng 14 mỗi tầng cao 3,15m, tầng 15 cao 3,6m, tum kỹ thuật mái cao 3,45m). Tầng hầm bố trí chỗ để xe, các bể ngầm, các không gian cầu thang bộ, thang máy và các không gian công cộng, kỹ thuật công trình; tầng 1 đến tầng 15 bố trí các căn hộ ở. Diện tích các căn hộ ở từ 25 m² đến 70 m²; tổng số căn hộ ở là 236 căn hộ với tổng diện tích các căn hộ ở khoảng 9.987 m².

- Hệ thống giao thông các tòa nhà: Giao thông đứng sử dụng 02 thang bộ, 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ vận chuyển lực lượng, thiết bị chữa cháy; 01 thang vận chuyển hàng). Số lượng thang máy được tính toán xác định theo số lượng người của tòa nhà từ tầng 2 trở lên (số lượng người tại tầng 1 sử dụng thang bộ). Giao thông theo phương ngang bao gồm sảnh và hành lang lối đi chung tại các tầng.

2. Giải pháp kết cấu các tòa nhà:

- Giải pháp kết cấu phần móng: Móng cọc BTCT li tâm D600 và D400 thi công bằng phương pháp ép. Đài móng, giằng móng, sàn hầm, vách hầm bằng BTCT. Bê tông móng, giằng móng vách hầm, sàn hầm: sử dụng bê tông có cấp độ bền B30; Bê tông cột, vách tầng hầm sử dụng bê tông có cấp độ bền B40.

- Giải pháp kết cấu phần thân:

Thiết kế lựa chọn phương án kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối. Hệ kết cấu theo phương đứng bao gồm hệ cột - vách chịu tải trọng. Bê tông cột - vách, cầu thang, lanh tô, ô văng: Dùng bê tông có cấp độ bền chịu nén từ B20 đến B30, B35, B40. Cốt thép cột, dầm, sàn: Nhóm CB500-V và Nhóm CB240-T

3. Giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật cho các tòa nhà: Bố trí hệ thống cấp

điện, cấp nước, thoát nước, hệ thống PCCC & CHCN, chống sét, thông tin liên lạc,... hoàn chỉnh cho công trình.

4. Công trình phụ trợ:

- Nhà trạm biến áp: Xây dựng 03 nhà trạm biến áp tập trung trên lô đất NO.CN, bố trí đặt các máy biến áp cho các công trình nhà chung cư. Mỗi công trình cao 01 tầng, diện tích xây dựng 207,56m², diện tích sàn 257,56m²; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 lên đỉnh mái 3,15m.

- Hệ thống sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà hoàn chỉnh trong phạm vi ranh giới dự án.

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:

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án được lập cơ bản tuân thủ các nội dung quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, đã được sửa đổi bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng:

+ Nhà thầu tư vấn khảo sát địa chất là Công ty cổ phần thí nghiệm khảo sát và xây dựng Bạch Đằng có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0201734963 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 17/7/2016, có ngành, nghề kinh doanh phù hợp. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00014147 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/07/2018. Các cá nhân chủ trì khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp.

+ Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi là Công ty Cổ phần AHH & Cộng sự có đủ hồ sơ năng lực và tư cách pháp nhân hành nghề thiết kế công trình (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0108029741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/10/2017). Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00022866 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/09/2022. Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định.

+ Nhà thầu thẩm tra thiết kế là Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng – Viện KHCN xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HAN-000611976 do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 17/3/2022; các cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp.

2. Sự phù hợp của Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án với quy hoạch xây dựng:

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án có vị trí, địa điểm xây dựng phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Trảng Duệ mở rộng được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1902/QĐ - UBND ngày 03/9/2014.

Quy mô thiết kế các hạng mục công trình xây dựng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi cơ bản phù hợp với Đồ án điều chỉnh cục bộ khu nhà ở xã



hội trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 07/11/2022; Các công trình có chiều cao 53m phù hợp với độ cao tính không cho phép tại khu vực là 80,0m theo ý kiến của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu tại Văn bản số 658/TC-QC ngày 26/12/2021; Số tầng cao của công trình lấy 15 tầng phù hợp với quy định tại Thông tư số 06/2021/TT - BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng (tăng tum thang các công trình có diện tích $\leq 30\%$ so với sàn tầng 15); Khoảng cách giữa các công trình và khoảng lùi các công trình đến chỉ giới đường đỏ từ 10m-13,5m tuân thủ quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD. Các yêu cầu thiết kế về chỗ để xe, không gian sinh hoạt cộng đồng trong công trình đã tính toán cơ bản phù hợp theo quy chuẩn QCVN 04: 2021/BXD về Nhà chung cư.

Theo nội dung thiết kế đô thị tại Quyết định số 1902/QĐ - UBND ngày 03/9/2014, điểm nhấn cho trung tâm đô thị là Cụm công trình dịch vụ thương mại tổng hợp cao 21 tầng; khu nhà ở xã hội cao 15 tầng có hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại; căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019, các công trình nhà ở xã hội trên không thuộc đối tượng phải thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc; không thuộc công trình quan trọng, công trình kiến trúc có giá trị phải thông qua Hội đồng tư vấn kiến trúc của thành phố.

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: Nội dung xây dựng Dự án Nhà ở xã hội cơ bản phù hợp với Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh Dự án xây dựng Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ (quy mô 42,08ha).

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật: Thiết kế cơ sở đã xác định các điểm kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực với dự án.

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:

- Các giải pháp thiết kế về kết cấu đảm bảo an toàn xây dựng theo Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 193/2022/TTQT/02 ngày 20/2/2023 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng – Viện KHCN xây dựng.

- Yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung các nội dung theo Văn bản số 04/CATP-PC07 ngày 03/01/2023 của Công an thành phố Hải Phòng.

- Về bảo vệ môi trường:

Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5828/STN&MT-QLĐĐ ngày 23/12/2022: Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tương đương Nhóm B, không thuộc Danh mục loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, không có các yếu tố nhạy cảm về môi trường quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Theo Khoản 1 Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường, số thứ tự 2 Phụ lục IV ban hành kèm theo

Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Dự án phải lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường nếu có phát sinh chất thải nguy hại với tổng khối lượng từ 1.200kg/năm trở lên hoặc từ 100kg/tháng trở lên; đăng ký môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 nếu không thuộc đối tượng nêu trên.

Theo Báo cáo của Chủ đầu tư số 130A/2023/SHP-BC ngày 14/4/2023: Theo tính toán, Dự án phát sinh khối lượng chất thải nguy hại khoảng 35kg/tháng (450kg/năm). Vì vậy, Dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường.

Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi đã có Văn bản số 90/UBND-VP ngày 25/11/2022 về việc đăng ký môi trường cho công trình “Khu nhà ở xã hội trong Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ”.

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: Các giải pháp thiết kế công trình cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan. Tuy nhiên cần lưu ý các nội dung sau:

- Các công trình có kích thước mặt bằng trải dài nên cần nghiên cứu bố trí khe co giãn – nhiệt cho công trình đảm bảo theo TCVN 5574:2018 – Thiết kế Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế; TCXD 4453:1995 - Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép toàn khối - Quy phạm thi công và nghiệm thu và TCVN 5718:1993 - Mái và sàn bê tông cốt thép trong công trình xây dựng - Yêu cầu kỹ thuật chống thấm nước. Đề nghị chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn thiết kế lưu ý nội dung này khi triển khai bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Xác định khối lượng khảo sát địa chất công trình để thiết kế móng cọc theo TCVN 10304: 2014 Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế: Trong trường hợp cần thiết, bổ sung một số hố khoan đảm bảo yêu cầu theo Phụ lục D TCVN 10304: 2014.

- Theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư: Diện tích sử dụng của phòng ngủ trong căn hộ chung cư không được nhỏ hơn 9 m². Đề nghị điều chỉnh một số phòng ngủ trong các căn hộ chưa đảm bảo yêu cầu.

V. MỘT SỐ NỘI DUNG LƯU Ý CẦN THỰC HIỆN:

- Chủ đầu tư phải báo cáo Sở Xây dựng khi khởi công xây dựng công trình; tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Các đơn vị tư vấn khảo sát, lập và thẩm tra thiết kế xây dựng công trình chịu trách nhiệm về: tính chính xác và hợp pháp của các số liệu, hồ sơ trình thẩm định; mức độ an toàn công trình.

- Yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung các nội dung theo Văn bản số 04/CATP-PC07 ngày 03/01/2023 của Công an thành phố Hải Phòng.

- Rà soát, trong trường hợp cần thiết bổ sung khối lượng khảo sát địa chất



công trình để thiết kế móng cọc đảm bảo yêu cầu theo Phụ lục D TCVN 10304: 2014 Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế làm căn cứ kiểm tra, tính toán lại thiết kế công trình. Cần thiết phải điều chỉnh thiết kế để đảm bảo an toàn. Việc thẩm định, phê duyệt thiết kế điều chỉnh thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Phải thí nghiệm, xác định sức chịu tải của cọc BTCT tại hiện trường, lấy số liệu tính toán, kiểm tra lại thiết kế. Cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp trước khi thi công các công tác tiếp theo.

- Phải lập biện pháp thi công xây dựng công trình và tổ chức phê duyệt theo quy định trước khi thi công để đảm bảo an toàn cho người, chất lượng công trình, công trình lân cận, bảo vệ môi trường (lưu ý có biện pháp đảm bảo khi thi công xây dựng công trình không làm ảnh hưởng đến các công trình trong Khu đô thị).

- Khi thi công phần móng, khung cứng, lưu ý phải phối hợp các bản vẽ điện, nước, thang máy,... để đặt các cấu kiện chèn, móc, neo,... cho phù hợp.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn liên quan, nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện theo các quy định của nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, tuân thủ các quy định về giám sát, thi công, nghiệm thu, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ và các quy định hiện hành khác có liên quan.

VI. KẾT LUẬN

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo sau khi thực hiện yêu cầu tại Mục IV Văn bản này.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương. Chủ đầu tư, đơn vị chủ trì thẩm định căn cứ các ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị có liên quan và nội dung thẩm định của Sở Xây dựng để tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ Dự án và trình phê duyệt theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD; PGD Đỗ Hữu Hưng;
- Lưu: VP, QLXD.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Hữu Hưng

Đỗ Hữu Hưng