

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1179 /SXD-KTQLĐTXD

Hải Phòng, ngày 14 tháng 03 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy



Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 008/TTr-VHM ngày 07/01/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

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 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

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

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy như sau:

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.

- Hạng mục thẩm định: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, gồm: hệ thống đường giao thông, san nền, cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, công viên cây xanh.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:

- Dự án nhóm A.

- Loại công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Cấp công trình: Cấp I.

- 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, quận Long Biên, 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, thành phố Hải Phòng.

6. Giá trị tổng mức đầu tư các hạng mục trình thẩm định: 1.636.359,6 triệu đồng (theo nội dung Tờ trình số 008/TTr-VHM ngày 07/01/2025 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 thực hiện: Năm 2024 – 2029 (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy).

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 INNO (thiết kế cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải).

- Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Việt Nam (thiết kế công trình giao thông, san nền).

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện lực (thiết kế công trình trạm biến áp và đường dây trung thế).

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây lắp Sông Hồng.

13. Nhà thầu thẩm tra:

- Viện Khoa Học Công Nghệ Xây Dựng: thẩm tra thiết kế xây dựng công trình cấp điện, trạm biến áp và đường dây trung thế, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải.

- Công ty TNHH Giao thông vận tải: thẩm tra thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ), san nền.

- Công ty cổ phần cơ điện INO: Thẩm tra thiết kế hạng mục điện trung thế.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình số 008/TTr-VHM ngày 07/01/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

- 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;

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

- 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 (kèm theo bản vẽ quy hoạch được phê duyệt);

- 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”.

- 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;

- 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, Hải Phòng;

- Văn bản số 2165/SNN-TL ngày 10/6/2024 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc thoả thuận thoả 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.

- 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;

- Giấy chứng nhận 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 chứng nhận công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

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 kết quả thẩm tra số 198/2024/VTK-TTQT/02 ngày 22/02/2025 của Viện KHCN Xây dựng và Công ty TNHH Giao thông vận tải về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) công trình Hạ tầng kỹ thuật 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, thành phố Hải Phòng.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 025/TT-INO ngày 22/02/2025 của Công ty cổ phần cơ điện INO về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) công trình Hạ tầng kỹ thuật (phần đường dây trung thế và trạm biến áp) 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, thành phố Hải Phòng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

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

a) Tên nhà thầu lập thiết kế:

- Công ty cổ phần INNO (thiết kế cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải): 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, phạm vi hoạt động xây dựng thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý CTR), hạng I, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

- Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Việt Nam (thiết kế công trình giao thông, san nền): Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004148 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng cấp ngày 21/10/2022, phạm vi hoạt động xây dựng thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện lực (thiết kế công trình trạm biến áp và đường dây trung thế): Giấy phép hoạt động điện lực số 72/GP-ĐLĐL do Sở Công thương thành phố Hà Nội cấp ngày 05/07/2023; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004171 do Bộ Xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 11/10/2032 lĩnh vực Tư vấn (thiết kế, thẩm tra, giám sát thi công) công trình đường dây và TBA: hạng I, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

b) Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Nguyễn Tuấn Ngọc, chứng chỉ hành nghề số HAN-03-2022-066, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/06/2032.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế điện trung thế: KS. Dương Đình Thành, chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV, hạng II, số HAN-00057860 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 24/7/2024, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 24/7/2029.

- Chủ trì thiết kế giao thông, san nền: KS. Nguyễn Thanh Hùng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00008107 do Bộ xây dựng cấp ngày 27/07/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 27/07/2027, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Đoàn Văn Động, chứng chỉ hành nghề BXD-00010702 do Bộ xây dựng cấp ngày 15/01/2023, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 15/01/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước) hạng I.

- Chủ trì thiết kế điện, thông tin liên lạc: KS. Vũ Cẩm Vân, chứng chỉ hành nghề số BXD-00077639 do Bộ xây dựng cấp ngày 17/09/2024, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 17/09/2024, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I.

3.2. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây lắp Sông Hồng: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003243 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/07/2022, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Ông Đào Văn Lợi, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình, hạng I số BXD-00059815 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/02/2024.

3.3. Nhà thầu thẩm tra:

a) Tên nhà thầu thẩm tra:

- Viện Khoa Học Công Nghệ Xây Dựng: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 23/6/2022, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Hạng I, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

- Công ty TNHH Giao thông vận tải: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001738 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 03/6/2022, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ): Hạng I, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

- Công ty cổ phần cơ điện INO (thẩm tra hạng mục điện trung thế): Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HAN-00005238 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2022, có giá trị đến hết ngày 18/11/2032. Giấy phép hoạt động điện lực số: 57/GP-ĐLĐL do Sở Công thương thành phố Hà Nội cấp ngày 27/05/2022, có giá trị đến ngày 26/05/2027.

b) Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra:

- Chủ nhiệm thẩm tra: ThS.KS. Nguyễn Hữu Quyền, chứng chỉ hành nghề số BXD-00104866, do Bộ Xây Dựng cấp ngày 6/10/2020, lĩnh vực thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp hạng I, thời hạn chứng chỉ đến ngày 06/10/2025.

- Chủ trì thẩm tra giao thông, san nền: KS. Nguyễn Chiến Thắng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00091463, do Bộ Xây Dựng cấp ngày 4/6/2020, lĩnh vực thiết kế xây dựng công trình giao thông hạng I, thời hạn chứng chỉ đến ngày 04/6/2025.

- Chủ trì thẩm tra kế cấp, thoát nước: KS. Tống Tiền Tuyền, chứng chỉ hành nghề BXD-00004477, do Bộ Xây Dựng cấp ngày 17/06/2022, lĩnh vực thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến ngày 17/6/2027.

- Chủ trì thẩm tra điện, cơ điện: KS. Vũ Mạnh Hà, chứng chỉ hành nghề số BXD-00010845, do Bộ Xây Dựng cấp ngày 28/10/2022, lĩnh vực thiết kế cơ điện công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến ngày 28/10/2027.

- Chủ trì thẩm tra đường dây trung thế và TBA: Ông Lương Văn Chiến, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00057858 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 24/07/2024, lĩnh vực Thiết kế điện-cơ điện hạng II, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 24/07/2029.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô dự án:

Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có tổng diện tích khoảng 240,5ha (trong đó: Diện tích thuộc phường Hoà Nghĩa, quận Dương Kinh là 107ha; Diện tích thuộc xã Đông Phương và xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy là 133,5 ha)

với đầy đủ các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà ở, công viên, công trình hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

Theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024:

Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt

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			
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			
2	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đô thị	294.643,2	13,5		
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	193.041,1			
2.2	Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch)	101.602,1			
3	Đất giao thông phân khu	432.742,0	19,8		
3.1	Đất bãi đỗ xe	10.018,8			
3.2	Đất đường giao thông phân khu	422.723,2			
4	Đất đơn vị ở	1.182.903,4	100,0	54,2	
4.1	Đất nhà ở mới	670.901,3	56,7		
a	Đất nhà ở liền kề	345.642,5			
b	Đất nhà ở 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	6,3		
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			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ		
		(m ²)	(%)		
d	Đất thương mại dịch vụ, chợ	8.915,1	8,2		
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	9,3		
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng	108.646,4			
b	Đất cây xanh nhóm ở	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			9,3
1	Đất giao thông đối ngoại	220.443,4			
2	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	3.726,3			

Tại Tờ trình số 008/TTr-VHM ngày 07/01/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes, chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (gồm: hệ thống đường giao thông, san nền, cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, công viên cây xanh) trên toàn bộ diện tích của dự án đã được phê duyệt. Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình như sau:

2. San nền:

San nền trong phạm vi các lô đất xây dựng công trình trong toàn dự án. Trước khi đắp nền bóc bỏ lớp đất hữu cơ khoảng 30cm. San nền trong phạm vi các lô đất theo phương pháp đường đồng mức, điểm cao nhất ở giữa lô đất, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước về phía các tuyến đường xung quanh ô đất. Cao độ san nền thấp nhất +2,55m, cao độ san nền cao nhất +3,07m. Độ dốc san nền tối thiểu là $\geq 0,004$.

- Vật liệu đắp nền bằng cát hoặc các vật liệu có đặc tính tương đương, đầm nén đạt độ chặt $K \geq 0,90$.

- Xử lý chênh cao giữa nền đắp của dự án với nền hiện trạng, đường hiện trạng sử dụng bằng kê đá hộc xây có chiều cao trung bình $H_{tb} = 2 \div 3m$, xây VXM M100, đáy móng bằng BTXM M100.

3. Đường giao thông:

Mạng lưới đường giao thông trong dự án gồm 104 tuyến đường, gồm: Đường trục chính đô thị và một đoạn thuộc đường vành đai 2; Đường chính khu vực, đường khu vực; Đường cấp nội bộ, đường vào nhóm nhà ở.

- Vận tốc thiết kế các tuyến đường trong dự án từ 30÷80(km/h); tải trọng trục thiết kế 100kN. Dốc ngang mặt đường 2%, dốc ngang vỉa hè 1,5% về phía lòng đường. Các nút giao thông dạng giao bằng.

Bảng 2: Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường trong dự án

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Vận tốc thiết kế (km/h)	Lộ giới (m)	Quy mô mặt cắt ngang (m)		
						Phần xe chạy	Dải phân cách giữa	Via hè
1	Đường vành đai 2	1-1	1643,89	80	68,0	2x15,0+2x7,0	5,0+2x2,0	2x7,5
2	D1	5-5	1717,51	60	30,0	2x10,5		2x4,5
		5A-5A, 5A'-5A'	234,47 301,75	60	37,5	2x10,5+7,0	2,0	4,5+3,0
		5C-5C	150,47	60	45,0	2x10,5+2x7,0	2x2,0	2x3,0
3	D2	9-9	490,23		15,0	2x4,5		2x3,0
4	D3	2-2	1809,29	80	60,0	2x12,25+2x7,25	4,0+2x1,0	2x7,5
5	D4	9-9	361,76	30	15,0	2x4,5		2x3,0
6	D5	8-8	1400,65	30	20,0	2x5,0		2x5,0
7	D6	9-9	652,41	30	15,0	2x4,5		2x3,0
8	D7	9-9	566,03	30	15,0	2x4,5		2x3,0
9	D8	9-9	395,56	30	15,0	2x4,5		2x3,0
10	D9	5'-5'	916,66	60	30,0	2x10,5		2x4,5
		5B-5B	178,53	60	40,0	2x10,5+7,0	4,5	4,5+3,0
11	D10	9'-9'	530,89	30	15,0	2x4,5		2x3,0
12	D11	9'-9'	623,11	30	15,0	2x4,5		2x3,0
13	D12	9'-9'	606,9	30	15,0	2x4,5		2x3,0
14	D13	9'-9'	141,22	30	15,0	2x4,5		2x3,0
15	D14	9'-9'	146,69	30	15,0	2x4,5		2x3,0
16	D15	9'-9'	152,16	30	15,0	2x4,5		2x3,0
17	D16	9'-9'	157,62	30	15,0	2x4,5		2x3,0
18	D17	9'-9'	169,56	30	15,0	2x4,5		2x3,0
19	D18	9'-9'	148,06	30	15,0	2x4,5		2x3,0
20	D19	9'-9'	120,92	30	15,0	2x4,5		2x3,0
21	D20	9'-9'	174,13	30	15,0	2x4,5		2x3,0
22	D21	9'-9'	149,5	30	15,0	2x4,5		2x3,0
23	D22	9'-9'	178,53	30	15,0	2x4,5		2x3,0
24	D23	9'-9'	189,75	30	15,0	2x4,5		2x3,0
25	D24	9'-9'	228,26	30	15,0	2x4,5		2x3,0
26	D25	9'-9'	581,08	30	15,0	2x4,5		2x3,0
27	D26	9'-9'	234,47	30	15,0	2x4,5		2x3,0
28	D27	9-9	238,55	30	15,0	2x4,5		2x3,0
29	D28	9'-9'	116,83	30	15,0	2x4,5		2x3,0

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Vận tốc thiết kế (km/h)	Lộ giới (m)	Quy mô mặt cắt ngang (m)		
						Phần xe chạy	Dải phân cách giữa	Via hè
30	D29	9'-9'	135,57	30	15,0	2x4,5		2x3,0
31	D30	9'-9'	156,34	30	15,0	2x4,5		2x3,0
32	D31	9'-9'	604,71	30	15,0	2x4,5		2x3,0
33	D32	9'-9'	172,84	30	15,0	2x4,5		2x3,0
34	D33	9'-9'	318,74	30	15,0	2x4,5		2x3,0
35	D34	9'-9'	326,69	30	15,0	2x4,5		2x3,0
36	D35	9'-9'	378,21	30	15,0	2x4,5		2x3,0
37	D36	9-9	142,86	30	15,0	2x4,5		2x3,0
38	D37	9'-9'	261,65	30	15,0	2x4,5		2x3,0
39	D38	9'-9'	299,18	30	15,0	2x4,5		2x3,0
40	D39	9'-9'	378,23	30	15,0	2x4,5		2x3,0
41	D40	10-10	1379,87	30	10,0	2x3,5		3,0
42	D42	9'-9'	199,99	30	15,0	2x4,5		2x3,0
43	D43	9'-9'	90,02	30	15,0	2x4,5		2x3,0
44	D44	9-9	275,11	30	15,0	2x4,5		2x3,0
45	D45	9-9	227,5	30	15,0	2x4,5		2x3,0
46	D46	9-9	275	30	15,0	2x4,5		2x3,0
47	D47	9'-9'	522,65	30	15,0	2x4,5		2x3,0
48	D48	9'-9'	366,06	30	15,0	2x4,5		2x3,0
49	D49	9'-9'	425,01	30	15,0	2x4,5		2x3,0
50	D50	9'-9'	304,95	30	15,0	2x4,5		2x3,0
51	D51	9'-9'	308,97	30	15,0	2x4,5		2x3,0
52	D52	10-10	265,97	30	10,0	2x3,5		3,0
53	D53	9'-9'	371,11	30	15,0	2x4,5		2x3,0
54	D54	9'-9'	242,46	30	15,0	2x4,5		2x3,0
55	D55	9'-9'	244,07	30	15,0	2x4,5		2x3,0
56	N2	9-9	580,84	30	15,0	2x4,5		2x3,0
57	N3	9-9	400,83	30	15,0	2x4,5		2x3,0
58	N4	9-9	356,36	30	15,0	2x4,5		2x3,0
59	N5	4-4	1029,40	60	30,0	2x9,5	3,0	2x4,0
60	N6	9-9	1185,3	30	15,0	2x4,5		2x3,0
61	N7	1'-1'	1052,63	60	68,0	2x15,0m+2x7,0m	5,0+2x2,0	2x7,5
62	N8	9-9	683,58	30	15,0	2x4,5		2x3,0
63	N9	9-9	763,08	30	15,0	2x4,5		2x3,0
64	N10	9-9	503,58	30	15,0	2x4,5		2x3,0
65	N11	6-6	516,81	60	28,0	2x7,5	3,0	2x5,0
		6'-6'	516,59	60	35,5	2x7,5+7,0	3,0+2,5	5,0+3,0
66	N12	9-9	797,21	30	15,0	2x4,5		2x3,0
67	N13	9-9	855,29	30	15,0	2x4,5		2x3,0
68	N14	9-9	762,1	30	15,0	2x4,5		2x3,0

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Vận tốc thiết kế (km/h)	Lộ giới (m)	Quy mô mặt cắt ngang (m)		
						Phần xe chạy	Dải phân cách giữa	Via hè
69	N16	9'-9'	409,47	30	15,0	2x4,5		2x3,0
70	N17	9'-9'	419,21	30	15,0	2x4,5		2x3,0
71	N18	9'-9'	207,23	30	15,0	2x4,5		2x3,0
72	N19	9'-9'	232,24	30	15,0	2x4,5		2x3,0
73	N20	9'-9'	233,99	30	15,0	2x4,5		2x3,0
74	N21	9'-9'	234,45	30	15,0	2x4,5		2x3,0
75	N22	9'-9'	243,06	30	15,0	2x4,5		2x3,0
76	N23	9'-9'	242,24	30	15,0	2x4,5		2x3,0
77	N24	9'-9'	241,42	30	15,0	2x4,5		2x3,0
78	N25	9'-9'	179,85	30	15,0	2x4,5		2x3,0
79	N27	9'-9'	224,37	30	15,0	2x4,5		2x3,0
80	N28	9'-9'	192,28	30	15,0	2x4,5		2x3,0
81	N29	9-9	231,49	30	15,0	2x4,5		2x3,0
82	N30	9'-9'	193,31	30	15,0	2x4,5		2x3,0
83	N31	9'-9'	189,22	30	15,0	2x4,5		2x3,0
84	N32	9'-9'	186,97	30	15,0	2x4,5		2x3,0
85	N33	9-9	187,82	30	15,0	2x4,5		2x3,0
86	N34	9'-9'	637,47	30	15,0	2x4,5		2x3,0
87	N35	9-9	183,09	30	15,0	2x4,5		2x3,0
88	N36	9-9	183,27	30	15,0	2x4,5		2x3,0
89	N37	9'-9'	392,26	30	15,0	2x4,5		2x3,0
90	N38	9'-9'	136,43	30	15,0	2x4,5		2x3,0
91	N39	9-9	614,19	30	15,0	2x4,5		2x3,0
92	N40	9'-9'	241,07	30	15,0	2x4,5		2x3,0
93	N41	9'-9'	354,55	30	15,0	2x4,5		2x3,0
94	N42	9'-9'	257,01	30	15,0	2x4,5		2x3,0
95	N43	9'-9'	264,97	30	15,0	2x4,5		2x3,0
96	N44	9'-9'	212,08	30	15,0	2x4,5		2x3,0
97	N45	9'-9'	223,78	30	15,0	2x4,5		2x3,0
98	N46	9'-9'	202,51	30	15,0	2x4,5		2x3,0
99	N47	9'-9'	159,92	30	15,0	2x4,5		2x3,0
100	N48	9'-9'	372,19	30	15,0	2x4,5		2x3,0
101	N49	9'-9'	252,83	30	15,0	2x4,5		2x3,0
102	N50	9-9	365,12	30	15,0	2x4,5		2x3,0
103	N51	9'-9'	288,31	30	15,0	2x4,5		2x3,0
104	N52	9-9	206,62	30	15,0	2x4,5		2x3,0

- Kết cấu mặt (áo) đường loại 1, modul đàn hồi yêu cầu Eyc ≥ 190 Mpa (áp dụng cho đường có mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2), từ trên xuống gồm các lớp: bê tông nhựa chặt 12,5 dày 5cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²; bê tông nhựa

chặt 19 dày 7cm, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại 1, dày 45cm; cấp phối đá dăm loại 2, dày 48cm; vải địa kỹ thuật không dệt, $R \geq 12 \text{Kn/m}$; đắp nền đầm chặt $K = 0,98$, dày 30cm; đắp nền đầm chặt $K = 0,95$, dày 50cm; đắp nền đầm chặt $K=0,90$.

- Kết cấu mặt (áo) đường loại 2, modul đàn hồi yêu cầu $E_{yc} \geq 155 \text{Mpa}$ (áp dụng cho các đường có mặt cắt 1'-1', 3-3, 5-5, 6-6, 7-7, 8-8), từ trên xuống gồm các lớp: bê tông nhựa chặt 12,5 dày 5cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²; bê tông nhựa chặt 19 dày 7cm, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại 1, dày 18cm; cấp phối đá dăm loại 2, dày 34cm; vải địa kỹ thuật không dệt, $R \geq 12 \text{Kn/m}$; đắp nền đầm chặt $K = 0,98$, dày 30cm; đắp nền đầm chặt $K = 0,95$, dày 50cm; đắp nền đầm chặt $K=0,90$.

- Kết cấu mặt (áo) đường loại 3, modul đàn hồi yêu cầu $E_{yc} \geq 120 \text{Mpa}$ (áp dụng cho các đường có mặt cắt 9-9, 9'-9'), từ trên xuống gồm các lớp: bê tông nhựa chặt 12,5 dày 4cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²; bê tông nhựa chặt 19 dày 6cm, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại 1, dày 15cm; cấp phối đá dăm loại 2, dày 18cm; vải địa kỹ thuật không dệt, $R \geq 12 \text{Kn/m}$; đắp nền đầm chặt $K = 0,98$, dày 50cm; đắp nền đầm chặt $K = 0,95$, dày 30cm; đắp nền đầm chặt $K=0,90$.

- Kết cấu vỉa hè từ trên xuống gồm các lớp: Lát đá hoặc gạch terrazzo dày 3cm, vữa xi măng lót mác 100 dày 2cm, bê tông xi măng đá 2x4 mác 150, dày 8cm, lớp giấy dầu ngăn cách, đắp nền đầm chặt $K=0,90$. Bó vỉa, đan rãnh, bó hè sử dụng vật liệu đá hoặc bê tông xi măng.

- Bó vỉa hè, bó vỉa hè giải phân cách, ranh đan bằng bê tông xi măng. Bó hè bằng gạch xây vữa xi măng.

- Cây xanh trồng trên vỉa hè và tại dải phân cách dọc theo các tuyến đường để cải tạo khí hậu, bảo vệ môi trường và tạo cảnh quan. Cây xanh gồm các loại cây tạo bóng mát, cây bụi và thảm cỏ. Sử dụng các loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, không gây độc hại. Khoảng cách các cây theo yêu cầu kỹ thuật, không cản trở tầm nhìn giao thông và phù hợp với cảnh quan môi trường.

- Tổ chức giao thông gồm vạch sơn, biển báo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

4. Thoát nước mưa:

- Hoạt động theo nguyên tắc tự chảy và độc lập với thoát nước thải. Dự án chia thành 04 lưu vực để thu gom nước mưa từ mặt đường, các công trình vào mạng lưới thoát nước mưa rồi thoát qua các cửa xả vào mương hoàn trả của dự án, sau đó thoát ra công trình thủy lợi bên ngoài dự án (kênh hoà Bình, sông He, Đức Phong).

- Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn, có kích thước cống $D=400+2000 \text{mm}$, cống hộp (BxH) 1,2x1,2m, 1,5x1,5m, 2,0x2,0m, 2x(2,5x2,5)m, 2x(3,0x2,5)m, 2x(3,5x3,0)m, 3x(4,0x2,5)m. Cống thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường, chiều sâu chôn cống tối thiểu 0,7m tính từ cao độ mặt đường đến đỉnh cống, chịu tải trọng thiết kế HL93; Cống thoát

nước mưa được bố trí dưới vỉa hè, chiều sâu chôn cống tối thiểu 0,5m tính từ cao độ mặt hè đến đỉnh cống, chịu tải trọng thiết kế 1/2HL93. Dốc dọc cống tối thiểu $i_{\min} = 1/D$. Bố trí hệ thống ga thu, thăm kết hợp để thu nước mưa vào hệ thống cống chính, khoảng cách ga từ 30÷50m tùy theo đường kính cống, ngoài ra ga thăm còn được bố trí tại những vị trí cống chuyển hướng.

- Phương án thiết kế hoàn trả kênh thủy lợi hiện trạng trong phạm vi Dự án:

+ Tuyến kênh Đại Trà 1: Hoàn trả đoạn kênh Đại Trà 1 (đoạn đi qua phạm vi dự án) bằng 02 tuyến cống hộp: Tuyến 1 cống hộp BxH=2x(2,5x2,5)m đi ngầm dưới đường hè, thoát ra kênh Hòa Bình; Tuyến 2 cống hộp BxH=2x(3,0x2,5)m đi ngầm dưới đường hè, kết nối từ tuyến 1 đến kênh hở trong phạm vi dự án; kênh hở có quy mô: bề rộng đáy B_{min}=5,9m, hệ số mái m=1,5, cao trình đáy kênh là (-1,0)m sau đó thoát ra sông He và kênh Hòa Bình qua cống hộp.

+ Tuyến kênh Đức Phong 1: Hoàn trả bằng tuyến kênh có kích thước: bề rộng đáy B_{min}=9,2m, hệ số mái m=1,5, cao trình đáy kênh là -1,0m. Các vị trí kênh hoàn trả giao cắt với đường giao thông bố trí cống hộp BxH=2x(3,5x3,0)m.

+ Tuyến kênh Đức Phong 2: Đầu nối tuyến kênh hiện trạng và sông He bằng cống hộp BxH=2,0x2,0m, cao trình đáy cống hộp là -1,0m.

- Thiết kế 07 vị trí đầu nối thoát nước mưa của dự án với công trình thủy lợi bên ngoài dự án, gồm: 02 điểm thoát vào kênh Hòa Bình qua cống hộp BxH=2x(2,5x2,5)m và cống tròn 2xD2000mm; 02 điểm thoát vào sông He qua cống hộp BxH=3x(4,0x2,5)m và cống hộp BxH=2,0x2,0m; 01 điểm thoát vào kênh Đại Trà 1 qua cống hộp BxH=2x(3,0x2,5)m; 02 điểm thoát vào kênh Đức Phong 1 qua 02 cống hộp BxH=2x(3,5x3,0)m.

5. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước lấy từ các nhà máy nước Hưng Đạo thông qua tuyến ống D800 dọc đường tỉnh TL.363, thiết kế 02 điểm đầu nối với đường ống D800 tại vị trí 1A và 1B. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án khoảng 15.900m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước bố trí theo dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt, sử dụng ống HDPE chôn ngầm dọc vỉa hè các trục đường. Đường ống cấp nước phân phối đường kính D110÷400mm chôn sâu trung bình từ 0,5÷1,2m, đường ống cấp nước dịch vụ đường kính D50÷63mm chôn sâu trung bình từ 0,5m, đoạn ống qua đường có ống lồng bảo vệ bằng thép đen. Lắp đặt các cụm van chặn ở đầu các tuyến ống phân phối và dịch vụ thuận tiện trong quá trình sử dụng.

- Cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước cứu hỏa, lưu lượng nước dùng cho chữa cháy ngoài nhà là 30l/s cho 02 đám cháy đồng thời, trong 3 giờ. Trụ cứu hỏa bố trí trên các tuyến ống cấp nước D ≥ 100mm, khoảng cách giữa các trụ tối đa 150m.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Mạng lưới thu gom nước thải riêng với thoát nước mưa, các tuyến cống thu gom thiết kế đảm bảo trên nguyên tắc thoát nước tự chảy. Nước thải từ các công trình trong dự án được thu gom theo mạng lưới kết hợp với các trạm bơm chuyển bậc nước thải để đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập chung của dự án.

- Hệ thống đường cống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn, đường kính D300, D400, D600, độ dốc cống $\geq 1/D$, bố trí dọc theo tuyến giao thông. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m đối với cống đặt dưới hè và 0,7m đối với cống đặt dưới đường. Bố trí ga thăm trên khoảng cách tối đa là 30m đối với cống D300, tối đa 40m đối với cống D400, D600 và bố trí tại những vị trí cống đổi hướng hoặc tại 1 số vị trí đặc biệt cần đặt ga thăm để thu nước thải. Móng đế cống, móng hố ga được gia cố đầm chặt nền đất hoặc đóng cọc tre tùy theo địa chất và từng vị trí cống.

- Trạm bơm chuyển bậc nước thải được chia thành 04 lưu vực, xây kiểu hố ga chìm bằng bê tông cốt thép, bên trong lắp đặt các máy bơm và phụ kiện theo yêu cầu kỹ thuật.:

+ Lưu vực 1: bao gồm diện tích giới hạn bởi tuyến đường N5, tuyến đường D40, kênh cảnh quan và ranh giới phía Bắc của Dự án. Nước thải của lưu vực này sau khi tập trung về trạm bơm chuyển bậc số 1 (công suất $Q=3.300 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$) sẽ được bơm vào tuyến cống chính của lưu vực 2 và thoát về trạm xử lý nước thải.

+ Lưu vực 2: bao gồm diện tích giới hạn từ bởi tuyến đường N5, D3, D4, N48, D53, ranh giới phía Bắc của Dự án và kênh cảnh quan. Nước thải của lưu vực này bao gồm nước thải bản thân và nước thải tiếp nhận từ lưu vực 1, sau đó chảy về trạm bơm chuyển bậc số 2 (công suất $Q=7.300 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$) và được bơm về trạm xử lý nước thải.

+ Lưu vực 3: bao gồm diện tích giới hạn bởi tuyến đường D1, tuyến đường N5, D40, D9, N11 và kênh cảnh quan. Nước thải lưu vực này được tập trung về trạm bơm chuyển bậc số 3 (công suất $Q=5.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$) sau đó được bơm về trạm xử lý nước thải.

+ Lưu vực 4: bao gồm diện tích giới hạn bởi tuyến đường N11, kênh cảnh quan, và tuyến đường D9. Nước thải của lưu vực này được tập trung về trạm bơm chuyển bậc số 4 (công suất $Q=4.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$) sau đó được bơm về trạm xử lý nước thải tập chung của dự án.

- Dự án bố trí 01 trạm xử lý nước thải công suất $12.800 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ (bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật). Nước thải sau xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt được đầu nối vào nguồn tiếp nhận của khu vực.

- Chất thải rắn của dự án được thu gom bằng các thùng chứa rác sinh hoạt dọc các tuyến đường giao thông và các khu công cộng. Bố trí một trạm trung chuyển chất thải rắn tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo không gây ảnh hưởng

tới môi trường và mỹ quan đô thị, rác thải sau khi được thu gom sẽ được chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố. Tổng lượng chất thải rắn khoảng 85 tấn/ngày.đêm.

7. Cấp điện và chiếu sáng:

7.1. Cấp điện.

a) Nhu cầu cấp điện của dự án:

Theo tính toán phụ tải, nhu cầu cấp điện của dự án là 75.070kVA với quy mô 35 trạm biến áp có công suất danh định từ 560kVA đến 3x2000kVA đảm bảo cấp điện cho các khu chức năng thuộc dự án. Trong thời gian đầu (5 năm đầu) của dự án, nhu cầu sử dụng khoảng 19,9MVA và tăng lên mức 44MVA trong tương lai khi dự án hoàn thành.

b) Nguồn cấp điện:

Nguồn điện cấp cho dự án từ các TBA 110kV lân cận (TBA 110kV Đồ Sơn, TBA 110kV HP96 Đồ Sơn, ...), các TBA đang xây dựng (TBA 110kV Kiến Thụy, MBA 110kV tại trạm 220kV Dương Kinh, ...) và từ lưới điện 110kV theo tiến độ sử dụng từng giai đoạn (nguồn điện chính xác đầu nối sẽ được xác định cụ thể khi thực hiện thoả thuận với ngành điện).

c) Giải pháp thiết kế:

- Lưới điện trung thế: cấp điện cho các phân khu chức năng của dự án bằng tuyến cáp ngầm 22kV loại XLPE chống thấm dọc tiết diện 3x240mm² đồng nhất trên toàn tuyến, đảm bảo khả năng cấp nguồn từ hai phía. Toàn bộ hệ thống cáp ngầm được đặt trong rãnh cáp ngầm.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp: được bố trí gần trung tâm phụ tải và thuận tiện khi thi công, đảm bảo bán kính cấp điện của các trạm biến áp < 400m. Thiết kế các trạm biến áp 22/0,4kV có các gam máy từ 560kVA đến 3x2000kVA, kiểu trạm kín để đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các công trình cao tầng, thương mại dịch vụ trạm biến áp sẽ đặt trong công trình.

- Lưới điện hạ áp: Cáp ngầm động lực sử dụng loại cáp 0,6/1kV – cách điện XLPE/PVC với tiết diện theo công suất tải và độ sụt áp cho phép. Cáp được luồn trong ống HDPE gân xoắn chịu lực chôn trực tiếp trong hào cáp.

- Nguồn điện máy phát dự phòng: Lắp đặt 13 máy phát với tổng công suất 27.500kVA và chia làm 3 cụm, trạm phát điện tập trung (3x2500kVA, 5x2500kVA, 3x2500kVA) tương ứng với 3 mạch (mạch 1, mạch 2 và mạch 3), riêng đối với mạch số 4 cấp cho khu nhà ở xã hội sẽ không dự phòng trạm phát điện tập trung.

7.2. Điện chiếu sáng.

- Chiếu sáng đường: Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng đường được lấy từ các trạm biến áp trong khu vực dự án. Lưới điện chiếu sáng là mạng 3 pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp điện áp 380/220V. Cáp chiếu sáng là loại cáp 0,6/1KV, cách điện XLPE/PVC được luồn trong ống nhựa cứng HDPE D65/50

chôn sâu 0,7÷1m dưới hè đường. Dây từ bảng điện của cột lên đèn dùng dây CU-PVC/PVC(2x1,5)mm².

Thiết kế hệ thống chiếu sáng đường cho toàn bộ đường giao thông trong khu vực dự án: Đối với các tuyến đường có lộ giới $B \leq 9m$ sử dụng kiểu bố trí cột thép chiếu sáng 1 bên đường, chiều cao cột đèn chiếu sáng 9m, cần đèn đơn vươn 1,5m, khoảng cách giữa hai cột liền nhau 30÷35m, sử dụng loại bóng đèn LED chiếu sáng đường giao thông công suất bóng 120W; Đối với các tuyến đường có lộ giới $B 9 \div 12,5m$ sử dụng cột đèn chiếu sáng 1 bên đường, chiều cao cột đèn chiếu sáng 12m, cần đèn vươn 1,5m, khoảng cách giữa hai cột đèn liền nhau 30÷35m, sử dụng bóng đèn LED chiếu sáng đường giao thông công suất bóng 150W, đối với tuyến đường có lộ giới $B \geq 12,5m$ sử dụng cột đèn đôi chiếu sáng bố trí ở giải phân cách giữa hoặc 2 bên đường, chiều cao cột đèn chiếu sáng 9÷12m, cần đèn vươn 1,5m, khoảng cách giữa các cột đèn 30-35m, sử dụng bóng đèn LED chiếu sáng đường giao thông công suất bóng 120-150W.

8. Hạng mục thông tin liên lạc:

Xây dựng mạng lưới ống luồn cáp chôn ngầm cùng với các cống bê cấp, mương cáp, hố ga, tuyến ganivo,... để phục vụ luồn cáp thông tin trong giai đoạn sau. Các ống cáp sử dụng ống nhựa xoắn HDPE. Hệ thống cáp, tủ quang, thiết bị đầu cuối được đầu tư trong giai đoạn sau.

Viễn thông chung của khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức cá nhân trong khu vực dự án. Bố trí các tủ cáp thuê bao nhánh và 1 phòng tủ trung tâm, tuyến cáp quang truyền dẫn được đầu nối từ trung tâm viễn thông khu vực thông qua tuyến cáp quang trung kế, thiết kế các trạm thu phát sóng thông tin di động BTS đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực dự án.

9. Trồng cây xanh:

Hệ thống cây xanh sân vườn được xây dựng phù hợp với công trình kiến trúc và cảnh quan xung quanh, chủ yếu là các loại cây bản địa phù hợp với điều kiện địa hình, khí hậu, thổ nhưỡng, đảm bảo các loại cây sống lâu năm, chịu được nắng gió, sinh trưởng tốt. Cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường là các cây có tán lá đẹp, đặc biệt hoa lá, trái, mùi, nhựa của cây không gây độc hại, không có hệ thống rễ ăn ngang, lõi lõi làm hư hại mặt đường và các công trình. Thân cành nhánh không thuộc loại giòn dễ gãy, trái không to dễ gây nguy hiểm cho người đi đường, không thu hút ruồi muỗi.

Bố cục cây xanh: Cây thân gỗ có tán cao to làm cây che chắn bố trí trồng dọc theo trục đường lớn; Nhóm cây thân cau dừa trồng điểm từng cụm; Nhóm cây có hoa tùy theo tán lá và màu hoa để trồng điểm những vị trí tạo không gian kiến trúc; Cây cảnh trồng điểm tại dải phân cách; Cây tạo thảm hoa trồng dải phân cách, bồn cây bóng mát. Tổng thể cây xanh và bồn hoa sẽ tạo thành một không gian sinh động, thuần loại theo tuyến phố để có thể gắn với tên đường với loại cây đặc trưng cho từng tuyến đường.

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC NGÀNH, ĐƠN VỊ THAM GIA VÀ GIẢI TRÌNH CỦA CHỦ ĐẦU TƯ:

Thực hiện quy trình thẩm định, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 371/SXD-QLXD ngày 21/01/2025 đề nghị các Sở: Giao thông vận tải, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh và Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy nghiên cứu hồ sơ, cho ý kiến chuyên môn về lĩnh vực quản lý theo chức năng nhiệm vụ đối với hồ sơ Dự án đầu tư xây dựng nêu trên theo quy định.

Sở Xây dựng đã nhận được ý kiến tham gia của các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (*Văn bản số 338/KHĐT-KTN ngày 07/02/2025*), Tài nguyên và Môi trường (*Văn bản số 589/STN&MT-QLĐĐ ngày 07/02/2025*), Giao thông vận tải (*Văn bản số 417/SGTVT-QLCL ngày 24/01/2025*), Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (*Văn bản số 431/SNN-QLCL ngày 07/02/2025*), Công Thương (*Văn bản số 447/SCT-NL ngày 07/02/2025*); Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh (*Văn bản số 295/UBND-QLĐT ngày 07/02/2025*); Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy (*Văn bản số 241/UBND-QLĐT ngày 24/01/2025*);

Công ty cổ phần Vinhomes đã có Văn bản số 024/2025/CV-VHM về việc giải trình, bổ sung và hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến của các Sở, ngành tham gia thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

V. 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 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 hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, gồm: hệ thống đường giao thông, san nền, cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, công viên cây xanh thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

VI. 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 INNO (thiết kế cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải), Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Việt Nam (thiết kế công trình giao thông, san nền) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện lực (thiết kế công trình trạm biến áp và đường dây trung thế) lập cơ bản tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, cần rà soát, hoàn chỉnh các nội dung đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi

bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và các Văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị, bổ sung thuyết minh các nội dung: Mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện tổng thể của dự án; danh mục, mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện của các dự án thành phần còn lại; Việc bảo đảm kết nối, vận hành toàn bộ dự án, các giải pháp bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án.

- Qua kiểm tra, đối chiếu chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, chứng chỉ hành nghề, 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.

- Về chức năng sử dụng đất phù hợp với 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.

- Các chỉ tiêu quy hoạch của hồ sơ thiết kế cơ sở kèm theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy cơ bản phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Dương Kinh - Kiến Thụy và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024.

Bảng 3. So sánh sự phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết được phê duyệt

Stt	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Quy mô dự án				
1.1	Diện tích sử dụng đất	m ²	2.405.668	2.405.668	Phù hợp
1.2	Quy mô dân số	người	48.000	48.000	Phù hợp
2	Cao độ san nền		- Cao độ san nền là $H_{min} \geq +2,46m$. Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc $i \geq 0,004$ để đảm bảo độ dốc cho nước tự chảy ra các trục đường quy hoạch.	Cao độ san nền $+2,55 \div +3,07m$. Độ dốc san nền tối thiểu là $\geq 0,004$.	Phù hợp
3	Giao thông		Quy hoạch các tuyến đường: Đường trục chính đô thị (B=60,0m), đường vành đai 2 (đoạn quan phạm vi	Mạng lưới đường giao thông trong dự án gồm: Đường trục chính đô thị (B=60,0m), đường vành đai 2 (đoạn	Phù hợp

			dự án B=68,0m), đường chính khu vực (B=37,5÷68,0m), đường khu vực (B=20,0÷40,0m), đường cấp nội bộ (B=15,0m), đường vào nhóm nhà ở (B=10,0÷15,0m).	quan phạm vi dự án B=68,0m), đường chính khu vực (B=37,5÷68,0m), đường khu vực (B=20,0÷40,0m), đường cấp nội bộ (B=15,0m), đường vào nhóm nhà ở (B=10,0÷15,0m).	
4	Thoát nước mưa		- Khu vực quy hoạch được chia thành 04 lưu vực. Nước mưa được thu gom sau đó thoát vào kênh dẫn nước quy hoạch trước khi thoát ra sông He, kênh Hoà Bình thông qua cống ngăn triều.	Dự án chia thành 04 lưu vực để thu gom nước mưa từ mặt đường, các công trình vào mạng lưới thoát nước mưa rồi thoát qua các cửa xả vào mương hoàn trả của dự án, sau đó thoát ra công trình thủy lợi bên ngoài dự án (kênh Hoà Bình, sông He, Đức Phong).	Phù hợp
5	Cấp nước		Vị trí đầu nối cấp nước cho dự án tại tuyến ống D800mm hiện có chôn ngầm dọc đường tỉnh TL.363. - Dự kiến nhu cầu dùng nước: 15.900m ³ /ngày đêm.	Thiết kế 02 điểm đầu nối với đường ống D800 dọc đường tỉnh TL.363. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án dự kiến 15.900m ³ /ngày đêm.	Phù hợp
6	Thoát nước thải, trạm xử lý nước thải		Quy hoạch đường công thu gom nước thải kích thước D200-D500mm chôn ngầm dọc theo đường, hệ quy hoạch. Xây dựng 03 trạm bơm chuyển tiếp để bơm nước thải về trạm xử lý. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung với công suất	Hệ thống đường công thoát nước sử dụng công bê tông cốt thép đúc sẵn, đường kính D300, D400, D600. Xây dựng 04 trạm bơm chuyển tiếp để bơm nước thải về trạm xử lý. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung với công suất khoảng 12.800 m ³ /ngày đêm (bố trí	Phù hợp

			khoảng 12.800 m³/ngày đêm. - Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A)	tại khu đất hạ tầng kỹ thuật). - Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A) và được đầu nối vào nguồn tiếp nhận của khu vực.	
7	Cấp điện		- Nguồn điện cấp cho dự án được cấp từ các trạm biến áp 110/35/22kV Kiến An, công suất 2x25MVA, trạm biến áp 110/22kV Đồ Sơn, công suất 2x40MVA, và trạm biến áp 220/110/22kV Dương Kinh, công suất 2x250MVA (cách khu đô thị khoảng 50m). - Tổng nhu cầu cấp điện (dự kiến): khoảng 76.300 kVA	Nguồn điện cấp cho dự án từ các TBA 110kV lân cận (TBA 110kV Đồ Sơn, TBA 110kV HP96 Đồ Sơn, ...), các TBA đang xây dựng (TBA 110kV Kiến Thụy, MBA 110kV tại trạm 220kV Dương Kinh, ...) và từ lưới điện 110kV theo tiến độ sử dụng từng giai đoạn. - Nhu cầu cấp điện của dự án là 75.070kVA.	Phù hợp
8	Thông tin liên lạc		Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch.	Viễn thông chung của khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức cá nhân trong khu vực dự án.	Phù hợp

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.

Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy 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 phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Phòng chấp thuận tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022, cụ thể:

Bảng 4. So sánh Báo cáo nghiên cứu thi dự án đầu tư xây dựng với chủ trương đầu tư được duyệt

Stt	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo NCKT	Đánh giá
1	Chủ đầu tư	Công ty cổ phần Vinhomes	Công ty cổ phần Vinhomes	Phù hợp
2	Diện tích khu đất	Tổng diện tích đất dự kiến thực hiện dự án 240,6 ha.	Diện tích khu đất để xuất thực hiện dự án khoảng 2.405.668 m ² .	Phù hợp
3	Tiến độ thực hiện	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.	- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 (xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật): Tiến độ quý I/2025 đến quý IV/2026. - Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2 (xây dựng nhà ở, các công trình công cộng, thương mại, trường học): Tiến độ quý IV/2026 đến quý I/2028.	Phù hợp
4	Tổng mức đầu tư	Vốn đầu tư của dự án: 23.218.000 triệu đồng	Theo Tờ trình số 008/TTr-VHM ngày 07/01/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes, tổng mức đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật trình thẩm định khoảng 1.636.359,6 triệu đồng.	Phù hợp

Việc chủ đầu tư lập, trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy là phù hợp với quy định tại Điều 12 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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 thuộc Dự án, đảm bảo hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 05/7/2023.

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 m² sàn; Diện tích nhà ở xã hội tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 2 triệu m² sàn.

Theo 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: Tổng diện tích sàn nhà ở của dự án dự kiến là 2.654.000 m² (trong đó: tổng diện tích sàn nhà ở liên kế dự kiến 1.808.000 m², tổng diện tích sàn biệt thự dự kiến 614.000 m², tổng diện tích sàn chung cư cao tầng - nhà ở xã hội dự kiến 232.000 m² 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 có quy mô số căn nhà ở thấp tầng là 6.300 căn nhà ở thấp tầng.

Theo 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: Số lượng căn nhà ở liên kế khoảng 5.000 căn, số lượng căn biệt thự khoảng 1.300 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; chủ đầu tư đã thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các cơ quan quản lý hạ tầng kỹ thuật của khu vực (Văn bản số 1641/SGTVT-HTGT&ATGT ngày 12/4/2024 của Sở Giao thông vận tải Hải Phòng về việc đấu nối giao thông Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy; 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, Hải Phòng; Văn bản số 2165/SNN-TL ngày 10/6/2024 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc thoả thuận thoả 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; Văn bản số 207/CNHP-KT ngày 19/3/2024 của Công ty CP Cấp nước Hải Phòng thoả thuận đầu nối cấp nước cho Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy).

Đề nghị chủ đầu tư bổ sung, làm rõ các nội dung việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ) đảm bảo tuân thủ các nội dung quy định tại điểm 4.4 mục 4 Điều 1 của Quyết định chấp thuận chủ trương số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Bổ sung đánh giá hiện trạng, tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi trong khu vực dự án, phương án thanh lý, di chuyển, hoàn trả các công trình thủy lợi; thống nhất với các đơn vị quản lý, sử dụng trong trường hợp phải thanh lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định của Nghị định số 08/2025/NĐ-CP ngày 09/01/2025 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi và các nội dung theo yêu cầu tại Văn bản số 431/SNN-QLCL ngày 07/02/2025 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

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. 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.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Hạ tầng kỹ thuật Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 420/TD-PCCC ngày 04/07/2024. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đảm bảo theo quy định.

- 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; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng là phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

- 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.

VII. KẾT LUẬN

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu nêu tại mục VI của Văn bản này.

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; Cơ quan chủ trì thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có); 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, quyết định đầu tư xây dựng.

Các vấn đề cần lưu ý, thực hiện:

- 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 cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định.

- Các loại cây xanh trồng trong khu cây xanh cảnh quan phải đảm bảo tuân thủ Danh mục cây trồng theo quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố số 2464/2015/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 về việc Ban hành Quy định quản lý hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa, mảng xanh công cộng đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng, số 60/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định quản lý hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa, mảng xanh công cộng đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo số 2464/2015/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- 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 BTCT 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, Số lượng cọc BTCT thí nghiệm phải đảm bảo tuân thủ TCVN 9393:2012 Cọc - Phương pháp thử nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục.

+ Sử dụng vật liệu xây không nung cho công trình theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- 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 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 công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây

dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND quận Dương Kinh;
- UBND huyện Kiến Thụy;
- GD (để chỉ đạo);
- PGĐ Đ.H. Hưng;
- Lưu: VT, KTQL&TXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Hữu Hưng

aGFodDI1

aGFodDI1

12

**PHỤ LỤC: GIẢI TRÌNH Ý KIẾN THAM GIA THẨM ĐỊNH BÁO CÁO
NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

(Kèm theo Văn bản số/SXD-KTQLĐTĐTXD ngày /3/2025)

Stt	Cơ quan tham gia ý kiến	Nội dung	Ý kiến, giải trình	Thông tin chỉnh sửa
1	Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh (Văn bản số 295/UBND-QLĐT ngày 07/02/2025)	Trong quá trình triển khai Dự án, đề nghị chủ đầu tư Dự án tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, bảo vệ môi trường, bảo vệ nguồn nước, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thương mại, du lịch, văn hóa và thể thao, lao động, phòng cháy và chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan; Phối hợp với địa phương trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án và bố trí tái định cư theo quy định.	Tiếp thu	
2	Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy (Văn bản số 241/UBND-QLĐT ngày 24/01/2025)	Tính toán bổ sung khối lượng nước thải với đất tái định cư tại Bảng tính nhu cầu dung nước thải toàn dự án	Trong bảng tính toán nhu cầu nước thải toàn dự án đã tính toán nhu cầu thoát nước cho khu đất tái định cư.	Thuyết minh TKCS, phụ lục tính toán nhu cầu thoát nước thải (trang 61)
3	Sở Công Thương (Văn bản số 447/SCT-NL ngày 07/02/2025)	- Đề nghị Chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn kiểm tra rà soát và điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở hạng mục đường dây và trạm biến áp theo ý kiến tham gia của Sở Công Thương tại mục 2 văn bản này; nghiên cứu áp dụng bổ sung Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD trong phần cơ sở thiết kế hạng mục đường dây và trạm biến áp để làm cơ sở xác định chỉ tiêu cấp điện, tính toán tổng nhu cầu phụ tải điện của dự án và lựa chọn công suất các máy biến áp đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải điện của từng phân khu chức năng; thống nhất lại quy mô, số lượng trạm biến áp trong Bảng tính toán nhu cầu phụ tải điện của dự án; bổ sung bảng thống kê khối lượng trong hồ sơ	Tiếp thu và bổ sung.	- TMTKCS : Trang 44 - BCNCKT: trang 58

		thiết kế đối với hạng mục đường dây và trạm biến áp. - Bổ sung văn bản thống nhất thoả thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật hạng mục cấp điện (đường dây và trạm biến áp) cho dự án với đơn vị quản lý vận hành, phân phối điện tại khu vực để thống nhất cụ thể về nguồn cấp, điểm đấu nối và phương án đấu nối cấp điện cho hạng mục đường cáp ngầm trung thế 22kV và các trạm biến áp thuộc dự án, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.		
4	Sở Giao thông vận tải (Văn bản số 417/SGTVT-QLCL ngày 24/01/2025)	- Cao độ san nền, cao độ thiết kế mặt đường: Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm xác định cao độ thiết kế bảo đảm bảo tuân thủ Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy hoạch đã được phê duyệt. - Phân loại theo chức năng, phân cấp kỹ thuật đường đô thị: Căn cứ quy hoạch hệ thống giao thông đô thị, phân loại của tuyến đường theo chức năng. Trên cơ sở đó, đề nghị tư vấn thiết kế xác định cấp kỹ thuật của từng tuyến đường, Vtk, thiết kế các yếu tố hình học, bố trí mặt cắt ngang, tính toán kết cấu nền, mặt đường theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD và TCVN 13592:2022. * Tuyến đường Vành đai 2 (mặt cắt 1-1): - Mặt cắt ngang thiết kế: Tổng bề rộng mặt cắt ngang thiết kế là 68m, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên, các bộ phận cần được điều chỉnh, bổ sung để đảm bảo QCVN 07:2023/BXD, TCVN 13592:2022 và cấp kỹ thuật của tuyến đường (đường trục chính đô thị). Cụ thể: + Đối với khối phần xe chạy giao thông ưu tiên: bổ sung trên mặt cắt ngang điển hình thể	Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế đã tuân thủ cao độ thiết kế theo quy hoạch được phê duyệt và tính toán đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành Thuyết minh TKCS (Trang 24, 25, 26), BCNCTK trang 38, 39, 40)	
		- Mặt cắt ngang thiết kế: Tổng bề rộng mặt cắt ngang thiết kế là 68m, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên, các bộ phận cần được điều chỉnh, bổ sung để đảm bảo QCVN 07:2023/BXD, TCVN 13592:2022 và cấp kỹ thuật của tuyến đường (đường trục chính đô thị). Cụ thể: + Đối với khối phần xe chạy giao thông ưu tiên: bổ sung trên mặt cắt ngang điển hình thể	Tiếp thu và bổ sung.	Bản vẽ mặt cắt ngang điển hình giao thông: DK.CS.HT.GT-MC-01 Bản vẽ mặt cắt ngang điển hình giao thông: DK.CS.HT.GT-MC-01

	hiện bố trí các làn xe chạy và bề rộng của từng làn (tối thiểu 3,75m/làn) + Phân phân cách: Bổ sung dải an toàn trong phần phân cách (phần phân cách biên và phần phân cách giữa). Điều chỉnh bề rộng dải phân cách cứng sau khi bổ sung dải an toàn.	Trong bố trí an toàn giao thông, đã bố trí dải an toàn 0,5m bằng vạch sơn.	
	- Kết cấu áo đường: Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế lựa chọn Eyc=190Mpa, tương đồng với Eyc của Dự án đầu tư xây dựng đường vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hưng Đạo - đường Bùi Viện đang được đầu tư xây dựng theo Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, tham khảo, áp dụng theo kết cấu áo đường của Dự án đầu tư xây dựng đường vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hưng Đạo - đường Bùi Viện đã được các cơ quan chuyên môn thẩm định, Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.	Thông nhất kết cấu áo đường đã đảm bảo Eyc=190Mpa theo tiêu chuẩn hiện hành.	
	- Thiết kế nền đường: Đề nghị Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế kiểm tra tài liệu khảo sát địa chất theo quy định làm căn cứ kiểm tra, tính toán ổn định nền đường đắp theo TCCS 41: 2022/TCĐBVN đưa ra giải pháp xử lý nền đường đắp trên đất yếu phù hợp, đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.	Tiếp thu, bổ sung tính toán và phương án xử lý nền đất yếu bằng giải pháp đào thay 2m đất yếu và đóng cọc tre 3m.	Bản vẽ mặt cắt ngang điển hình giao thông: DK.CS.HT.GT-MC-01 Thuyết minh TKCS trang 28, 29.
	*Tuyến đường kết nối từ cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển (mặt cắt 2 - 2):		
	- Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Sở Giao thông vận tải là cơ quan chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển tại Quyết định số 3839/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 (không bao gồm đoạn thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy). Sở Giao thông vận	Tiếp thu và bổ sung	Bản vẽ mặt cắt ngang điển hình giao thông: DK.CS.HT.GT-MC-01 Thuyết minh TKCS (Trang 24, 25, 26), BCNCTK trang 38, 39, 40)

		tải đã báo cáo đề xuất phương án đầu tư, và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận quy mô tại Thông báo số 364/TB-VP ngày 07/8/2024 với cấp đường trục chính đô thị, vận tốc thiết kế $V_{tk}=80\text{km/h}$. Để đảm bảo tính đồng bộ của cả tuyến đường và phù hợp với cấp kỹ thuật đường, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các nội dung về mặt cắt ngang thiết kế tương tự tại mục c.1 văn bản này. - Đối với cường độ kết cấu mặt đường, việc thiết kế lựa chọn $E_{yc}=155\text{Mpa}$ là chưa có cơ sở, đề nghị Chủ đầu tư tính toán, xác định lại E_{yc} và bề dày các lớp kết cấu đảm bảo TCVN 13592:2022, TCCS 38:2022/TCĐBVN.	Tiếp thu và bổ sung	Tiếp thu chỉnh sửa kết cấu mặt đường $E=190\text{Mpa}$ với tuyến đường chính, là $E=155\text{Mpa}$ với tuyến đường gom. Bản vẽ mặt cắt ngang điển hình giao thông: DK.CS.HT.GT-MC-01
		Thực hiện quy định về thẩm tra, thẩm định an toàn giao thông theo Điều 29 Luật Đường bộ năm 2024 và các nội dung của Văn bản số 1641/SGTVTHTGT&ATGT ngày 12/4/2024.	Tiếp thu, thực hiện giai đoạn khi triển khai thi công xây dựng.	
		Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình về cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, khai thác và thực hiện các nội dung khác được quy định tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố.	Chủ đầu tư tuân thủ các quy định về đầu tư, quản lý, khai thác.	
5	Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Văn bản số 431/SNN-QLCL ngày 07/02/2025)	- Mục căn cứ pháp lý: Rà soát, thay thế các quy định đã hết hiệu lực như Luật đất đai số 45/2013/QH13; Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 và các Nghị định hướng dẫn... Bổ sung Luật đất đai ngày 18/01/2024; Luật Thủy lợi; Luật Phòng, chống thiên tai; Luật Tài nguyên nước; Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14; Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc Quy hoạch Thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030,	Tiếp thu và chỉnh sửa	BCNCKT trang 3.

	tầm nhìn đến năm 2050; các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố về: danh mục các dự án phải thu hồi đất, chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa... - Bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn khảo sát, thiết kế công trình thủy lợi. - Việc thực hiện Dự án sẽ ảnh hưởng đến các công trình thủy lợi: kênh Đại Trà 1, kênh xây 1-1 trạm bơm Đại Trà 1, kênh Đức Phong 1, kênh Đức Phong 2 do Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Đa Độ quản lý; các kênh Nông trường, Láng Khẩu, Chữ Đinh, Hòa Nghĩa, Hải Phong... do địa phương quản lý. Ngày 10/6/2024, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Cố Văn bản số 2165/SNN-TC về việc thỏa thuận đầu tư thoát nước mưa và hoàn trả hệ thống kênh thủy lợi trong phạm vi Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy. Tuy nhiên, thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi chưa đánh giá hiện trạng, tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi trong khu vực dự án; chưa nêu phương án thanh lý, di chuyển, hoàn trả các công trình thủy lợi; chưa có bản vẽ thiết kế cơ sở của kênh hoàn trả tuyến kênh Đức Phong 1. - Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung nội dung trên, tính toán quỹ mô, kết cấu các công trình hoàn trả đảm bảo hoạt động tưới tiêu của khu vực và an toàn giao thông; bổ sung ghi chú vị trí, hướng tuyến các công trình hoàn trả trên mặt bằng tổng thể; thống nhất với các đơn vị quản lý, sử dụng trong trường hợp phải thanh lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định của Nghị định số 08/2025/NĐ-CP ngày 09/01/2025 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và	Tiếp thu và bổ sung. Tiếp thu và bổ sung. Tiếp thu. Sẽ tách riêng hạng mục hoàn trả công trình thủy lợi trong hồ sơ TKCS. Tài sản trong khu vực dự án: Chủ đầu tư được UBND thành phố giao đất sạch để thực hiện dự án.	BCNCKT trang 7,8 Chỉnh sửa TKCS tập 6: Hoàn trả kênh thủy lợi BCNCKT: Hiện trạng mương thủy lợi Trang 15, 16; Thiết kế hoàn trả mương thủy lợi: Trang 71, 72, 73, 74.
--	--	--	---

31

	khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi. - Về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia thiết kế, thẩm tra thiết kế cơ sở: các hạng mục cống, kênh hoàn trả là công trình thủy lợi, do vậy chủ đầu tư cần lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thiết kế, thẩm tra các hạng mục trên. - Bổ sung số, ngày tháng ban hành văn bản thẩm tra, kết quả thẩm tra thiết kế các công trình hoàn trả. - Về phương án phòng chống thiên tai: Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi chưa có nội dung về phòng chống thiên tai theo quy định tại Khoản 12 Điều 1 Luật số 60/2020/QH14 Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều. Đề nghị bổ sung. - Khu vực dự kiến thực hiện Dự án đã được chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa tại Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân Về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên để thực hiện các Dự án trên địa bàn các quận, huyện: Hải An, Dương Kinh, An Lão, Kiến Thụy với diện tích được chuyển đổi là 219,02ha. Tại Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi nêu diện tích dự kiến thực hiện Dự án có khoảng 84,3ha đất nông-nghiệp (gồm đất trồng lúa, trồng hoa màu, trồng cây ăn quả và cây lâu năm). Đề nghị kiểm tra, rà soát thống nhất các số liệu. - Lập phương án thi công các công trình thủy lợi hoàn trả, gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; thực hiện cấp phép hoạt động trước khi triển khai thi công xây dựng công trình đổi	Công ty CP Inno có năng lực thiết công trình nông nghiệp và phát triển nông thông cấp III đủ điều kiện thiết kế công trình thủy lợi. Tiếp thu và bổ sung Tiếp thu và bổ sung Tiếp thu và bổ sung Tiếp thu, thực hiện giai đoạn khi triển khai thi công xây dựng.	
--	--	--	--

		với các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi được quy định tại Điều 44, Luật Thủy lợi. - Thống nhất biện pháp điều tiết nước với đơn vị quản lý, sử dụng (Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Đa Độ, Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh, huyện Kiến Thụy) để đảm bảo hoạt động tưới tiêu nước trong thời gian thi công công trình; đối với các kênh hoàn trả, phải thi công hoàn thành trước khi tiến hành san lấp kênh hiện có. - Trong quá trình thi công không để các phương tiện, máy móc, vật liệu và các trang thiết bị ảnh hưởng đến dòng chảy trong kênh; sửa chữa những hư hỏng công trình thủy lợi tại khu vực xây dựng do quá trình thực hiện dự án gây ra; thanh thải vật liệu, tháo dỡ các công trình tạm, hoàn trả mặt bằng kênh tại khu vực xây dựng công trình - Khi thực hiện dự án, các hoạt động xả thải ra môi trường phải đảm bảo quy định, áp dụng các biện pháp phòng, chống ô nhiễm, thoái hóa môi trường đất, nước và không làm ảnh hưởng tới sản xuất lúa của khu vực liên kề.	Tiếp thu, thực hiện giai đoạn khi triển khai thi công xây dựng. Tiếp thu. Tiếp thu.	
6	Sở Tài nguyên và môi trường (Văn bản số 589/STN&MT-QLĐĐ ngày 07/02/2025)	- Ngày 24/12/2024, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4874/QĐ-UBND giao 1.611.253,6 m² đất cho Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy; trong đó: Đất xây dựng nhà ở: 516.396,4 m²; Đất xây dựng nhà ở tái định cư: 15.818,6 m²; Đất bãi đỗ xe: 10.018,8 m². Công ty Cổ phần Vinhomes được sử dụng 1.069.019,8 m² đất để trồng cây xanh và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền	Chủ đầu tư dự án triển khai xây dựng đảm bảo tuân thủ quy định.	

		phê duyệt. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, bàn giao cho các cơ quan chức năng quản lý để sử dụng chung trong khu vực theo quy định. Vị trí, chỉ giới khu đất được xác định theo Trích lục địa chính số 2514/2024-TL tỷ lệ 1/4000 do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu thông tin tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/11/2024. - Đối với phần diện tích còn lại hiện Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh và Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy đang tiếp tục giải phóng mặt bằng; Công ty Cổ phần Vinhomes chưa được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất để thực hiện dự án.		
7	Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 338/KHĐT-KTN ngày 07/02/2025)	Về cơ bản, mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện dự án được nêu tại Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án phù hợp với nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố (được báo cáo, đánh giá tại mục 3.2 Chương III Thuyết minh Báo cáo); dự án không phân chia dự án thành phần.	Tiếp thu	
8	Sở Xây dựng (Văn bản số 714/SXD-QLXD ngày 18/02/2025)	Hồ sơ trình thẩm định đã bao gồm Hồ sơ thiết kế được Công an thành phố thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy tại Văn bản số 420/TD-PCCC ngày 04/7/2024, đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với Công an thành phố rà soát quy định tại Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.	- Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy; - Quy định tại điểm b khoản 5 Điều 1: "b) Sửa đổi khoản 3 như sau: "3. Đối tượng thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy: a) Dự án, công trình quy định tại Phụ lục	

		chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy xem xét thẩm quyền thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy của dự án nêu trên.	<i>V ban hành kèm theo Nghị định này khi xây dựng mới hoặc khi cải tạo, thay đổi tính chất sử dụng dẫn đến một trong các trường hợp sau: làm tăng quy mô về số tầng hoặc diện tích khoang cháy, thay đổi chủng loại, vị trí thang bộ thoát nạn, giảm số lượng lối thoát nạn của tầng, khoang cháy, công trình; lắp mới hoặc thay thế hệ thống báo cháy; lắp mới hoặc thay thế hệ thống chữa cháy; thay đổi công năng làm nâng cao các yêu cầu an toàn cháy đối với tầng nhà, khoang cháy và công trình;"</i> <i>- Quy định tại Phụ lục V: "18. Công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến phòng cháy và chữa cháy của đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp huyện trở lên."</i> Như vậy, công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy. - Về thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại điểm e khoản 5 Điều 1: <i>"e) Sửa đổi, bổ sung khoản 12 như sau:</i> <i>"12. Thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy:</i> <i>a) Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với dự án, công trình quy định tại Phụ lục Va ban hành kèm theo Nghị định này;</i> <i>b) Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với dự án, công trình, phương tiện giao thông cơ giới quy định tại Phụ lục Vb ban hành kèm theo Nghị định này trên địa bàn quản lý và những trường hợp do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ủy quyền." "</i> Theo các quy định nêu trên, thẩm quyền duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy thực hiện tại Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hải Phòng.
--	--	--	--

aGFodD11

aGFodD11

