

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: 338 / HĐXD - QLDA
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo
nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng
tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City
Development

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2022

Kính gửi: Công ty TNHH Agape Việt Nam

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 125/TTr-TĐ/CT4 ngày 10/9/2022 (mã hồ sơ: 000.00.00.G17-220912-0021) của Công ty TNHH Agape Việt Nam về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

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

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Waterfront City Development (khu đô thị ven sông Lạch Tray).
- Công trình: Chung cư 28 tầng tại lô đất CT4.
2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp I.
3. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Agape Việt Nam.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Agape Việt Nam.
5. Địa điểm xây dựng: Phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
6. Tổng mức đầu tư của công trình (theo tờ trình): 1.146.854.756.000 đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và huy động hợp pháp khác.
8. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2021 ÷ ngày 31/12/2022.
9. Tiêu chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.
10. Nhà thầu lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi:
 - Nhà thầu thiết kế kiến trúc: Công ty cổ phần Kiến trúc Skyline. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00055587 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/6/2021 (có hiệu lực đến ngày 15/6/2031).

- Nhà thầu thiết kế kết cấu, cơ điện: Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Topkons. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00009421 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 14/9/2018 (có hiệu lực đến ngày 26/3/2023).

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Liên danh Công ty cổ phần E.C.C và Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng CAD. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của Công ty cổ phần E.C.C số BXD-00005026 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/10/2017 (có hiệu lực đến ngày 20/10/2022).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 41/SXD-QLHĐXD ngày 26/3/2012 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng ý kiến về thiết kế cơ sở xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị ven sông Lạch Tray – Giai đoạn 1;

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;

- Văn bản số 80/SXD-TTXXĐT ngày 11/12/2018 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2 – đối với phần diện tích đất 18.138,36m² tại vị trí lô LK6, HK17 và hệ thống đường giao thông xung quanh khu đất này) thuộc dự án Waterfront City Development (Khu đô thị ven sông Lạch Tray) tại phường Vĩnh Niệm và Kênh Dương, quận Lê Chân;

- Văn bản số 85/SXD-TTXXĐT ngày 21/12/2018 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2 – đối với phần diện tích đất 18.138,36m² tại vị trí lô LK6, HK17 và hệ thống đường giao thông xung quanh khu đất này) thuộc dự án Waterfront City Development (Khu đô thị ven sông Lạch Tray) tại phường Vĩnh Niệm và Kênh Dương, quận Lê Chân;

- Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 26/12/2018 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Agape Việt Nam được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Waterfront City Development (Khu đô thị ven sông Lạch Tray) tại phường Vĩnh Niệm và Kênh Dương, quận Lê Chân;

- Văn bản số 17/TC-QC ngày 09/01/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 712/TTĐN-PCHP ngày 20/10/2020 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng và Công ty TNHH Agape Việt Nam về việc thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật cơ bản công trình: Đường cáp 22kV, trạm cắt và các TBA Công ty TNHH Agape Việt Nam;

- Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô N/34-3 trong điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;
- Văn bản số 2812/SXD-QHKT ngày 30/6/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng công trình nhà chung cư tại lô CT4 trong Khu đô thị ven sông Lạch Tray;
- Văn bản số 527/CNHP-PKT ngày 03/8/2021 của Công ty cổ phần Cấp nước Hải Phòng về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước cho Tòa chung cư 28 tầng lô CT4 dự án Khu đô thị ven sông Lạch Tray;
- Văn bản số 2314/SGTVT-HTGT&ATGT ngày 06/8/2021 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hải Phòng về việc đấu nối đường chuyên dùng lô CT4 thuộc Dự án khu đô thị ven sông Lạch Tray vào đường Võ Nguyên Giáp, Bùi Viện;
- Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh (lần 6) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray tại phường Kênh Dương – Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;
- Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án đầu tư Waterfront City Development;
- Văn bản số 62/TN-PTKH ngày 23/02/2022 của Công ty TNHH MTV Thoát nước – UBND TP Hải Phòng về việc thỏa thuận điểm đấu nối thoát nước cho dự án chung cư cao tầng Sentona Tower tại lô CT4 Khu đô thị ven sông Lạch Tray, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;
- Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND quận Lê Chân về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của Ủy ban nhân dân quận phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 6) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray tại phường Kênh Dương – Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số: 8703336662 (chứng nhận lần đầu ngày 16/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ sáu ngày 29/3/2022) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp;
- Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 06/4/2022 của UBND TP Hải Phòng về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư Waterfront City Development do Công ty TNHH Agape Việt Nam làm chủ đầu tư tại phường Vĩnh Niệm, phường Kênh Dương, quận Lê Chân;
- Văn bản số 1014/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/5/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình chung cư cao 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development;
- Văn bản số 3690/SXD-QHKT ngày 07/9/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh tuyến đường nội bộ phía Bắc khu đất Dự án

nhà chung cư cao 28 tầng tại lô CT4 thuộc Khu đô thị ven sông Lạch Tray, phường Vĩnh Niệm và phường Kênh Dương, quận Lê Chân thành đường PCCC và bãi đỗ xe;

- Quyết định số 2138/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021, Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của Ủy ban nhân dân quận phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 6) Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray (Dự án đầu tư Waterfront City Development) tại phường Kênh Dương – Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Và một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Tài liệu thiết kế:

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

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu khảo sát địa chất;
- Hồ sơ năng lực của các Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Các bản kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, khảo sát.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Theo Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án Waterfront City Development, Dự án với diện tích sử dụng khoảng 20,312ha gồm: Biệt thự đơn lập cao 04 tầng (57 lô, diện tích 17.040,74m²); Biệt thự song lập cao 04 tầng (50 lô, diện tích 10.617,5m²); Nhà ở liền kề cao 04 tầng (152 lô, diện tích 15.925m²); Nhà ở liền kề hợp khối cao 05 tầng (209 căn, diện tích 26.031,6m²); Chung cư cao tầng (tòa CT4) cao 28 tầng, diện tích 6.079,8m²; các công trình trường quốc tế liên cấp (diện tích 10.007m²); trường mầm non, mẫu giáo (diện tích 3.481m²); Nhà ở xã hội cao 09 tầng (diện tích 27.871,5m²).

Hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng góp ý kiến về thiết kế cơ sở (giai đoạn 1) tại văn bản số 41/SXD-QLHĐXD ngày 26/3/2012, thẩm định thiết kế cơ sở (giai đoạn 2) tại văn bản số 80/SXD-TTĐT ngày 11/12/2018; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (giai đoạn 2) tại văn bản số 85/SXD-TTĐT ngày 21/12/2018 và cấp giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 26/12/2018.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 110 (về xử lý chuyển tiếp) Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thẩm định đối với công trình của Dự án theo đề nghị của chủ đầu tư tại Tờ trình số 125/TTr-TĐ/CT4 ngày 10/9/2022 với các giải pháp thiết kế cụ thể:

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Công trình Chung cư CT4 thuộc dự án Waterfront City Development (khu đô thị ven sông Lạch Tray) dự kiến xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 6.079,8m². Công trình cao 28 tầng (khối đế cao 05 tầng và 23 tầng khối tháp) +

01 tầng hầm + tum thang; chức năng công trình gồm: Thương mại dịch vụ, 604 căn hộ ở (trong đó, 90 căn hộ có diện tích <45m²; chiếm 14,9% tổng số căn hộ của công trình). Chiều cao công trình tính từ cốt sân đường đến đỉnh mái là 101,8m (chiều cao PCCC là 95,3m); khoảng lùi xây dựng khối tháp công trình so với chỉ giới đường đỏ ≥6m.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của công trình như sau:

TT	Nội dung	Theo QH chi tiết 1/500 tại QĐ số 2542/QĐ-UBND và QĐ số 358/QĐ-UBND	Theo Hồ sơ trình thẩm định	(+) Tăng (-) Giảm
1	Diện tích lô đất khoảng (m ²)	6.079,8	6.079,8	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng khoảng (m ²)	-	3.362,5	-
	- Diện tích xây dựng khối đế	-	3.299,7	-
	- Diện tích xây dựng khối tháp	-	2.424,9	-
3	Mật độ xây dựng khoảng (%)	60	55,3	- 4,7
	- Mật độ xây dựng khối đế	-	54,3	-
	- Mật độ xây dựng khối tháp	-	39,9	-
4	Tổng diện tích sàn phần nổi (m ²) (không bao gồm tầng hầm)	-	70.961,6	-
5	Tổng diện tích sàn khoảng (m ²) (không bao gồm diện tích sàn bố trí hệ thống kỹ thuật tòa nhà, gian lánh nạn, PCCC, để xe)	-	60.790,8	-
6	Hệ số sử dụng đất khoảng (lần) (không bao gồm diện tích sàn bố trí hệ thống kỹ thuật tòa nhà, gian lánh nạn, PCCC, để xe)	11,67	10	- 1,67
7	Số tầng nổi công trình (tầng)	28	28	Phù hợp
8	Số tầng hầm công trình (tầng)	01	01	Phù hợp
9	Diện tích sàn phần ngầm (m ²)	5.568,4	5.568,4	Phù hợp
10	Đất cây xanh (m ²)	-	1.217,9	-

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

- Phần ngầm (01 tầng): Diện tích sàn khoảng 5.568,4m² (không tính hệ số sử dụng đất); cao 3,2m ÷ 4,4m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 4.351,9m²), các phòng kỹ thuật.

- Phần nổi (28 tầng + tum thang):

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 3.203,5m² (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng 2.892m²); cao 4,35m; bố trí không gian các sảnh đón, các không gian thương mại dịch vụ, văn phòng quản lý tòa nhà, phòng trực PCCC, phòng sinh hoạt cộng đồng (57,1m²), đường dốc xe, phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 3.288,3m² (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng 2.834,7m²); cao 3,75m; bố trí không gian các sảnh

đón, các không gian thương mại dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $428,4\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3: Diện tích sàn khoảng $3.291,9\text{m}^2$ (không tính hệ số sử dụng đất); cao $2,9\text{m}$; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng $2.839,2\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 4: Diện tích sàn khoảng $3.299,7\text{m}^2$ (không tính hệ số sử dụng đất); cao $4,7\text{m}$; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng $2.797,3\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 5: Diện tích sàn khoảng $2.519,6\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.397,8\text{m}^2$); cao $3,8\text{m}$; bố trí các không gian tiện ích cư dân, sân vườn – cảnh quan ngoài trời và 19 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích từ $32\text{m}^2 \div 142\text{m}^2$.

+ Tầng 6: Diện tích sàn khoảng $2.418,3\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.311,3\text{m}^2$); cao $3,3\text{m}$; bố trí 26 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích từ $30,3\text{m}^2 \div 128,8\text{m}^2$.

+ Tầng 7 ÷ 24: Diện tích sàn khoảng $2.418,3\text{m}^2/\text{tầng}$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.311,3\text{m}^2/\text{tầng}$); cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$; bố trí tổng số 468 căn hộ ở (26 căn/tầng), các căn hộ có diện tích từ $30,3\text{m}^2 \div 128,8\text{m}^2$.

+ Tầng 25: Diện tích sàn khoảng $2.424,9\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.308,1\text{m}^2$); cao $3,5\text{m}$; bố trí 25 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích từ $30,3\text{m}^2 \div 153,1\text{m}^2$.

+ Tầng 26: Diện tích sàn khoảng $2.359,2\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.242,1\text{m}^2$); cao $3,5\text{m}$; bố trí 25 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích từ $30,3\text{m}^2 \div 139,3\text{m}^2$.

+ Tầng 27: Diện tích sàn khoảng $2.255,1\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.139,1\text{m}^2$); cao $3,5\text{m}$; bố trí 21 căn hộ ở (trong đó, 01 căn hộ thông tầng với tầng 28), các căn hộ có diện tích từ $30,3\text{m}^2 \div 229,9\text{m}^2$.

+ Tầng 28: Diện tích sàn khoảng $2.178,3\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính vào hệ số sử dụng đất khoảng $2.062,3\text{m}^2$); cao $3,5\text{m}$; bố trí 20 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích từ $30,3\text{m}^2 \div 173,2\text{m}^2$.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng $193,4\text{m}^2$; cao $4,4\text{m}$; bố trí thang bộ thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật thang máy.

Mặt đứng công trình được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại. Giao thông đứng sử dụng các cụm thang máy (tổng số 09 thang) và 05 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố. Giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

2. Phương án kết cấu:

- Phần móng – ngầm: Lựa chọn phương án cọc khoan nhồi bê tông cốt thép D1200, D1000 với chiều sâu mũi cọc khoảng $58\text{m} \div 62\text{m}$ tùy từng vị trí, thay đổi theo bề mặt lớp đá; cọc D600 với chiều sâu mũi cọc khoảng 48m và cọc bê tông ly tâm ứng suất trước D500, D350 với chiều sâu mũi cọc khoảng 33m . Đài móng có chiều cao: 1000mm , 1400mm , 1500mm , 1900mm , 2000mm tùy từng vị trí; tường hầm dày 300mm .

- Phần thân: Lựa chọn hệ kết cấu khung cột - vách kết hợp với hệ dầm - sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau:

- + Tiết diện dầm: (250x600)mm, (300x600)mm, (350x600)mm.
- + Tiết diện cột - vách: (300x1500)mm, (300x2000)mm, (300x2600)mm;
- + Chiều dày sàn: 200mm, 250mm, 300mm tùy từng vị trí.

3. Phương án cấp điện:

Tổng công suất tiêu thụ điện của công trình theo tính toán khoảng 3.461kVA. Nguồn điện chính cấp cho công trình lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực. Công trình bố trí tổng số 03 máy biến áp có công suất 3x1.250kVA. Nguồn điện dự phòng được cấp từ hệ thống máy phát điện gồm 02 máy phát điện có công suất 2x1.250kVA làm việc theo chế độ tự khởi động và đóng điện khi mất điện lưới thông qua bộ chuyển nguồn tự động ATS. Các phụ tải đặc biệt như đèn thoát hiểm, đèn sự cố, hệ thống an ninh sử dụng một nguồn dự phòng ắc quy đi kèm hoặc UPS riêng để đảm bảo cung cấp điện liên tục cho công trình.

4. Phương án cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt của công trình theo tính toán khoảng 456m³/ng.đ. Nguồn cấp nước cho công trình được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước vào bể chứa nước ngầm. Nước từ bể chứa nước ngầm được bơm lên bể chứa nước trên mái của công trình. Nước từ bể chứa nước trên mái sẽ được phân phối qua ống chính, ống nhánh đến các thiết bị dùng nước trong công trình. Nước được phân phối theo kiểu trọng lực đến các điểm tiêu thụ, các tầng áp mái sử dụng bơm tăng áp, các tầng thấp sử dụng van giảm áp.

5. Phương án thoát nước:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt của công trình theo tính toán khoảng 431m³/ng.đ. Nước thải từ xí, tiểu của khu vệ sinh và nước thải từ các chậu rửa được thoát theo đường ống thoát nước riêng biệt thu gom về trạm xử lý nước thải của Dự án. Nước thải dầu mỡ từ các hoạt động của khu vực bếp được gom theo hệ thống đường ống riêng kết hợp với ống thông hơi, sau đó kết nối ống gom chính và được đưa đến ngăn tách mỡ của hệ thống xử lý nước thải của Dự án. Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT tại các trạm xử lý nước thải (công suất 431m³/ng.đ) sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban-công và lô-gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

6. Các hệ thống kỹ thuật khác của dự án gồm: Hệ thống chiếu sáng, thông tin liên lạc, điều hòa không khí - thông gió, truyền hình cáp, điều áp, hút khói, Camera an ninh.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development được lập tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế, khảo sát có đủ năng lực thực hiện công việc theo quy định.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân quận Lê Chân phê duyệt tại Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh (lần 6) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray tại phường Kênh Dương – Vĩnh Niệm, quận Lê Chân và Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của Ủy ban nhân dân quận phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 6) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray tại phường Kênh Dương – Vĩnh Niệm, quận Lê Chân. Các quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 nêu trên được Ủy ban nhân dân Quận Lê Chân phê duyệt căn cứ theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của UBND thành phố Hải Phòng và Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000.

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất so với Quyết định số 2542/QĐ-UBND và Quyết định số 358/QĐ-UBND. Về các nội dung điều chỉnh giảm trên, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng tại địa phương để được biết và quản lý.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 110 (về xử lý chuyên tiếp) Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thẩm định đối với công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 của Dự án.

Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND

ngày 21/02/2022 và phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số: 8703336662 (chứng nhận lần đầu ngày 16/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ sáu ngày 29/3/2022) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án phù hợp về vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực là khả thi.

Dự án Waterfront City Development đã được các cơ quan/đơn vị có thẩm quyền hướng dẫn/thỏa thuận đầu nối về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông tại văn bản số 712/TTĐN-PCHP ngày 20/10/2020 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng và Công ty TNHH Agape Việt Nam; văn bản số 527/CNHP-PKT ngày 03/8/2021 của Công ty cổ phần Cấp nước Hải Phòng; văn bản số 62/TN-PTKH ngày 23/02/2022 của Công ty TNHH MTV Thoát nước; văn bản số 3690/SXD-QHKT ngày 07/9/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

Hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng góp ý kiến về thiết kế cơ sở (giai đoạn 1) tại văn bản số 41/SXD-QLHĐXD ngày 26/3/2012, thẩm định thiết kế cơ sở (giai đoạn 2) tại văn bản số 80/SXD-TTĐT ngày 11/12/2018, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (giai đoạn 2) tại văn bản số 85/SXD-TTĐT ngày 21/12/2018 và cấp giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 26/12/2018.

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:

- Chiều cao tính không xây dựng công trình (101,8m) phù hợp với chiều cao tính không được Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận (109m) tại văn bản số 17/TC-QC ngày 09/01/2020.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình chung cư cao 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy và chữa cháy tại văn bản số 1014/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/5/2022.

- Dự án Waterfront City Development đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 06/4/2022.

- Các giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn xây dựng. Đề nghị chủ đầu tư rà soát, hiệu chỉnh, bổ sung một số sai lệch về dữ liệu, kích thước trong thuyết minh và một số bản vẽ để đảm bảo sự thống nhất của hồ sơ thiết kế.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình thuộc Dự án cơ bản tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

VIỆT
G
3
10

V. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Các yêu cầu trong bước tiếp theo:

2.1. Việc điều chỉnh chỉ tiêu lô đất CT4 thuộc lô N/34-3 (từ 22 tầng lên 28 tầng), Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Ủy ban nhân dân Quận Lê Chân, Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng chịu trách nhiệm rà soát quy mô dân số của tổng thể dự án, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực. Việc điều chỉnh từ tuyến đường nội bộ sang bãi đỗ xe (tại Quyết định số 2138/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân), để đảm bảo đồng bộ và thống nhất về quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray (về hạ tầng kỹ thuật, cơ cấu sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan), Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng, Ủy ban nhân dân Quận Lê Chân cần rà soát trình tự, nội dung điều chỉnh, đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật về Quy hoạch đô thị.

2.2. Đề nghị chủ đầu tư:

- Tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý/khuyến nghị nêu tại Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021, Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 10/3/2022, Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND quận Lê Chân; Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 21/02/2022, Quyết định số 1076/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; Văn bản số 1014/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/5/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH; văn bản số 80/SXD-TTĐT ngày 11/12/2018, văn bản số 85/SXD-TTĐT ngày 21/12/2018 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

- Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo thu gom và xử lý khép kín không để ảnh hưởng đến môi trường của Dự án và môi trường xung quanh. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

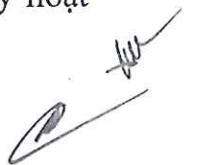
- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy QCVN 05:2008/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 06:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD, QCVN 10:2014/BXD.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Thông tư 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.

- Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.

- Chủ đầu tư, nhà thầu thiết kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để lưu trữ theo quy định.



Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Chung cư 28 tầng tại lô CT4 thuộc dự án Waterfront City Development, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng (đề b/c);
- UBND TP Hải Phòng (đề p/h quản lý
- Sở XD TP Hải Phòng theo quy định)
- UBND quận Lê Chân
- Lưu: VP, QLDA (NTU).

CỤC TRƯỞNG



Hoàng Quang Nhu

SAM

