

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: 5675/SXD-KTQLĐTXD

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh)



Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes

Sở Xây dựng đã nhận được Tờ trình số 375/TTr-VHM ngày 05/7/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) (Mã hồ sơ số H24.17-250705-0566; Giấy tiếp nhận bổ sung hồ sơ ngày 07/7/2025).

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 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025.

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 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; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Hồ sơ trình thẩm định gửi kèm tờ trình thẩm định.

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 thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) (Sau đây viết tắt là Dự án thành phần 3) như sau:

K
đ

me

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Nội dung trình thẩm định: Dự án thành phần 3.

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

- Dự án nhóm A.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Bà Nguyễn Thu Hằng - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinhomes.

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: Tại phường Hoà Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh), thành phố Hải Phòng.

6. Giá trị tổng mức đầu tư các hạng mục trình thẩm định: 8.042.797 triệu đồng (theo nội dung Tờ trình số 375/TTr-VHM ngày 05/7/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và vốn huy động của doanh nghiệp (Vốn khác).

8. Thời gian xây dựng: Từ tháng 09/2025 đến tháng 12/2026 (theo Quyết định số 027.6/2025/QĐ-VHM ngày 21/4/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt phân chia dự án thành phần và điều chỉnh Quyết định số 004.1/2025/QĐ-VHM ngày 17/03/2025 tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh)).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam (theo danh mục tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án).

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Vinhomes.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật.

12. Nhà thầu thẩm tra: Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý.

- Tờ trình số 375/TTr-VHM ngày 05/7/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực

quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Quyết định số 4174/QĐ-BTNMT ngày 24/12/2024 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh)".

- Văn bản số 207/CNHP-KT ngày 19/3/2024 của Công ty CP Cấp nước Hải Phòng thỏa thuận đầu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Văn bản số 1219/PCHP-KT ngày 04/5/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng về việc cấp điện cho dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh), Hải Phòng.

- Văn bản số 2165/SNN-TL ngày 10/6/2024 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa, hoàn trả hệ thống kênh mương thủy lợi trong phạm vi dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Văn bản số 1641/SGTVT-HTGT&ATGT ngày 12/4/2024 của Sở Giao thông vận tải Hải Phòng về việc đầu nối giao thông dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 420/TD-PCCC ngày 04/07/2024 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hải Phòng cấp công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Văn bản số 1179/SXD-KTQLĐT&XD ngày 14/3/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ

Chữ
K

tầng kỹ thuật thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Văn bản số 3172/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/5/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Quyết định số 027.6/2025/QĐ-VHM ngày 21/4/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt phân chia dự án thành phần và điều chỉnh Quyết định số 004.1/2025/QĐ-VHM ngày 17/03/2025 tại dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

- Các Văn bản tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3: Số 3748/STC-QLĐTNNS ngày 18/7/2025 của Sở Tài chính, số 4364/SNNMT-TCKHĐT ngày 24/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, số 318/CATP-PC07-PC04 ngày 25/7/2025 của Công an thành phố Hải Phòng, số 188/UBND-KTHTĐT ngày 21/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường Dương Kinh, số 213/UBND-KT ngày 23/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất phục vụ lập dự án;
- Các bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Các bản vẽ Thiết kế cơ sở; thuyết minh Thiết kế cơ sở;
- Tổng mức đầu tư;

- Báo cáo số 024/2025/TTQT/01 ngày 20/02/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD công trình nhà ở thấp tầng tại các ô đất A.1/LK-051÷A.1/LK-077; A.1/BT-015÷A.1/BT-033; A.2/LK-007÷A.2/LK-058; A.2/BT-001÷A.2/BT-052; B.1/LK-001÷B.1/LK-179; B.1/BT-001÷B.1/BT-134 thuộc dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại Khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy tại Phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) thành phố Hải Phòng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu.

3.1. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Công ty Cổ phần Vinhomes: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102671977 cấp ngày 12/03/2008.

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: ông Hoàng Phương Nam, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-05-2025-06 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2025.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Như Tuấn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052499 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/4/2024.

3.2. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100530339 cấp ngày 19/4/2007.

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Trần Thị Phi Nga, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017850 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022.

3.3. Nhà thầu thẩm tra:

- Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100408233-017 cấp ngày 09/7/1998.

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Nguyễn Hữu Quyền, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00104866 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 6/10/2020.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: LêBAT Vinh, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 08/5/2024.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) thực hiện trên khu đất có tổng diện tích khoảng 240,5ha với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà ở, công viên, công trình hạ tầng xã hội và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

Tại Tờ trình số 375/TTr-VHM ngày 05/7/2025, Công ty Cổ phần Vinhomes trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 với các giải pháp thiết kế như sau:

1. Tổng mặt bằng:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch là khoảng 240,5ha (trong đó: Diện tích thuộc phường Dương Kinh là 107ha; Diện tích thuộc xã Kiến Minh là 133,5 ha) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, với các chỉ tiêu sử dụng đất toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch cụ thể như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	
	Tổng diện tích (A+B)	2.405.668,0		100,0
A	Đất dân dụng	2.181.498,3	100,0	90,7
1	Đất công cộng cấp đô thị	262.344,7	12,0	
1.1	Đất công trình dịch vụ-công cộng cấp đô thị (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP,...)	236.443,2		

Chữ ký

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	
a	Đất công cộng cấp đô thị	64.461,6		
-	Đất thể dục thể thao	59.255,2		
+	Đất Quảng trường	20.773,8		
+	Đất Sân thể thao cơ bản	38.481,4		
-	Đất Văn hóa	5.206,4		
b	Đất công trình thương mại, dịch vụ	171.981,6		
1.2	Đất Giáo dục (trường Trung học phổ thông)	25.901,5	13,5	
2	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đô thị	294.643,2		
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	193.041,1		
2.2	Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch)	101.602,1	19,8	
3	Đất giao thông phân khu	432.742,0		
3.1	Đất bãi đỗ xe	10.018,8		
3.2	Đất đường giao thông phân khu	422.723,2	54,2	
4	Đất đơn vị ở	1.182.903,4		
4.1	Đất nhà ở mới	670.901,3		
a	Đất nhà ở liền kề	345.642,5		
b	Đất Nhà ở dạng biệt thự	172.739,8		
c	Đất nhà chung cư (NOXH)	136.700,4		
d	Đất nhà ở tái định cư	15.818,6		
4.2	Đất công trình dịch vụ-công cộng cấp đơn vị ở	74.342,4		
a	Đất y tế (trạm y tế)	1.520,2		
b	Đất văn hóa	15.124,1		
c	Đất thể dục thể thao (sân chơi, sân luyện tập)	48.783,0		
d	Đất thương mại dịch vụ, chợ	8.915,1		
4.3	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	97.043,2		
a	Đất trường mầm non	32.568,4		
b	Đất trường tiểu học	27.327,0		
c	Đất trường trung học cơ sở	21.527,8		
d	Đất trường liên cấp	15.620,0		
4.4	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	110.255,6		
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng	108.646,4		

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ		
		(m ²)	(%)		
<i>b</i>	<i>Đất cây xanh nhóm ở</i>	1.609,2			
4.5	Đất giao thông đơn vị ở	230.360,9	19,5		
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	8.865,0		0,4	
B	Đất ngoài dân dụng	224.169,7			
1	Đất giao thông đối ngoại	220.443,4			9,3
2	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	3.726,3			

2. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*) có tổng diện tích đất xây dựng nhà ở mới là 670.901,3m², gồm: 4.937 căn nhà ở thương mại (*4.233 căn nhà ở liền kề và 704 biệt thự*), 178 lô đất nhà ở tái định cư và 136.700,4m² đất xây dựng nhà ở xã hội dạng chung cư, cụ thể:

- Phân khu A1: Đất nhà ở liền kề diện tích 85.306,3 m², gồm 995 căn nhà; Đất nhà ở biệt thự diện tích 24.390,9 m², gồm 108 căn nhà; Đất nhà ở chung cư (*nhà ở xã hội*) diện tích 82.405,4 m²; Đất nhà ở tái định cư diện tích 4.257,4 m², gồm 54 lô đất nhà ở.

- Phân khu A2: Đất nhà ở liền kề diện tích 54.273,9 m², gồm 612 căn nhà; Đất nhà ở biệt thự diện tích 54.931,9m², gồm 242 căn nhà; Đất nhà ở chung cư (*nhà ở xã hội*) diện tích 54.295,0 m².

- Phân khu B1: Đất nhà ở liền kề diện tích 206.062,3 m², gồm 2.626 căn nhà; Đất nhà ở biệt thự diện tích 93.416,9 m², gồm 354 căn nhà; Đất nhà ở tái định cư diện tích 11.561,3 m², gồm 124 lô đất nhà ở.

3. Các giải pháp thiết kế:

Nội dung Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án trình thẩm định kỳ này gồm 4.268 căn nhà ở thấp tầng (*nhà ở liền kề và biệt thự*), các giải pháp thiết kế như sau:

3.1. Nhà ở liền kề:

a. Giải pháp thiết kế quy hoạch, kiến trúc xây dựng:

- Các công trình nhà ở liền kề được xây dựng trên 258 ô đất, ký hiệu từ A.1/LK-051 đến A.1/LK-077; từ A.2/LK-007 đến A.2/LK-058 và từ B.1/LK-001 đến B.1/LK-179, tổng số 3.592 căn nhà ở liền kề (*Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, xây dựng của các ô đất theo Phụ lục I đính kèm*).

- Các công trình nhà ở liền kề quy mô 04 tầng, chiều cao công trình từ cốt sân đến đỉnh tường chắn mái khoảng 15,75m (*cốt đỉnh mái $\geq +18,21m$ (cao độ Lục địa); cốt sân (cốt vỉa hè) $\geq +2,46m$ (cao độ Lục địa); cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m, tương đương $\geq +2,91m$ (cao độ Lục địa)*) (các chỉ tiêu diện tích xây dựng cụ thể theo Phụ lục II đính kèm).

Handwritten signature/initials

- Giải pháp tổ chức mặt bằng công trình dự kiến: Tầng 1 cao 4,2m, bố trí phòng khách, bếp + ăn, nhà vệ sinh; Tầng 2 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 3 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 4 cao 3,4m, bố trí không gian đa năng. Giao thông đứng bằng cầu thang bộ.

b. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng móng cọc bê tông ly tâm có đường kính D300 và D350, thi công bằng phương pháp ép; chiều dài cọc dự kiến 33-45m; sức chịu tải dự kiến $P=55T$ /cọc đối cọc D300 và $P = 70T$ /cọc đối với cọc D350. Đài cọc, giằng móng BTCT M300. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210MPa$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350MPa$).

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn BTCT M300 toàn khối đổ tại chỗ. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210MPa$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350MPa$). Tường bao che xây gạch. Mái bằng.

c. Giải pháp hoàn thiện:

Xây tường bao che, trát, bả, sơn hoàn thiện mặt ngoài; lắp đặt cửa đi, cửa sổ mặt ngoài loại nhôm kính; bậc tam cấp ốp lát đá granite; ban công, logia, mái lán vỉa xi măng hoàn thiện.

d. Giải pháp kỹ thuật:

Lắp đặt ống chờ thoát nước thải vào hố ga ngoài công trình. Lắp đặt đường ống thoát nước mưa từ mái nhà và các ban công đến ga thoát nước mưa hạ tầng. Hệ thống cấp điện, cấp nước, đường ống chờ kéo cáp thông tin liên lạc đặt chờ tại vị trí sát từng ô đất theo thiết kế.

3.2. Nhà ở biệt thự:

a. Giải pháp thiết kế quy hoạch, kiến trúc xây dựng:

- Các công trình nhà ở biệt thự xây dựng trên 205 ô đất, ký hiệu từ A.1/BT-015 đến A.1/BT-033, A.2/BT-001 đến A.2/BT-052, AB.1/BT-001 đến B.1/BT-134, tổng số 676 căn nhà ở dạng biệt thự (*Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, xây dựng của các ô đất theo thiết kế cơ sở theo Phụ lục III đính kèm*).

- Các công trình nhà ở biệt thự quy mô 04 tầng, chiều cao công trình từ cốt sân đến đỉnh tường chắn mái khoảng 15,75m (cốt đỉnh mái $\geq +18,21m$ (cao độ *Lục địa*); cốt sân (cốt vỉa hè) $\geq +2,46m$ (cao độ *Lục địa*); cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m, tương đương $\geq +2,91m$ (cao độ *Lục địa*)) (các chỉ tiêu diện tích xây dựng cụ thể theo Phụ lục IV đính kèm).

- Giải pháp dự kiến tổ chức mặt bằng công trình: Tầng 1 cao 4,2m, phòng khách, bếp + ăn; Tầng 2 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 3 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 4 cao 3,4m, bố trí không gian đa năng. Giao thông đứng bằng cầu thang bộ.

b. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng móng cọc bê tông ly tâm đường kính D300 sức chịu tải dự kiến $P = 55T$ /cọc và D350 sức chịu tải dự kiến $P = 70T$ /cọc, thi công bằng phương pháp ép, chiều dài cọc dự kiến 33-45m. Đài móng, giằng móng BTCT M300. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210MPa$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350MPa$).

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn BTCT M300 toàn khối đổ tại chỗ. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210MPa$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350MPa$). Tường bao che, ngăn phòng bằng vật liệu nung hoặc không nung hoặc bê tông cốt thép. Mái bằng.

c. Giải pháp hoàn thiện:

Xây tường bao che, trát, bả, sơn hoàn thiện mặt ngoài; lắp đặt cửa đi, cửa sổ mặt ngoài loại nhôm kính; bậc tam cấp ốp lát đá granite; ban công, logia, mái lằng vữa xi măng hoàn thiện; tường rào thoáng phía trước công trình.

d. Giải pháp kỹ thuật:

Lắp đặt ống chờ thoát nước thải vào hố ga ngoài công trình. Lắp đặt đường ống thoát nước mưa từ mái nhà và các ban công đến ga thoát nước mưa hạ tầng. Hệ thống cấp điện, cấp nước, đường ống chờ kéo cáp thông tin liên lạc đặt chờ tại vị trí sát tầng ô đất theo thiết kế.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 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.

- 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; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Về nội dung đánh giá sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, Sở Xây dựng chỉ kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất và được tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực, không xem xét và chịu trách nhiệm đối với nội dung tính toán, đánh giá của tổ chức tư vấn thẩm tra về việc đảm bảo an toàn công trình.

- Sở Xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án với nội dung văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- 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 số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn có liên quan chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định

Chu
ph

đảm bảo tính khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định; chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ về nội dung và các cơ sở tính toán; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

- Sở Xây dựng 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 của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo đề nghị của Chủ đầu tư được thực hiện đối với 4.268 công trình nhà ở thấp tầng tại các ô đất A.1/LK-051÷A.1/LK-077; A.1/BT-015÷A.1/BT-033; A.2/LK-007÷A.2/LK-058; A.2/BT-001÷A.2/BT-052; B.1/LK-001÷B.1/LK-179; B.1/BT-001÷B.1/BT-134 thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

V. 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 dự án, thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Vinhomes lập cơ bản tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

- Qua kiểm tra, đối chiếu, các tổ chức tham gia khảo sát, tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở có đủ tư cách pháp nhân và năng lực hoạt động theo quy định; các cá nhân có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện, đáp ứng yêu cầu theo quy định.

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

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí dự án thuộc khu vực quy hoạch khu đô thị mới.

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Dương Kinh - Kiến Thụy được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 16/7/2022, phạm vi dự án thuộc quy hoạch đất đơn vị ở.

Theo đó, dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 (Các chỉ tiêu về quy hoạch của thiết kế cơ sở so với Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt theo Phụ lục V đính kèm).

Theo đó, thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024.

Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liền kề và biệt thự trình thẩm định giảm một số chỉ tiêu (diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. Việc thay đổi mật độ xây dựng công trình nêu trên đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản hướng dẫn hiện hành, đồng thời phù hợp với nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch được quy định tại điểm b Điều 4 Quy định quản lý quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) ban hành kèm theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân 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, với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

3.1. Về sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận:

Theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) thì quy mô diện tích của dự án là 240,5668ha, trong đó có dành 67,09ha đất để đầu tư xây dựng các loại hình nhà ở (bao gồm 13,67 ha đất để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội); 34,56 ha đất để xây dựng nhà ở liền kề tương ứng với khoảng 5.000 căn nhà và 17,27 ha đất để xây dựng biệt thự tương ứng với khoảng 1.300 căn nhà, đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014 (được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) có các thông tin không vượt các chỉ tiêu, tiến độ thực hiện so với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022, cụ thể:

ch
m

Stt	Nội dung	Pháp lý về đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	Đánh giá
1	Chủ đầu tư	Công ty CP Vinhomes	Công ty CP Vinhomes	Phù hợp
2	Mục tiêu dự án	Xây dựng khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ, phát triển đô thị tại cửa ngõ phía Nam thành phố phù hợp với quy hoạch của khu vực và thành phố; tạo quỹ nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ và cây xanh cảnh quan... phục vụ cuộc sống của nhân dân thành phố; góp phần sử dụng quỹ đất đô thị hiệu quả...	Cụ thể hóa chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 và Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/2/2024; Xây dựng Khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các chỉ tiêu phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.	Phù hợp
3	Diện tích khu đất	Tổng diện tích đất dự kiến thực hiện dự án khoảng 240,6 ha.	Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án 2.405.668 m ² (240,56) ha.	Phù hợp
4	Diện tích đất xây dựng các loại hình nhà ở	Diện tích đất khoảng 69,4 ha, trong đó: - Nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội): Diện tích đất dự kiến 13,9 ha, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao khoảng 10 tầng, tổng diện tích sàn dự kiến 232.000m². - Nhà ở liền kề: Diện tích đất dự kiến 36,6 ha, mật độ xây dựng tối đa 90-100%, tổng diện tích sàn dự kiến 1.808.000m² (khoảng 5.000 căn), đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài. - Biệt thự: Diện tích đất dự kiến 18,8 ha, mật độ xây dựng tối đa 85%, tổng diện tích sàn dự kiến 614.000 m² (khoảng 1.300 căn), đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài.	- Dự án thành phần 2 - công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1), gồm 669 đã được thẩm định tại Văn bản số 3172/SXD-KTQLĐTĐ ngày 24/5/2025, cụ thể: + Nhà ở liền kề: 641 căn với tổng diện tích đất khoảng 59.256,4m²; tổng diện tích xây dựng khoảng 43.447,9m². + Nhà ở Biệt thự: 28 căn biệt thự với tổng diện tích đất khoảng 7.507,4m²; tổng diện tích xây dựng khoảng 3.508,4m². - Dự án thành phần 3 - công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2), gồm 4.268 trình thẩm định kỳ này, cụ thể: - Nhà ở liền kề: 3.592 căn tại các ô đất A.1/LK-051÷A.1/LK-077; A.2/LK-007÷A.2/LK-058; B.1/LK-001÷B.1/LK-179. Tổng diện tích đất khoảng 286.378,3m²; mật độ xây dựng 62,5÷79,5%; tổng	Không vượt

Stt	Nội dung	Pháp lý về đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	Đánh giá
			diện tích xây dựng khoảng 206.765,7m ² , tổng diện tích sàn 822.264,2 m ² , xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài. - Nhà ở biệt thự: 676 căn tại các ô đất A.1/BT-015 ÷ A.1/BT-033; A.2/BT-001 ÷ A.2/BT-052; B.1/BT-001 ÷ B.1/BT-134. Tổng diện tích đất khoảng 165.232,8 m ² ; mật độ xây dựng 44,1÷49,4%; tổng diện tích xây dựng khoảng 78.391,7 m ² , tổng diện tích sàn 309.122,1 m ² , xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài.	
5	Tổng mức đầu tư	Vốn đầu tư của dự án (chi phí thực hiện dự án, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 21.609.330,672 triệu đồng.	- Tổng mức đầu tư hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được thẩm định tại Văn bản số 1179/SXD-KTQLĐTXD ngày 14/3/2025 là: 1.636.359,6 triệu đồng. - Tổng mức đầu tư của Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) đã được thẩm định tại Văn bản số 3172/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/5/2025 là: 1.076.709 triệu đồng. - Theo Tờ trình số 375/TTr-VHM ngày 05/7/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes, tổng mức đầu tư các hạng mục công trình trình thẩm định kỳ này là: 8.042.797 triệu đồng.	Không vượt
6	Tiến độ thực hiện dự án	Triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác trong vòng 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất.	Từ tháng 09/2025 đến tháng 12/2026 (Quyết định giao đất số 4874/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố).	Không vượt

Việc lập, trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 phù hợp với quy định tại Điều 12 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; bảo đảm các yêu cầu (không vượt các chỉ

du
mu

tiêu) nêu tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh).

3.2. Về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 11/10/2022, diện tích nhà ở thương mại tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 25,17 triệu m^2 sàn; Diện tích nhà ở xã hội tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 2 triệu m^2 sàn.

Theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh): Tổng diện tích sàn nhà ở của dự án là 2.440.124 m^2 (trong đó: tổng diện tích sàn nhà ở liền kề là 1.358.765 m^2 , tổng diện tích sàn biệt thự là 455.465 m^2 , tổng diện tích sàn chung cư cao tầng - nhà ở xã hội là 625.894 m^2) là phù hợp với chỉ tiêu diện tích nhà ở thương mại tăng thêm trong Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 đã được phê duyệt.

- Theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng năm 2024 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 28/10/2024, tại Danh mục các dự án nhà ở thương mại đang triển khai (Phụ lục 1), dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) có quy mô số căn nhà ở thấp tầng là 6.300 căn nhà ở thấp tầng.

Theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh): Số lượng căn nhà ở liền kề 4.233 căn, số lượng căn biệt thự 704 căn là phù hợp Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

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

Theo hồ sơ thiết kế cơ sở, hệ thống kỹ thuật của Dự án được thiết kế đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực là khả thi, đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực theo giải pháp thiết kế cơ sở, hệ thống kỹ thuật công trình nhà ở thấp tầng được thiết kế đấu nối với hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án đã được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 1179/SXD-KTQLĐTXD ngày 14/3/2025, trong đó đánh giá giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực được các cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận là khả thi.

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.

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được đơn vị tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Đơn vị tư vấn thẩm tra đã xem xét,

kiểm tra, kiểm tính độc lập đối với các nội dung về đánh giá an toàn kết cấu công trình và đã kết luận giải pháp thiết kế phù hợp với quy mô, công năng của công trình, đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 024/2025/TTQT/01 ngày 20/02/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 3 đã được Công an thành phố Hải Phòng tham gia ý kiến tại Văn bản số 318/CAHP-PC07-PA04 ngày 25/7/2025. Theo đó, các căn nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự theo hồ sơ thiết kế không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

- Về bảo vệ môi trường: Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đã được Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 4174/QĐ-BTNMT ngày 24/12/2024. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu về môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt. Ngoài ra, Chủ đầu tư phải tuân thủ và thực hiện theo các quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020, 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.

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.

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; tại Báo cáo kết quả thẩm tra 024/2025/TTQT/01 ngày 20/02/2025, Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng đã đánh giá: việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng là phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

VI. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh) đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các kiến nghị nêu tại Điểm 2 Khoản VI Văn bản này.

2. Kiến nghị:

- Người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc (nếu có) hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn, năng lực phù hợp với tính chất, nội dung của dự án (khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc) làm cơ quan chủ trì thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng; ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (nếu có), trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

- Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát các điểm đầu nối giữa hệ thống kỹ thuật công trình nhà ở thấp tầng được thiết kế đầu nối với hạ tầng kỹ thuật toàn khu dự án

ch
ps

để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận. Khi xem xét chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật xây dựng năm 2014 và quy định của pháp luật về Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3. Các vấn đề cần lưu ý, thực hiện:

- Đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương tổ chức thực hiện các thủ tục, sớm đầu tư xây dựng các hạng mục công trình khác (*công trình thương mại, dịch vụ, trường học, y tế, thể dục thể thao, ...*) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*), đảm bảo hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ tại Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1916/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Về trách nhiệm bố trí nhà ở xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng các công trình chung cư cao tầng (*nhà ở xã hội*) với diện tích đất 13,67ha theo nội dung quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, đảm bảo tiến độ, quy mô dự án và phù hợp với các quy định pháp luật về nhà ở có liên quan, đảm bảo theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 120/TB-VP ngày 18/3/2025 và Thông báo số 123/TB-VPCP ngày 27/3/2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Chính phủ tại Hội nghị tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đánh giá về an toàn xây dựng của công trình trong quá trình tổ chức thẩm tra và triển khai thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở theo Điều 83 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu về môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt. Ngoài ra, Chủ đầu tư phải tuân thủ và thực hiện theo các quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020, 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.

- Trường hợp các thông tin, số liệu nêu tại Văn bản này có sự khác nhau so với các thông tin, số liệu nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án thì đề nghị Chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung khác nhau đến Sở Xây dựng Hải Phòng để xem xét, làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ báo cáo nghiên khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định.

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị thẩm tra thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ trình thẩm định, về việc sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp lệ để phục vụ các công việc tư vấn xây dựng. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

+ Yêu cầu các nhà thầu tư vấn thiết kế và tư vấn thẩm tra có giải pháp thiết kế phù hợp và kiểm tính đầy đủ để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công trình và các công trình liên kề, lân cận;

+ Phải lập, thẩm tra, phê duyệt biện pháp thi công xây dựng công trình (lưu ý hệ thống giàn giáo, cây chống, ván khuôn phải đảm bảo khả năng chịu lực trong quá trình thi công xây dựng công trình; biện pháp thi công chống sạt lở khi thi công phần ngầm); đảm bảo vệ sinh môi trường (*chống bụi, chống rơi vãi vật liệu, chống tràn nước bẩn, bùn, đất ra đường*), an toàn lao động, an toàn giao thông.

+ Phải thí nghiệm, xác định sức chịu tải của cọc móng và chất lượng cọc tại hiện trường, lấy số liệu tính toán, kiểm tra lại thiết kế. Cần thiết phải điều chỉnh thiết kế cho phù hợp, đảm bảo an toàn. Công tác thi công, nghiệm thu phải đảm bảo tuân thủ TCVN 9393:2012, TCVN 9395:2012 và tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan.

+ Chủ đầu tư và các nhà thầu thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về an toàn trong thi công xây dựng; phải bố trí đầy đủ nguồn lực, đảm bảo kinh phí theo quy định cho công tác đảm bảo an toàn lao động tại công trường; Thực hiện đúng, đủ các yêu cầu đối với công trường xây dựng theo quy định tại Điều 109 Luật Xây dựng. Đối với các nhà thầu thi công xây dựng, phải thực hiện xác định vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng theo quy định của pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn cho người và tài sản, trong đó có các biện pháp kỹ thuật an toàn đối với hố đào sâu (*hố cọc, móng...*) đang thi công để tránh người bị rơi ngã, tai nạn; thực hiện nghiêm các quy định về quản lý, sử dụng máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động sử dụng tại công trường.

+ Sử dụng vật liệu xây không nung cho công trình theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

+ Trước khi thi công xây dựng phải xác định chính xác các mốc giới khu đất theo hồ sơ đất đai; các bộ phận công trình không được xây dựng ra ngoài ranh giới khu đất của dự án.

- Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định (*mẫu thông báo khởi công tại Phụ lục V 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*).

- Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý về Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị khu nhà ở (*bao gồm cả các khu nhà ở tái định cư*) đảm bảo

N.H.H

T.M.S

chữ ký

tuân thủ theo các nội dung quy định tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/2/2024.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định.

- 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 theo các quy định hiện hành.

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 thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh). Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường Dương Kinh;
- UBND xã Kiến Minh;
- GD, PGD Sở (Trọng Hải);
- Lưu: VT, KTQLĐT XD (P.Hải).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trọng Hải