

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 2107/2021/CV-TASECOLAND ngày 11/10/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi số 06/BCTT-IPEA ngày 08/10/2021 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án Quốc Tế;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa.

Công trình thuộc dự án trình thẩm định: Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm B, loại công trình dân dụng, cấp III.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO - Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Thăng Long - Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ.

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà N02T1, Khu đoàn ngoại giao, phố Đỗ Nhuận,

phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

4. Địa điểm xây dựng: Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.
5. Giá trị tổng mức đầu tư: 1.068.410.000.000 đồng.
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.
7. Thời gian thực hiện: Quý II/2023 đến tháng 11/2025.
8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.
9. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội.
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần INNO.
11. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án Quốc Tế.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản chấp thuận điểm đấu nối (cấp điện cho dự án) ngày 25/01/2021 của Điện lực Quảng Xương - Công ty Điện lực Thanh Hóa;

- Văn bản số 31/CV-CN ngày 23/02/2021 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thanh Hóa về việc thỏa thuận điểm đấu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4, Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 107/TD-PCCC ngày 18/3/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 2762/QĐ-UBND ngày 22/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Công văn số 4249/UBND-CN ngày 02/4/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận sử dụng tạm phần đất giai đoạn 2 và đấu nối tạm dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa vào Đại lộ Nam sông Mã.

- Các văn bản khác có liên quan.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án;

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;
- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh;
- Tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội - Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001079 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/5/2017;

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: 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;

- Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án Quốc Tế - Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00008647 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/02/2018;

b) Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân:

- Chủ trì khảo sát: Ông Lê Hữu Huynh - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089637 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020;

- Chủ nhiệm dự án: Ông Nguyễn Tuấn Ngọc - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004162 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Bà Lại Thị Phương Anh - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00005128 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Khắc Tâm - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004194 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017;

- Chủ trì thiết kế điện: Ông Nguyễn Văn Dân - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045287 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/01/2019;

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông Đoàn Văn Động - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010702 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/01/2019;

- Chủ trì thiết kế thông gió, điều hòa: Ông Tạ Xuân Hòa - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045286 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 04/01/2019;

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Lê Anh Dũng - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089735 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020;

- Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Vũ Văn Huy - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00046447 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 23/12/2019;

- Chủ trì thẩm tra cơ điện: Bà Nguyễn Ngọc Bích - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00093925 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020;

- Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Ông Trần Ngọc Hùng - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00117743 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 14/4/2021;

- Chủ trì thẩm tra thông gió, điều hòa: Ông Trần Văn Thủ - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAP-00037258 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 05/01/2019.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô đầu tư:

Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa.

2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu:

2.1. Giải pháp kiến trúc:

a) Hạng mục Nhà ở liền kề: Tổng số 433 căn nhà ở liền kề.

- Tổng số mẫu nhà để áp dụng (102 mẫu); quy mô 5 tầng; tổng diện tích sàn mỗi mẫu nhà từ 329,19m² đến 725,72m²; chiều cao từ 18,75m đến 20,85m (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 đến tầng 5 mỗi tầng cao 3,6m; tường chắn mái cao 2,1; nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m). Tầng 1 bố trí bếp, gara để xe hoặc không gian đa năng; tầng 2, 3 bố trí phòng ngủ, phòng khách, bếp hoặc không gian đa năng sinh hoạt chung; tầng 4 bố trí phòng ngủ; tầng 5 bố trí phòng ngủ, phòng giặt, sân phơi; giao thông trực đứng bằng 01 thang bộ, bố trí vệ sinh tại các tầng.

- Thông số thiết kế các mẫu nhà liền kề:

+ Mẫu nhà A:

STT	Ký hiệu Mẫu nhà	Số lượng căn nhà áp dụng	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn tầng 2 (m ²)	Diện tích sàn tầng 3 (m ²)	Diện tích sàn tầng 4 (m ²)	Diện tích sàn tầng 5 (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	A1.01	6	74.13	73.92	73.92	70.93	59.15	352.05
2	A1M.01	5	74.13	73.92	73.92	70.93	59.15	352.05
3	A1.03	1	78.12	77.91	77.91	74.93	63.14	372.00
4	A1M.03	2	78.12	77.91	77.91	74.93	63.14	372.00
5	A1.04	2	80.67	80.46	80.46	77.48	64.84	383.90

6	A1M.04	2	80.67	80.46	80.46	77.48	64.84	383.90
7	A1.05	1	83.67	83.46	83.46	80.48	67.84	398.90
8	A1M.05	1	83.67	83.46	83.46	80.48	67.84	398.90
9	A2.01	2	74.13	73.92	73.92	70.94	63.45	356.36
10	A2M.01	2	74.13	73.92	73.92	70.94	63.45	356.36
11	A2.03	1	80.67	80.46	80.46	77.48	69.14	388.21
12	A2M.03	1	80.67	80.46	80.46	77.48	69.14	388.21
13	A3.01	1	74.13	73.92	73.92	70.93	62.35	355.25
14	A3.02	1	83.67	83.46	83.46	80.48	71.03	402.10
15	A4.01	2	89.46	89.25	89.25	86.36	72.76	427.08
16	A4M.01	2	89.46	89.25	89.25	86.36	72.76	427.08
17	A4.02	1	92.46	92.25	92.25	89.26	74.21	440.43
18	A4M.02	2	92.46	92.25	92.25	89.26	74.21	440.43
19	A4.03	3	95.34	95.13	95.13	92.15	77.09	454.83
20	A4M.03	3	95.34	95.13	95.13	92.15	77.09	454.83
21	A4.04	1	99.24	99.03	99.03	96.05	80.99	474.33
22	A4M.04	1	99.24	99.03	99.03	96.05	80.99	474.33
23	A5.01	1	89.46	89.25	89.25	86.27	77.06	431.29
24	A5M.01	1	89.46	89.25	89.25	86.27	77.06	431.29
25	A5.02	1	95.34	95.13	95.13	92.15	81.37	459.12
26	A5M.02	1	95.34	95.13	95.13	92.15	81.37	459.12
27	A6.01	2	89.46	89.25	89.25	86.27	75.96	430.18
28	A6M.01	1	89.46	89.25	89.25	86.27	75.96	430.18
29	A6.02	1	104.04	103.83	103.83	100.85	89.24	501.79
30	A6M.02	1	104.04	103.83	103.83	100.85	89.24	501.79
31	A6.03	1	98.34	98.13	98.13	95.14	83.46	473.20
32	A6M.03	1	98.34	98.13	98.13	95.14	83.46	473.20
33	A7.01	3	100.14	99.93	99.93	96.95	82.15	479.09
34	A7M.01	3	100.14	99.93	99.93	96.95	82.15	479.09
35	A7.03	3	98.34	98.13	98.13	95.14	80.26	470.00
36	A7M.03	3	98.34	98.13	98.13	95.14	80.26	470.00
37	A7.04	1	101.34	101.13	101.13	98.14	83.26	485.00
38	A7M.04	1	101.34	101.13	101.13	98.14	83.26	485.00
39	A7.05	2	103.74	103.53	103.53	100.54	85.66	497.00
40	A7M.05	2	103.74	103.53	103.53	100.54	85.66	497.00
41	A8.01	1	100.14	99.93	99.93	96.95	86.45	483.40
42	A8M.01	1	100.14	99.93	99.93	96.95	86.45	483.40
43	A8.02	1	98.34	98.13	98.13	95.14	84.56	474.31
44	A8M.02	1	98.34	98.13	98.13	95.14	84.56	474.31
45	A8.03	1	103.74	103.53	103.53	100.55	90.01	501.35
46	A8M.03	1	103.74	103.53	103.53	100.55	90.01	501.35
47	AH1.01	1	86.49	86.24	86.24	86.24	68.69	413.90
48	AH1M.01	1	86.49	86.24	86.24	86.24	68.69	413.90
49	AH1.02	1	94.12	93.87	93.87	93.87	74.79	450.52
50	AH1.03	1	91.14	90.90	90.89	90.89	73.02	436.85
51	AH2	1	103.28	103.06	103.18	103.06	80.33	492.91
52	AH2.01	1	107.51	107.28	107.37	107.43	84.28	513.87
53	AH3.01	1	123.28	123.00	123.00	123.00	99.49	591.77
54	AH3.02	1	133.52	133.32	133.32	133.32	107.93	641.42

55	AH4	1	101.34	101.13	101.13	101.13	80.01	484.74
56	AH5	1	121.03	120.87	120.87	120.87	97.41	581.05
57	AG1	1	108.43	108.43	107.71	98.71	94.66	517.93
58	AG1.01	1	95.71	95.71	95.10	87.64	83.34	457.49
59	AG2	1	131.06	131.05	130.39	120.71	114.69	627.89
60	AG2.01	1	152.93	152.93	152.06	140.07	127.73	725.72
61	AG3	1	109.79	109.79	109.03	95.72	95.63	519.98
62	AG4	1	129.94	129.94	129.16	119.67	110.80	619.51

+ Mẫu nhà B:

STT	Ký hiệu Mẫu nhà	Số lượng căn nhà áp dụng	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn tầng 2 (m ²)	Diện tích sàn tầng 3 (m ²)	Diện tích sàn tầng 4 (m ²)	Diện tích sàn tầng 5 (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	B1	24	70.00	69.92	69.92	70.94	48.40	329.19
2	B1M	24	70.00	69.92	69.92	70.94	48.40	329.19
3	B2	12	70.00	69.92	69.92	70.94	53.57	334.36
4	B2M	12	70.00	69.92	69.92	70.94	53.57	334.36
5	B3	48	75.00	74.92	74.92	72.92	53.40	351.17
6	B3M	48	75.00	74.92	74.92	72.92	53.40	351.17
7	B4	24	75.00	74.92	74.92	72.92	54.83	352.60
8	B4M	24	75.00	74.92	74.92	72.92	54.83	352.60
9	B5	8	80.00	79.92	79.92	77.92	55.90	373.67
10	B5M	9	80.00	79.92	79.92	77.92	55.90	373.67
11	B6	4	80.00	79.93	79.93	77.92	57.35	375.12
12	B6M	4	80.00	79.93	79.93	77.92	57.35	375.12
13	B7	17	73.75	73.67	73.67	71.67	52.15	344.92
14	B7M	17	73.75	73.67	73.67	71.67	52.15	344.92
15	B8	8	73.75	73.67	73.67	71.67	54.87	347.64
16	B8M	8	73.75	73.67	73.67	71.67	54.87	347.64
17	BH1	2	98.00	97.90	97.90	99.41	54.74	447.94
18	BH1M	2	98.00	97.90	97.90	99.41	54.74	447.94
19	BH2	4	102.36	102.26	102.26	99.36	57.35	463.58
20	BH2M	4	102.36	102.26	102.26	99.36	57.35	463.58
21	BH3	1	91.00	90.90	90.90	92.41	50.83	416.05
22	BH3M	1	91.00	90.90	90.90	92.41	50.83	416.05
23	BH4	1	70.00	69.92	69.92	70.94	48.40	329.19
24	BH4M	1	70.00	69.92	69.92	70.94	48.40	329.19
25	BH5	2	96.51	96.41	96.41	93.52	54.72	437.57
26	BH5M	2	96.51	96.41	96.41	93.52	54.72	437.57
27	BH6	2	75.00	74.92	74.92	72.92	53.40	351.16
28	BH6M	2	75.00	74.92	74.92	72.92	53.40	351.16
29	BH8	1	80.00	79.92	79.92	77.92	55.90	373.67
30	BH8M	1	80.00	79.92	79.92	77.92	55.90	373.67
31	BH9	2	73.75	73.67	73.67	71.67	52.15	344.91
32	BH9M	2	73.75	73.67	73.67	71.67	52.15	344.91
33	BG1	2	89.74	89.74	89.46	80.02	66.74	415.72
34	BG1M	2	89.74	89.74	89.46	80.02	66.74	415.72

35	BG2	4	96.73	96.73	96.44	85.99	72.58	448.46
36	BG2M	4	96.73	96.73	96.44	85.99	72.58	448.46
37	BG3	2	94.98	94.98	94.69	84.50	70.66	439.82
38	BG3M	2	94.98	94.98	94.69	84.50	70.66	439.82
39	BG4	1	117.86	117.86	117.55	105.26	88.52	547.05
40	BG5	1	86.52	86.52	86.23	75.84	62.53	397.64

b) Hạng mục Nhà biệt thự: Tổng số 60 căn nhà biệt thự.

- Tổng số mẫu nhà để áp dụng (14 mẫu); quy mô 3 tầng; tổng diện tích sàn mỗi mẫu nhà từ 286,99m² đến 484m²; chiều cao 14,35m (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3 mỗi tầng cao 3,6m; nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m). Tầng 1 bố trí chỗ để xe, bếp và khách; tầng 2, 3 bố trí phòng ngủ; giao thông trực đứng bằng 01 thang bộ, bố trí vệ sinh tại các tầng.

- Thông số thiết kế các cặp biệt thự song lập:

STT	Ký hiệu Mẫu nhà		Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn tầng 2 (m ²)	Diện tích sàn tầng 3 (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Số lượng cặp biệt thự áp dụng
1	M1-M1M	M1	97.94	97.88	91.18	286.99	2
		M1M	97.94	97.88	91.18	286.99	
2	M1-M4	M1	97.94	97.88	91.18	286.99	1
		M4	126.95	126.95	120.53	374.42	
3	M2-M2M	M2	122.33	122.33	110.77	355.43	2
		M2M	122.33	122.33	110.77	355.43	
4	M2-M5M	M2	122.33	122.33	110.77	355.43	1
		M5M	165.55	165.49	152.96	484.00	
5	M3-M3M	M3	134.43	134.43	122.71	391.57	16
		M3M	134.43	134.43	122.71	391.57	
6	M3-M5M	M3	134.43	134.43	122.71	391.57	1
		M5M	165.55	165.49	152.96	484.00	
7	M5-M2M	M5	165.55	165.49	152.96	484.00	1
		M2M	122.33	122.33	110.77	355.43	
8	M5-M3M	M5	165.55	165.49	152.96	484.00	1
		M3M	134.43	134.43	122.71	391.57	
9	M6-M1M	M1M	97.94	97.88	91.18	286.99	1
		M6	129.17	129.17	121.25	379.59	
10	M8-M8M	M8	120.33	120.33	110.77	351.42	2
		M8M	120.33	120.33	110.77	351.42	
11	M8-M7M	M8	120.33	120.33	110.77	351.42	1
		M7M	163.32	163.32	152.96	479.59	
12	M7-M8M	M7	163.32	163.32	152.96	479.59	1
		M8M	120.33	120.33	110.77	351.42	

c) Hạng mục Công trình thương mại dịch vụ:

- Công trình (ký hiệu TMDV) với quy mô 3 tầng + tum thang; diện tích xây dựng 453,05m²; tổng diện tích sàn 1.427m²; chiều cao 15,85m (tầng 1, 2, 3 mỗi tầng cao 4,2m; mái cao 2,8m; nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m). Tầng 1 bố trí sảnh khách + sảnh nhập hàng, khu thương mại dịch vụ; tầng 2 bố trí khu thương mại dịch vụ; tầng 3 bố trí khu tập Gym + Yoga + Dance + không gian phụ trợ; giao thông trực đứng bằng 02 thang bộ, 01 thang máy, 01 thang hàng; bố trí các khu vệ sinh tại các tầng.

- Thông số thiết kế công trình TMDV:

STT	Ký hiệu	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn tầng 2 (m ²)	Diện tích sàn tầng 3 (m ²)	Diện tích sàn tum thang (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	TMDV	1	453.05	462.86	462.95	48.11	1,427

2.2. Giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng phương án móng cọc bê tông cốt thép;
- Phần thân sử dụng kết cấu chính là khung bê tông cốt thép toàn khối; kích thước điển hình các cấu kiện:

STT	Cấu kiện	Hạng mục	Giải pháp kết cấu chính
1	Tiết diện Cột (mm)	Nhà Biệt thự, Liên kề	220x220, 220x400, 220x500, 220x800 ...
		Nhà thương mại dịch vụ	220x500, 220x600, 220x700, 220x800, 350x350, D450, D300, D500 ...
2	Tiết diện Dầm (mm)	Nhà Biệt thự, Liên kề	220x400, 220x500, 300x500, 400x500 ...
		Nhà thương mại dịch vụ	220x400, 220x500, 220x450, 300x500, 300x450, 500x500 ...
3	Chiều dày sàn (mm)	Nhà Biệt thự, Liên kề	120, 150 ...
		Nhà thương mại dịch vụ	120, 150 ...

c) Giải pháp cấp điện, chống sét:

- Các hạng mục biệt thự, liên kề nguồn điện cấp cho công trình được lấy từ tủ tổng công tơ điện hạ thế khu vực đến cấp vào bằng điện 1 pha đối với nhà liên kề, 3 pha đối với biệt thự.

- Hạng mục thương mại dịch vụ nguồn cấp điện cấp cho công trình được lấy từ 2 nguồn. Nguồn thứ nhất từ trạm biến ngoài hạ tầng. Nguồn thứ hai từ máy phát điện dự phòng 100% phụ tải đặt trên sân mái nhà thương mại dịch vụ.

- Hệ thống chống sét bao gồm 3 bộ phận chính: Bộ phận thu sét (Hệ thống sử dụng kim thu sét dài 700mm kết hợp thép D10 mạ kẽm nhúng nóng đi nổi trên mái và thép D10 đi ngầm trong bê tông hoặc mái ngói, đan thành lưới thu sét, bao quanh mái); Bộ phận thoát sét (Sử dụng thép D10 đi cùng thép dầm, cột, sàn kết nối từ lưới thu sét trên mái dẫn xuống hộp kiểm tra tiếp đất tầng 1); Hệ

thông tiếp đất chống sét (Sử dụng thép D10 đi ngầm cột kết nối từ hộp kiểm tra tiếp địa đến bãi tiếp đất chống sét).

d) Giải pháp cấp, thoát nước:

- Giải pháp cấp nước: Nước từ mạng lưới cấp nước bên ngoài qua đồng hồ đo nước cấp vào bể chứa nước ngầm. Nước từ bể chứa được bơm lên két nước đặt trên mái. Từ đây nước qua bơm tăng áp cấp tới các thiết bị dùng nước của nhà.

- Thoát nước mưa trên mái: Nước mưa từ mái và các ban công, logia chảy vào sênô, cầu chắn rác, phễu thu nước thoát nước qua ống đứng thoát nước xuống tầng 1, gom vào hố ga thu nước sau đó thoát ra cống thoát nước mưa hạ tầng bên ngoài nhà.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước trong nhà được thoát theo mạng riêng. Nước thải các xí, tiểu thoát vào ống đứng sau đó dẫn vào bể tự hoại. Nước thải sau bể tự hoại được dẫn vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt ngoài nhà. Nước thải từ bếp, tắm, rửa, phễu thu nước sàn thoát vào ống đứng sau đó thoát vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà.

e) Giải pháp thông tin liên lạc; camera; thông gió điều hòa; cảnh quan đô thị được thiết kế đồng bộ:

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở được lập cơ bản theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; tuy nhiên, đề nghị chủ đầu tư rà soát nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng để hoàn thiện trong thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định.

- Nhà thầu tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, phạm vi hoạt động phù hợp công việc thực hiện;

- Chủ nhiệm khảo sát, các chủ trì thiết kế xây dựng, chủ trì thẩm tra có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được cấp phù hợp với công việc đảm nhận.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án có vị trí, ranh giới phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 05/01/2019.

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:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liên kết, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án phù hợp quy mô của dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 09/11/2020.

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

- Đã được Sở Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Công văn số 4050/SXD-QLN ngày 14/6/2021 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà văn hóa thuộc dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa; Tuy nhiên, tại Tờ trình số 2107/2021/CV-TASECOLAND ngày 11/10/2021, chủ đầu tư chưa thể hiện được nội dung căn cứ Công văn số 4050/SXD-QLN ngày 14/6/2021 của Sở Xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã đưa ra phương án thiết kế cấp điện, cấp thoát nước cơ bản đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

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 công trình thuộc dự án đảm bảo an toàn xây dựng, đã được tư vấn thẩm tra có ý kiến tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 06/BCTT-IPEA ngày 08/10/2021;

- Về bảo vệ môi trường: Đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2762/QĐ-UBND ngày 22/7/2021;

- Về phòng, chống cháy, nổ:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Thanh Hóa thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 107/TD-PCCC ngày 18/3/2021.

+ Đối với các công trình kiến trúc (như thương mại dịch vụ), đề nghị chủ đầu tư rà soát thực hiện theo Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ về 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 gửi văn bản ý kiến về giải pháp phòng cháy, chữa cháy của thiết kế cơ sở về Sở Xây dựng theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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:

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành chủ yếu áp dụng trong thiết kế công trình. Việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật thực hiện theo Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Công trình Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo sau khi Chủ đầu tư hoàn chỉnh, bổ sung theo các nội dung được nêu tại Mục IV của văn bản này.

2. Đề nghị Chủ đầu tư trong thực hiện bước tiếp theo:

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014;

- Cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả; thiết kế đảm bảo phù hợp QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2021/BXD; an toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD;

- Cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng theo quy định;

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận;

- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát, thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án.

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 Nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và cảnh quan thuộc dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định; nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- C.ty CP DV hàng không Thăng Long;
- C.ty CP Đầu tư BĐS Phú Mỹ.
- Lưu: VT, QL, Bi(05b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Thanh Bình