

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

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

Số: 830/BQL-QHXD

Hải Phòng, ngày 05 tháng 3 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng (Ban Quản lý) nhận được Tờ trình 020.1/TTR-VHM ngày 23/01/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

Sau khi xem xét, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Dự án: Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng



Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Hạng mục trình thẩm định: Công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, công trình cấp III; thời hạn sử dụng công trình 50 năm.

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

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ: Công ty Cổ phần Vinhomes; địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

6. Tổng mức đầu tư của dự án:

Tổng mức đầu tư của dự án khoảng 5.834.100 triệu đồng (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2812/QĐ-BQL ngày 09/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng);

Tổng mức đầu tư các hạng mục trình thẩm định khoảng 4.201.328 triệu đồng (theo nội dung Tờ trình số 020.1/TTR-VHM ngày 23/01/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư (vốn khác).

8. Thời gian thực hiện: Triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án và đưa vào vận hành khai thác trong 5 năm kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất thực hiện dự (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2812/QĐ-BQL ngày 09/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng).

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng chủ yếu của Việt Nam.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty cổ phần INNO.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam.

12. Nhà thầu thẩm tra hồ sơ thiết kế: Trung tâm các dự án Quốc tế & Xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

13. Các thông tin khác:

13.1. Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả

thẩm định thiết kế cơ sở và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại các Văn bản số:

- Văn bản số 341/HĐXD-QLTK ngày 28/12/2023 về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 228/HĐXD-QLTK ngày 24/7/2024 về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD công trình Nhà ở thấp tầng (lô LK1 ÷ LK17, BT1 ÷ BT8); trường trung học cơ sở (GD2); trường mầm non (GD3); trường tiểu học (GD4) thuộc Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng

13.2. Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp các Giấy phép xây dựng số:

- Công trình Hạ tầng kỹ thuật: số 6279/GPXD ngày 29/12/2023; số 4932/GPXD ngày 5/11/2024.

- Công trình Trường học: số 5502/GPXD ngày 09/12/2024 (trường mầm non (GD3); số 5884/GPXD ngày 30/12/2024 (trường tiểu học (GD4)); số 5886/GPXD ngày 30/12/2024 (trường trung học cơ sở (GD2));

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 2812/QĐ-BQL ngày 09/6/2023 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 4290/QĐ-BQL ngày 28/8/2023 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải.

- Quyết định số 3982/QĐ-BTNMT ngày 22/12/2023 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 Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát,

quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng”.

- Văn bản số 1034/BQL-BĐH ngày 28/9/2023 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng các công trình giao thông Hải Phòng về việc thỏa thuận đấu nối giao thông dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 4118/SGTVT-HTGT ngày 29/9/2023 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về đấu nối giao thông cho dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

- Văn bản số 2299/PCHP-KT ngày 14/9/2023 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng về việc cấp điện cho dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

- Văn bản số 679/CNHP-KT ngày 15/9/2023 của Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

- Văn bản số 548/TN-PTKH ngày 02/11/2023 của Công ty TNHH MTV Thoát nước Hải Phòng về việc chủ trương vị trí đấu nối thoát nước cho dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Các Văn bản số 1063/PCCC&CNCH-P4, số 1064/PCCC&CNCH-P4, số 1065/PCCC&CNCH-P4, số 1066/PCCC&CNCH-P4 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở.

- Báo cáo thẩm tra số 109/2024/TTQT/02 ngày 16/01/2025 của Trung tâm các dự án Quốc tế & Xây dựng – Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

- Thông báo số 419/TB-VP ngày 27/8/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cuộc họp nghe báo cáo vướng mắc trong quá trình thực hiện Dự án đầu tư Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng lập tháng 11/2022.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 01/2025.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

3.1. Nhà thầu lập khảo sát xây dựng:

- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002005 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13/11/2019, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 26/6/2027.

- Chủ trì khảo sát xây dựng: Ông Nguyễn Tiến Dũng, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất số BXD-00002654 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 17/6/2027.

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

Công ty Cổ phần INNO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003222 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 23/11/2018, hiệu lực chứng chỉ đến hết ngày 17/8/2028.

3.2.1. Chung cư nhà ở xã hội lô NXH1:

- Chủ nhiệm thiết kế: Ông Đỗ Tất Kiên, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số BXD-00029580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/5/2025.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Lộc Xuân Hữu, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HAN-03-2021-0003 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 22/10/2021, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 22/10/2031.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Văn Chung, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu số BXD-00077999 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/12/2027.

- Chủ trì thiết kế hệ thống điện, điện nhẹ: Ông Nguyễn Bình Thảo, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00102062 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 15/11/2028.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Nguyễn Khánh Trình, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp – thoát nước số BXD-00101216 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 27/12/2028.

- Chủ trì thiết kế điều hòa, thông gió: Ông Nguyễn Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00115765 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 12/09/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 12/09/2028.

3.2.2. Chung cư nhà ở xã hội lô NXH2:

- Chủ nhiệm thiết kế: Bà Trần Phương Lan, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-04-2022-038 do Sở Quy Hoạch – Kiến Trúc Hà Nội cấp ngày 29/8/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 29/8/2032.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Đào Tuấn Anh, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HAN-02-2023-093 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 02/6/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 02/6/2033.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Văn Chung, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu số BXD-00077999 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/12/2027.

- Chủ trì thiết kế hệ thống điện, điện nhẹ: Ông Nguyễn Bình Thảo, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00102062 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 15/11/2028.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Nguyễn Khánh Trình, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp – thoát nước số BXD-00101216 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 27/12/2028.

- Chủ trì thiết kế điều hòa, thông gió: Ông Nguyễn Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00115765 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 12/09/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 12/09/2028.

3.2.3. Chung cư nhà ở xã hội lô NXH3:

- Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Tuấn Ngọc, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-03-2022-066 do Sở Quy Hoạch – Kiến Trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/6/2032.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Dương Văn Toàn, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HAN-03-2021-0005 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 22/10/2021, thời hạn chứng chỉ đến ngày 22/10/2026.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Văn Chung, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu số BXD-00077999 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/12/2027.

- Chủ trì thiết kế hệ thống điện, điện nhẹ: Ông Nguyễn Bình Thảo, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00102062 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày

15/11/2028.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Nguyễn Khánh Trình, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp – thoát nước số BXD-00101216 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 27/12/2028.

- Chủ trì thiết kế điều hòa, thông gió: Ông Nguyễn Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00115765 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 12/09/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 12/09/2028.

3.2.4. Chung cư nhà ở xã hội lô NXH4:

- Chủ nhiệm thiết kế: Ông Trần Hoàng San, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HAN-03-2022-094 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/6/2032.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Lưu Giang Nam, chứng chỉ hành nghề thiết kế số HAN-03-2022-0035 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/6/2032.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Văn Chung, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu số BXD-00077999 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/12/2027.

- Chủ trì thiết kế hệ thống điện, điện nhẹ: Ông Nguyễn Bình Thảo, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00102062 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 15/11/2028.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Nguyễn Khánh Trình, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp – thoát nước số BXD-00101216 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, hiệu lực chứng chỉ đến ngày 27/12/2028.

- Chủ trì thiết kế điều hòa, thông gió: Ông Nguyễn Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện số BXD-00115765 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 12/09/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 12/09/2028.

3.3. Nhà thầu thẩm tra hồ sơ thiết kế:

- Trung tâm các dự án Quốc tế & Xây dựng – Viện Khoa học công nghệ xây dựng; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng Hạng I trong lĩnh vực Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng: BXD-00061976 do Cục



quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 05/02/2024, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 05/02/2034.

- Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Tân Thanh: Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 173/GXN-PCCC do Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy TP Hà Nội cấp ngày 09/8/2018;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra bộ môn kết cấu: Ông Dương Văn Tuấn, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010732 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/09/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 19/09/2027.

- Chủ trì thẩm tra bộ môn kiến trúc: Ông Trần Việt Hùng, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số NIB-00000003 do Sở xây dựng Ninh Bình cấp ngày 25/05/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 25/05/2032.

- Chủ trì thẩm tra bộ môn cơ - điện: Ông Vũ Mạnh Hà, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010845 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 28/10/2027.

- Chủ trì thẩm tra bộ môn cấp, thoát nước: Ông Tống Tiền Tuyền, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004477 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/06/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 17/06/2027.

- Chủ trì thẩm tra Điều hòa, thông gió: Ông Phạm Đức Hạnh, có chứng chỉ hành nghề số BXD-00153664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/09/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 19/09/2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế PCCC: Lê Văn Phương, có chứng chỉ hành nghề số 0523/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 14/4/2023.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Quy mô xây dựng Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An khoảng 281.434,4m² (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư), bao gồm chức năng sử dụng đất như sau:

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn Dự án

STT	Loại Đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
A	Đất ngoài đơn vị ở	34.314,9	12,19	

STT	Loại Đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
1	Đất công cộng ngoài đơn vị ở (CCĐT-Trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, căn hộ, vui chơi giải trí - văn hoá tổng hợp ...)	15.944,3	5,67	
2	Đất giao thông khu vực (không bao gồm tuyến đường liên phường đang khai thác và tuyến đường nối tiếp đường Liên Phường theo dự án)	18.370,6	6,53	
B	Đất đơn vị ở	247.119,5	87,81	
1	Đất ở	135.133,2	48,02	9.636
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	25.154,7		1.136
a	Đất ở liền kề (LK1÷LK17)	20.954,7		
b	Đất ở biệt thự (BT1÷BT8)	4.200,0		
1.2	Đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư NXH1, NXH2, NXH3, NXH4)	109.978,5		8.500
2	Đất công cộng	24.308,4	8,64	
2.1	Đất công cộng đơn vị ở (công trình thương mại và dịch vụ CC4, CC5)	7.153,0		
2.2	Đất giáo dục	17.155,4		
a	Đất xây dựng công trình trường mầm non (GD3)	5.221,8		
b	Đất xây dựng công trình trường tiểu học (GD4)	6.534,9		
c	Đất xây dựng công trình trường trung học cơ sở (GD2)	5.398,7		
3	Đất cây xanh TDTT (CX1, CX2, CX3)	22.736,4	8,08	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (DMKT)	2.500,0	0,89	
5	Đất giao thông đơn vị ở (không bao gồm Trảng Cát và 105m đường lộ giới 19,0m giáp phía Đông)	62.441,5	22,19	
	Tổng (A+B)	281.434,4	100,00	

Công ty Cổ phần Vinhomes đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An với các nội dung sau:

1.1. Công trình chung cư tại lô đất NXH1:



Lô đất NXH1 có diện tích 23.805,3m², bố trí 08 công trình chung cư, tổng số căn hộ là 984 căn. Cụ thể:

- 04 công trình chung cư cao 7 tầng (không thiết kế tầng hầm), gồm các công trình có ký hiệu là NXH1.I7A.1, NXH1.I7A.2, NXH1.I7A.3, NXH1.I7A.4; 01 công trình cao 7 tầng (ký hiệu I7A) thiết kế 01 tầng hầm chung và 4 khối tháp có ký hiệu là NXH1.I7A.5, NXH1.I7A.6, NXH1.I7A.7, NXH1.I7A.8.

- Khoảng lùi công trình: phía tiếp giáp đường có lộ giới 12m và 25m, khoảng lùi công trình >4m so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 19m, khoảng lùi công trình >13m so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch. Chiều cao công trình (tính từ cốt sân hoàn thiện đến đỉnh mái) là 28,4m; cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích khu đất	m ²	23.805,3	23.805,3
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,0	41,3
3	Diện tích xây dựng	m ²	-	9.828,8
4	Diện tích sàn	m ²	-	77.940,6
4.1	Phần nổi	m ²	-	69.553,6
4.2	Phần hầm	m ²	-	8.387,0
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	-	66.036,8
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	4,2	2,77
7	Tầng cao tối đa (tầng nổi)	tầng	7,0	7,0
8	Số tầng hầm	tầng	1,0	1,0
9	Chiều cao công trình	m	-	28,40
10	Dân số	người	-	2.128
11	Diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao	m ²	-	5.308,5

Giải pháp tổ chức mặt bằng các khối công trình như sau:

(1) Thiết kế 02 công trình có ký hiệu NXH1.I7A.1 và NXH1.I7A.4 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A1M; 01 công trình có ký hiệu NXH1.I7A.2 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A1. Các công trình sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.222,0m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ

số sử dụng đất khoảng $1.148,6\text{m}^2$; cao 4,5m; bố trí 17 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.222,0\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.181,8\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 16 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $109,7\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.222,0\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.181,8\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng $92,2\text{m}^2$; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

- Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

(2) Thiết kế 01 công trình có ký hiệu NXH1.I7A.3 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A2:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng $1.222,0\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.145,7\text{m}^2$); cao 4,5m; bố trí 17 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật và phòng an ninh giám sát.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.222,0\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.181,8\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 16 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $109,7\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.222,0\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.181,8\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng $92,2\text{m}^2$; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

- Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

(3) Thiết kế 01 công trình cao 7 tầng (ký hiệu I7A): thiết kế 01 tầng hầm chung và 4 khối tháp có ký hiệu là NXH1.I7A.5, NXH1.I7A.6, NXH1.I7A.7, NXH1.I7A.8. Trong đó:

- Tầng hầm: Diện tích sàn khoảng 8.387m^2 , bố trí các phòng kỹ thuật và khu vực đỗ xe máy.

- Khối tháp ký hiệu NXH1.I7A.5 và NXH1.I7A.8 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A3M; Khối tháp ký hiệu NXH1.I7A.6 và NXH1.I7A.7 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A3. Các khối tháp sử dụng chung một thiết kế điển

3,33	0,03	3,36	3,39
3,33.01	-	3,39	3,42
3,33.02	-	3,39	3,42

hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng). Mỗi khối tháp được thiết kế như sau:

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng $1.235,2\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.156,8\text{m}^2$); cao 4,5m; bố trí 17 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.235,2\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.190,0\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 16 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $109,7\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.235,2\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.195,0\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng $95,8\text{m}^2$; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

1.2. Công trình chung cư tại lô đất NXH2:

Lô đất NXH2 có diện tích $31.225,7\text{m}^2$, bố trí 05 công trình chung cư, tổng số căn hộ là 1.040 căn. Cụ thể:

- 04 công trình cao 7 tầng (không thiết kế tầng hầm), gồm các công trình có ký hiệu là NXH2.I7A.1, NXH2.I7A.2, NXH2.I7B.1, NXH2.I7B.2; 01 công trình cao 7 tầng (ký hiệu I7B): thiết kế 01 tầng hầm chung và 4 khối tháp có ký hiệu là NXH2.I7A.3, NXH2.I7A.4, NXH2.I7B.3, NXH2.I7B.4.

- Khoảng lùi công trình: phía tiếp giáp đường có lộ giới 12m, 15m và 19m, khoảng lùi công trình $>4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 52m, khoảng lùi công trình $>34\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch. Chiều cao công trình (tính từ cốt sân hoàn thiện đến đỉnh mái) là 28,4m; cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích khu đất	m^2	31.225,7	31.225,7
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,0	33,2
3	Diện tích xây dựng	m^2	-	10.355,6
4	Diện tích sàn	m^2	-	82.016,2

STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo hồ sơ trình thẩm định
4.1	Phần nổi	m ²	-	73.242,2
4.2	Phần hầm	m ²	-	8.774,0
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	-	68.215,7
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	4,2	2,18
7	Tầng cao tối đa (tầng nổi)	tầng	7,0	7,0
8	Số tầng hầm	tầng	1,0	1,0
9	Chiều cao công trình	m	-	28,40
10	Dân số	người	-	2.240
11	Diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao	m ²	-	9.064,3

Giải pháp tổ chức mặt bằng các khối công trình như sau:

(1) Thiết kế 01 công trình có ký hiệu NXH2.I7A.1 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A1; 01 công trình có ký hiệu NXH2.I7A.2 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A1M. Các công trình sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.222,0m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.148,6m²); cao 4,5m; bố trí 17 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.222,0m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.181,8m²); cao 3,25m; bố trí 16 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng 109,7m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng 1.222,0m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.181,8m²); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 92,2m²; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

- Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

(2) Thiết kế 01 NXH2.I7B.2 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B1; 01 công trình có ký hiệu NXH2.I7B.1 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B1M. Các công trình sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng):



- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng $1.353,7\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.280,1\text{m}^2$); cao 4,5m; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.353,7\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.313,5\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $109,7\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.353,7\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.313,5\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng $92,7\text{m}^2$; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

- Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

(3) Thiết kế 01 công trình cao 7 tầng (ký hiệu I7B): thiết kế 01 tầng hầm chung và 4 khối tháp có ký hiệu là NXH2.I7A.3, NXH2.I7A.4, NXH2.I7B.3, NXH2.I7B.4. Trong đó:

- Tầng hầm: Diện tích sàn khoảng 8.774m^2 , bố trí các phòng kỹ thuật và khu vực đỗ xe máy, phòng nhân viên.

- Khối tháp ký hiệu NXH2.I7A.3 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A3; Khối tháp ký hiệu NXH2.I7A.4 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7A3M. Các khối tháp sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng). Mỗi khối tháp được thiết kế như sau:

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng $1.235,2\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.156,8\text{m}^2$); cao 4,5m; bố trí 17 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.235,2\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.190,0\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 16 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $109,7\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.235,2\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.195,0\text{m}^2$); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng $95,8\text{m}^2$; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Giao thông đứng sử dụng cụm thang máy (tổng số 02 thang) và 02 thang thoát hiểm; giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

- Khối tháp ký hiệu NXH2.I7B.3 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B2; Khối tháp ký hiệu NXH2.I7B.4 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B2M. Các khối tháp sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng). Mỗi khối tháp được thiết kế như sau:

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng $1.366,9m^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.228,3m^2$); cao 4,5m; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật (tại tháp NXH2.I7B.3 có bố trí phòng an ninh giám sát).

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.366,9m^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.321,7m^2$); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $109,7m^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.366,9m^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.326,7m^2$); cao 3,25m; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng $95,8m^2$; cao 3,75 m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Giao thông đứng sử dụng cụm thang máy (tổng số 02 thang) và 02 thang bộ kiêm thang thoát hiểm; giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

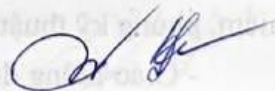
1.3. Công trình chung cư tại lô đất NXH3:

Lô đất NXH3 có diện tích $19.646,2m^2$, bố trí 03 công trình chung cư, tổng số căn hộ là 548 căn. Cụ thể:

- 02 công trình cao 7 tầng (không thiết kế tầng hầm), gồm các công trình có ký hiệu là NXH3.I7B.1, NXH3.I7B.2; 01 công trình cao 7 tầng (ký hiệu I7C) thiết kế 01 tầng hầm chung và 02 khối tháp có ký hiệu là NXH3.I7B.3, NXH3.I7B.4.

- Khoảng lùi công trình: phía tiếp giáp đường có lộ giới 19m, khoảng lùi công trình $>5m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 55m, khoảng lùi công trình $>6m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 40m và 52m, khoảng lùi công trình $>14m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 12m, khoảng lùi công trình $>40m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch. Chiều cao công trình (tính từ cốt sân hoàn thiện đến đỉnh mái) là 28,4m; cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:



STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích khu đất	m ²	19.646,2	19.646,2
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,0	27,7
3	Diện tích xây dựng	m ²	-	5.441,2
4	Diện tích sàn	m ²	-	43.200,0
4.1	Phần nổi	m ²	-	38.465,4
4.2	Phần hầm	m ²	-	4.734,6
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	-	37.301,6
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	4,2	1,90
7	Tầng cao tối đa (tầng nổi)	tầng	7,0	7,0
8	Số tầng hầm	tầng	1,0	1,0
9	Chiều cao công trình	m	-	28,40
10	Dân số	người	-	1.176
11	Diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao	m ²	-	8.039,4

Giải pháp tổ chức mặt bằng các khối công trình như sau:

(1) Thiết kế 01 công trình có ký hiệu NXH3.I7B.1 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B1; 01 công trình có ký hiệu NXH3.I7B.2 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B3. Các công trình sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.353,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.280,1m²); cao 4,5m; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật (hạng mục NXH3.I7B.2 có phòng an ninh giám sát).

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.353,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.313,5m²); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng 109,7m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng 1.353,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.313,5 m²); cao 3,25m; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 92,7m²; cao 3,75m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

- Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

(2) Thiết kế 01 công trình cao 7 tầng (ký hiệu I7C): thiết kế 01 tầng hầm chung và 02 khối tháp có ký hiệu là NXH3.I7B.3, NXH3.I7B.4. Trong đó:

- Tầng hầm: Diện tích sàn khoảng 4.734,6m², bố trí các phòng kỹ thuật và khu vực đỗ xe máy.

- Khối tháp ký hiệu NXH3.I7B.3 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B2M; Khối tháp ký hiệu NXH3.I7B.4 được thiết kế điển hình theo mẫu là I7B2. Các khối tháp sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng). Mỗi khối tháp được thiết kế như sau:

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.366,9m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.228,3m²); cao 4,5m; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.366,9m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.321,7m²); cao 3,25m; bố trí 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng 109,7m²), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng 1.366,9m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.326,7m²); cao 3,25m; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng 95,8m²; cao 3,75m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Giao thông đứng sử dụng cụm 02 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

1.4. Công trình chung cư tại lô đất NXH4:

Lô đất NXH4 có diện tích 35.301,3m², bố trí 05 công trình chung cư, tổng số căn hộ là 1.232 căn. Cụ thể:

- 03 công trình cao 9 tầng (không thiết kế tầng hầm), gồm các công trình có ký hiệu là NXH4.I9.3, NXH4.I9.4, NXH4.I9.7; 01 công trình cao 9 tầng (ký hiệu I9A) thiết kế 01 tầng hầm chung và 02 khối tháp có ký hiệu là NXH4.I9.1, NXH4.I9.2; 01 công trình cao 9 tầng (ký hiệu I9B) thiết kế 1 tầng hầm chung và 02 khối tháp có ký hiệu là NXH4.I9.5 và NXH4.I9.6.

- Khoảng lùi công trình: phía tiếp giáp đường có lộ giới 25m và 40m, khoảng lùi công trình $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 23m, khoảng lùi công trình $> 15m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch; phía tiếp giáp đường có lộ giới 55m, khoảng lùi công trình $> 14m$ so với chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch. Chiều cao công trình (tính từ cốt sân hoàn thiện đến đỉnh mái) là 34,90m; cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt

sân 0,45m.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích khu đất	m ²	35.301,3	35.301,3
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,0	27,4
3	Diện tích xây dựng	m ²	-	9.662,4
4	Diện tích sàn	m ²	-	97.968,6
4.1	Phần nổi	m ²	-	88.080,2
4.2	Phần hầm	m ²	-	9.888,4
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	-	82.725,4
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	5,4	2,34
7	Tầng cao tối đa (tầng nổi)	tầng	9,0	9,0
8	Số tầng hầm	tầng	1,0	1,0
9	Chiều cao công trình	m	-	34,90
10	Dân số	người	-	2.632
11	Diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao	m ²	-	10.279,7

Giải pháp tổ chức mặt bằng các khối công trình như sau:

(1) Thiết kế 02 công trình có ký hiệu NXH4.I9.3 và NXH4.I9.7 được thiết kế điển hình theo mẫu là I9A1; 01 công trình có ký hiệu NXH4.I9.4 được thiết kế điển hình theo mẫu là I9A2. Các công trình sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.353,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.258,2m²); cao 4,5m; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật (hạng mục NXH4.I9.4 có bố trí phòng an ninh giám sát).

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.353,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.292,3m²); cao 3,25m; bố trí 17 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng 153,0m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3-9: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng 1.353,7m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.305,5m²/tầng); cao 3,25m; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 159,8m²; cao 3,9m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

- Giao thông đứng sử dụng cụm 03 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa. Từ tầng 2 có thêm 01 thang thoát hiểm mở trực tiếp tới phòng sinh hoạt cộng đồng và thoát thẳng ra ngoài nhà.

(2) Thiết kế 01 công trình cao 9 tầng (ký hiệu I9A): thiết kế 01 tầng hầm chung và 02 khối tháp có ký hiệu là NXH4.I9.1, NXH4.I9.2. Trong đó:

- Tầng hầm: Diện tích sàn khoảng 4.944,2m², bố trí các phòng kỹ thuật và khu vực đỗ xe máy.

- Khối tháp ký hiệu NXH4.I9.1 được thiết kế điển hình theo mẫu là I9A3M; Khối tháp ký hiệu NXH4.I9.2 được thiết kế điển hình theo mẫu là I9A3. Các khối tháp sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng). Mỗi khối tháp được thiết kế như sau:

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.382,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.283,8m²); cao 4,5m; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.382,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.317,3m²); cao 3,25m; bố trí 17 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng 153,0 m²), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng 1.382,7m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.330,5m²); cao 3,25m; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng 159,8m²; cao 3,75m; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Giao thông đứng sử dụng cụm 03 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa. Từ tầng 2 có thêm 01 thang thoát hiểm mở trực tiếp tới phòng sinh hoạt cộng đồng và thoát thẳng ra ngoài nhà.

(3) Thiết kế 01 công trình cao 9 tầng (ký hiệu I9B): thiết kế 01 tầng hầm chung và 02 khối tháp có ký hiệu là NXH4.I9.5 và NXH4.I9.6. Trong đó:

- Tầng hầm: Diện tích sàn khoảng 4.944,2m², bố trí các phòng kỹ thuật và khu vực đỗ xe máy.

- Khối tháp ký hiệu NXH4.I9.5 được thiết kế điển hình theo mẫu là I9A3M; Khối tháp ký hiệu NXH4.I9.6 được thiết kế điển hình theo mẫu là I9A3. Các khối tháp sử dụng chung một thiết kế điển hình từ tầng 1 đến mái (bao gồm cả thiết kế đối xứng). Mỗi khối tháp được thiết kế như sau:

+ Tầng 1: Diện tích sàn khoảng $1.382,7\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.283,8\text{m}^2$); cao $4,5\text{m}$; bố trí 19 căn hộ, sảnh chung cư, phòng rác, cầu thang bộ, thang máy, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Diện tích sàn khoảng $1.382,7\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.317,3\text{m}^2$); cao $3,25\text{m}$; bố trí 17 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng $153,0\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3-7: Mỗi tầng có diện tích sàn khoảng $1.382,7\text{m}^2$ (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.330,5\text{m}^2$); cao $3,25\text{m}$; bố trí 20 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật.

+ Tum thang: Diện tích sàn khoảng $159,8\text{m}^2$; cao $3,75\text{m}$; bố trí thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Giao thông đứng sử dụng cụm 03 thang máy và 02 thang bộ (kiềm thang thoát hiểm); giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa. Từ tầng 2 có thêm 01 thang thoát hiểm mở trực tiếp tới phòng sinh hoạt cộng đồng và thoát thẳng ra ngoài nhà.

2. Giải pháp kết cấu

2.1. Công trình chung cư tại lô đất NXH1:

(1) Giải pháp kết cấu các công trình có ký hiệu NXH1.I7A.1, NXH1.I7A.2, NXH1.I7A.3, NXH1.I7A.4:

- Phần móng: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn.

- Phần thân sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

(2) Giải pháp kết cấu công trình ký hiệu I7A:

- Phần hầm: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn. Chiều cao đài cọc điển hình 900mm , 1000mm , 1100mm ,..., sàn dầm dày 400mm .

- Phần thân sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ

2.2. Công trình chung cư tại lô đất NXH2:

(1) Giải pháp kết cấu các công trình có ký hiệu NXH2.I7A.1, NXH2.I7A.2, NXH1.I7B.1, NXH2.I7B.2:

- Phần móng: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn.

- Phần thân sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ

tại chỗ.

(2) Giải pháp kết cấu công trình ký hiệu I7B:

- Phần hầm: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn. Chiều cao đài cọc điển hình 900mm, 1000mm, 1100mm,..., sàn dầm dày 400mm.

- Phần thân: Sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

2.3. Công trình chung cư tại lô đất NXH3:

(1) Giải pháp kết cấu các công trình có ký hiệu NXH3.I7B.1, NXH2.I7B.2:

- Phần móng: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn.

- Phần thân sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

(2) Giải pháp kết cấu công trình ký hiệu I7C:

- Phần hầm: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn. Chiều cao đài cọc điển hình 900mm, 1000mm, 1100mm,..., sàn dầm dày 400mm.

- Phần thân: Sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

2.4. Công trình chung cư tại lô đất NXH4:

(1) Giải pháp kết cấu các công trình có ký hiệu NXH4.I9.3, NXH4.I9.4 và NXH4.I9.7:

- Phần móng: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn

- Phần thân: Sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

(2) Giải pháp kết cấu các công trình ký hiệu I9A, I9B:

- Phần hầm: Sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép ly tâm ứng lực trước PHC-D400A, sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 110$ tấn/cọc đơn. Chiều cao đài cọc điển hình 900mm, 1000mm, 1100mm,..., sàn dầm dày 400mm.

- Phần thân: Sử dụng giải pháp khung cột dầm sàn bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình

3.1. Giải pháp thiết kế cơ điện:

- Nguồn cấp điện cấp vào các công trình lấy từ các trạm biến áp của dự án được đặt ngoài nhà, trong khuôn viên mỗi lô đất. Nguồn điện dự phòng cấp cho công trình được lấy từ nguồn điện của máy phát điện trung thế tập trung toàn dự án để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố. Thiết kế cấp điện trong công trình đồng bộ, phù hợp, thuận tiện công năng sử dụng.

- Hệ thống chống sét và nối đất bảo vệ công trình: Hệ thống chống sét cho công trình: Sử dụng kim thu sét phát xạ sớm lắp trên cột cao 5m tại mái tum cao nhất của tòa nhà, bán kính bảo vệ của kim thu sét đảm bảo che phủ bảo vệ cho công trình, hệ thống dẫn sét xuống bãi tiếp địa bao gồm các cọc thép mạ đồng có đường kính D16 dài 2,4m đóng sâu dưới mặt đất 1m, liên kết giữa các đầu cọc tiếp địa với nhau thông qua mối hàn hóa nhiệt. Hệ thống nối đất chống sét phải đảm bảo điện trở nối đất nhỏ hơn 10 ôm. Điện trở nối đất an toàn cho hệ thống điện nhỏ hơn 1 Ohm.

3.2. Giải pháp thiết kế cấp nước:

Nước cấp cho công trình được lấy từ tuyến ống cấp nước của dự án đến bể chứa nước đặt ngầm ở tầng hầm. Sau đó nước từ bể chứa được bơm trực tiếp lên bể mái. Nước từ bể mái được cấp xuống các thiết bị dùng nước theo phương pháp tự chảy. Riêng 3 tầng trên cùng sẽ được cấp bởi hệ thống bơm tăng áp đặt trên mái.

Mỗi tòa nhà sẽ được phân chia thành nhiều vùng cấp nước, mỗi vùng 4 tầng có 1 trục nhánh cấp nước được bố trí 1 cụm van giảm áp, riêng tháp U sẽ được phân chia thành 2 nửa theo chiều đứng của tòa nhà và mỗi nửa bố trí cấp nước như 1 tháp độc lập.

3.3. Giải pháp thiết kế thoát nước:

Hệ thống thoát nước gồm 3 hệ thống, gồm:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thu nước mưa từ mái công trình xuống hệ thống thu nước mưa khu vực.

- Hệ thống thoát nước xám: Bao gồm nước rửa sàn, nước thoát của lavabo, nước tắm,... được thoát ra hố ga thoát nước thải hạ tầng dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án.

- Hệ thống thoát nước đen: Bao gồm nước của bồn cầu, tiểu treo,... được thu vào các bể tự hoại đặt ngầm ở hầm để xử lý cục bộ sau đó dùng bơm cưỡng bức bơm nước thải ra hệ thống thoát nước thải hạ tầng dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án.

3.4. Các hệ thống kỹ thuật khác: Hệ thống điều hòa không khí, thông tin

liên lạc, sân vườn, tiện ích, đường nội bộ ... thiết kế đồng bộ, phù hợp, thuận tiện công năng sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH:

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- 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 xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Kết quả thẩm định của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót không được nêu trong thông báo kết quả thẩm định (nếu có).

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 đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư được lập đầy đủ nội dung theo quy định hiện hành.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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:

Thiết kế cơ sở công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An phù hợp với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải đã được Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022.

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):

Thiết kế cơ sở công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An phù hợp với chủ trương thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An đã được Ủy ban nhân dân thành phố đồng ý chủ trương tại Văn bản số 3020/VP-XD3 ngày 09/5/2023.

Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An đã được Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2812/QĐ-BQL ngày 09/6/2023.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ

tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật gồm: thoát nước mưa và thoát nước thải, cấp điện, cấp nước, đường giao thông. Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 341/HĐXD-QLTK ngày 28/12/2023; Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp các Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: số 6279/GPXD ngày 29/12/2023 và số 4932/GPXD ngày 5/11/2024.

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:

- Theo nội dung kết luận nêu tại Báo cáo thẩm tra số số 109/2024/TTQT/02 ngày 16/01/2025 của Trung tâm các dự án Quốc tế & Xây dựng – Viện Khoa học công nghệ xây dựng; các giải pháp thiết kế hợp lý, phù hợp với điều kiện địa hình, quy mô và công năng công trình, thiết kế kết cấu công trình đảm bảo khả năng chịu lực, đảm bảo an toàn cho công trình lân cận.

- Thiết kế cơ sở công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An phù hợp báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt tại Quyết định số 3982/QĐ-BTNMT ngày 22/12/2023.

- Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở tại các Văn bản số 1063/PCCC&CNCH-P4, số 1064/PCCC&CNCH-P4, số 1065/PCCC&CNCH-P4, số 1066/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/4/2024.

- Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/05/2024 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải



điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm lựa chọn sử dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với quy mô và tính chất của dự án đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình. Trường hợp khi kiểm tính, đánh giá lại có những thay đổi về thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình thẩm định lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

V. KẾT LUẬN:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô đất NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, chủ đầu tư và các nhà thầu liên quan thực hiện các nội dung như sau:

- Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện những lưu ý tại Quyết định số 3982/QĐ-BTNMT ngày 22/12/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Xây dựng) về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án và các văn bản pháp lý khác được nêu tại Mục II.1 của Văn bản này;

- Chủ đầu tư, đơn vị thi công phải lập, thẩm định, phê duyệt biện pháp thi công xây dựng công trình, đảm bảo an toàn cho người và công trình, công trình lân cận; đảm bảo vệ sinh môi trường (chống bụi, chống rơi vãi vật liệu), an toàn lao động, an toàn giao thông. 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. Lưu ý thiết kế hệ thống cây chống, ván khuôn, giàn giáo phải đảm bảo đủ điều

kiện an toàn chịu lực theo quy định;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả bảo đảm theo QCVN 09:2017/BXD;

- Có trách nhiệm trồng cây xanh với kích cỡ, chủng loại theo phương án bố trí trong quy hoạch được duyệt, đảm bảo tỷ lệ cây xanh trong dự án theo quy định;

- Phải thực hiện quan trắc lún, thường xuyên theo dõi sự ổn định thực tế của các kết cấu công trình theo quy định; dừng thi công, thông báo với cơ quan, đơn vị có trách nhiệm, đề xuất phương án khắc phục trong trường hợp có dấu hiệu mất ổn định của kết cấu công trình;

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của hồ sơ trình thẩm định, mức độ an toàn công trình; phải rà soát, kiểm tra nội dung của hồ sơ thiết kế đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư, các pháp lý về đầu tư xây dựng; phải đảm bảo các điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định trước khi thi công;

- Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư và nhà thầu phải kiểm tra, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của Dự án triển khai phù hợp với chi tiêu quy hoạch được duyệt và khả năng kết nối với khu vực ngoài hàng rào dự án; thực hiện các kiến nghị, hướng dẫn về thỏa thuận đấu nối của các cơ quan, đơn vị liên quan;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ Dự án theo quy định pháp luật về lưu trữ, có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định về Ban Quản lý; tổ chức thẩm tra, thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; thực hiện mời Ban Quản lý kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình, nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định;

- Chủ đầu tư cần xác định chính xác mốc giới và ranh giới khu đất theo quy hoạch, đảm bảo việc thi công phù hợp với quy hoạch được duyệt;

- 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;

- Kết quả thẩm định của Ban Quản lý không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư và các Nhà thầu tư vấn về kết quả do mình