

UBND TỈNH THANH HÓA
BAN QUẢN LÝ
KHU KINH TẾ NGHI SƠN
VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

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

Số: 153/BQLKKTNS&KCN-QLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD
dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định
cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình,
huyện Tĩnh Gia (nay là phường
Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh
Thanh Hóa.

Thanh Hoá, ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp (Ban) nhận được Tờ trình số 1267/2022/CV-TASECOLAND ngày 16/7/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 3715/QĐ-UBND ngày 23/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phân công thẩm định dự án và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng/Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành/Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp/UBND cấp huyện tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 10347/UBND-CN ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết dự án Nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch

UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện đầu tư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của UBND huyện Tĩnh Gia về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa số 02/2022/ĐPHĐ-DASDD ngày 24/01/2022 giữa UBND thị xã Nghi Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND huyện Tĩnh Gia (nay là UBND thị xã Nghi Sơn) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ thỏa thuận liên danh ngày 01/11/2021; Phụ lục 01 thỏa thuận liên danh giữa Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ;

Sau khi xem xét, Ban thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO làm đại diện Chủ đầu tư với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

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

3. Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ.

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO được ủy quyền thực hiện tổ chức trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Địa chỉ

trụ sở chính: Tầng 1 Tòa nhà NO2-T1, Khu đoàn ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng:

Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: 589,4 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời hạn và tiến độ thực hiện dự án: Không quá 5 năm (từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

Hồ sơ thiết kế áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Việt Nam.

10. Nhà thầu khảo sát: Viện công nghệ khoan.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam.

12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty CP Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 1267/2022/CV-TASECOLAND ngày 16/7/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO;

- Văn bản số 10347/UBND-CN ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa số 02/2022/ĐPHĐ-DASĐĐ ngày 24/01/2022;

- Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND huyện Tĩnh Gia (nay là UBND thị xã Nghi Sơn);

- Quyết định số 81/2022/QĐ-TGD ngày 01/3/2022 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc phê duyệt chi phí và lựa chọn Đơn vị tư vấn thiết kế ý tưởng, Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế bản vẽ thi công, Lập dự toán xây dựng công trình hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Công trình nhà ở dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến;

- Giấy Chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 145/TD-PCCC ngày 05/5/2022 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Thanh Hóa cấp cho hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 243/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 26/8/2022 của Ban

quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 30/TT-TDVN ngày 11/7/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam về việc thông báo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 2425/UBND-QLĐT ngày 15/6/2022 của UBND thị xã Nghi Sơn về việc bổ sung xây dựng Trạm xử lý nước thải tạm thời của dự án đầu tư có sử dụng đất Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 07/CV-CNNS ngày 29/3/2022 của Chi nhánh cấp nước Nghi Sơn thuộc Công ty CP cấp nước Thanh Hóa về việc chấp thuận nguồn đầu nối cấp nước cho dự án: Khu nhà ở thuộc khu TĐC Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 679/PCTH-KD ngày 30/3/2022 của Công ty Điện lực Thanh Hóa về việc thỏa thuận về mặt nguyên tắc cấp điện cho Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng;
- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án;
- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu: Nhà thầu khảo sát, Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Nhà thầu thẩm tra và Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm khảo sát xây dựng, chủ trì các bộ môn của các nhà thầu.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH:

1. Hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế tuân thủ theo Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND huyện Tĩnh Gia (nay là UBND thị xã Nghi Sơn) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

1.1. Quy hoạch giao thông

Hệ thống đường giao thông là các tuyến đường bao quanh các cụm công trình đã phân khu theo quy hoạch. Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư hiện hữu.

Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng ô bàn cờ tạo sự thuận tiện cho công tác tổ chức giao thông và thuận tiện cho việc đi lại của người dân.

Tất cả các tuyến đường giao thông đều có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi cho khu vực.

a. Hệ thống giao thông đối ngoại:

Hệ thống đường giao thông đối ngoại trong khu vực quy hoạch gồm 2 tuyến (Tuyến đường N1; tuyến đường D1): Quy mô mặt cắt ngang quy hoạch của từng tuyến như sau:

- Tuyến đường D1 nằm tiếp giáp phía Tây khu vực QH: Chiều dài tuyến 111,54m, trong đó chiều dài tuyến nằm trong dự án là 55,23m, được thiết kế với mặt cắt như sau:

- + Lòng đường: $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{ m}$
- + Vía hè: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{ m}$
- + Dải phân cách giữa: 3,0 m
- + Chi giới đường đỏ: 36,0 m

- Tuyến đường N1 nằm tiếp giáp phía Tây Bắc khu vực QH: Chiều dài tuyến: 493,51m, được thiết kế với mặt cắt như sau:

- + Lòng đường: 10,50m
- + Vía hè: $5,0\text{ m} \times 2 = 10,0\text{ m}$
- + Chi giới đường đỏ: 20,50 m

b. Hệ thống đường giao thông đối nội.

Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch gồm 11 tuyến; Quy mô mặt cắt ngang quy hoạch của từng tuyến như sau:

- Tuyến đường N4:

- + Lòng đường: 10,50 m
- + Vía hè: $5,0\text{ m} \times 2 = 10,0\text{ m}$
- + Chi giới đường đỏ: 20,50 m

- Tuyến đường D2; D3; D4; D5; N2; N3; N5; N6; N7; N8:

- + Lòng đường: 7,5 m

- + Via hè: 3,0 m x 2 = 6,0 m
- + Chi giới đường đỏ: 13,5 m

c. Giao thông tĩnh (Bãi đỗ xe): bố trí kết hợp với cây xanh công viên.

1.2. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc san nền chính lựa chọn: Tây Bắc - Đông Nam. San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (4,55 - 5,4)m. Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp bảo đảm cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

- Dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i=0,04\%$

1.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống.

- Hệ thống thoát nước chính cho khu vực lập quy hoạch dùng cống tròn D300 - D1000 và cống hộp BXH=600X600, BXH=1200X800 đặt ngầm dưới lòng đường hoặc via hè đặt ngầm dưới lòng đường sau đó thoát vào cống D1500 hiện có cuối cùng đổ về kênh Cầu Trắng qua cống ngang đường Quốc lộ 1A phía đông khu đất lập quy hoạch. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

1.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp cho khu đô thị được lấy từ nhà máy cấp nước Nguyên Bình. Điểm khởi thủy đường ống D160 nằm ở phía Nam tuyến đường số 6 (theo dự án đầu tư giai đoạn 3 mở rộng).

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

- Ống nhựa HDPE PN10 - ISO 4427/DIN8074 sản xuất trong nước.

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt. Các trụ cứu hỏa dùng họng D100 và bố trí trên đường ống D110 khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa tối đa 120m/trụ.

1.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị

- Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ dây trung áp 22KV hiện có trên tuyến đường hiện trạng nằm phía Đông khu đất quy hoạch.

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp 2x400KVA-22/0,4 KV và đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

- Tuyến trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC -22KV. Đoạn cáp đi ngang qua đường được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

- Tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp dọc theo các trục đường giao thông nội khu cáp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

- Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 01 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5m$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng 10,5m được thiết kế 02 dãy đèn đặt so le nhau với khoảng cách 30m. Dây dẫn nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

1.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch thoát nước thải.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới rãnh xây B300 kết hợp cống tròn D400 đặt ngầm dưới vỉa hè sau đó thoát về trạm xử lý nước thải.

- Theo Văn bản số 2425/UBND-QLĐT ngày 15/6/2022 của UBND thị xã Nghi Sơn: do hiện tại trạm xử lý nước thải tập trung của thị xã Nghi Sơn chưa được đầu tư xây dựng. Do đó, UBND thị xã Nghi Sơn thống nhất cho Công ty CP Đầu tư bất động sản TASECO (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ) bổ sung đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải tạm thời để phục vụ cho dự án đầu tư có sử dụng đất Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa. Vị trí xây dựng Trạm được bố trí tại lô đất cây xanh cảnh quan CX10 thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa được UBND huyện Tĩnh Gia phê duyệt tại Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 09/5/2018. Công trình xử lý nước thải có công suất 380,0m³/ngđ (Theo Quyết định số 243/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 26/8/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp). Công trình gồm trạm bơm và phòng kỹ thuật, bể xử lý nước thải đặt ngầm.

b. Xử lý chất thải rắn.

Trên trục chính khu công cộng bố trí các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của Khu kinh tế Nghi Sơn tại xã Trường Lâm.

2. Công trình nhà ở

2.1. Nhà phố thương mại

Gồm 213 căn shophouse được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ SH1 đến SH22, chia thành 31 mẫu bố trí phù hợp với diện tích xây dựng quy định trong đồ án quy hoạch được duyệt. Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
1	LKA-H1	2	SH-12:10	120,00	90,00
2			SH-2:12	120,00	90,00
3	LKA-H1M	1	SH-12:01	120,00	90,00
4	LKA-H2	1	SH-06:12	170,00	123,24
5	LKA-H2M	2	SH-09:12	180,00	123,24
6			SH-05:12	170,00	123,24
7	LKA-H3	1	SH-08:11	140,00	104,70
8	LKA-H3M	2	SH-07:11	140,00	104,70
9			SH-22:08	140,00	104,70
10	LKA-H4	1	SH-14:01	140,00	104,70
11	LKA-H4M	1	SH-13:11	140,00	104,70
12	LKA-H5	1	SH-21:05	120,00	90,00
13	LKA-H5M	3	SH-15:01	120,00	90,00
14			SH-20:12	120,00	90,00
15			SH-21:01	120,00	90,00
16	LKA-H6	2	SH-17:01	170,00	123,24
17			SH-18:12	170,00	123,24
18	LKA-H6M	1	SH-16:12	170,00	123,24
19	LKA-H7	1	SH-19:12	150,00	111,90
20	LKA-H7M	1	SH-19:01	150,00	111,90
21	LKA-G1	1	SH-01:01	142,10	104,60
22	LKA-G1M	1	SH-10:06	142,00	104,60
23	LKA-G2	7	SH-03:01	152,00	110,70
24			SH-04:01	152,00	110,70

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
25			SH-10:01	147,50	110,70
26			SH-11:01	152,00	110,70
27			SH-13:01	152,00	110,70
28			SH-15:11	152,00	110,70
29			SH-20:01	152,00	110,70
30	LKA-G2M	5	SH-01:06	147,40	110,70
31			SH-03:05	152,00	110,70
32			SH-04:05	152,00	110,70
33			SH-11:05	152,00	110,70
34			SH-14:11	152,00	110,70
35	LKA-G3	1	SH-07:01	152,00	110,70
36	LKA-G3M	2	SH-02:01	152,00	110,70
37			SH-08:01	152,00	110,70
38	LKA-G4	1	SH-05:01	162,00	118,00
39	LKA-G4M	1	SH-06:01	162,00	118,00
40	LKA-G5	1	SH-09:01	172,00	125,20
41	LKA-G6	1	SH-22:01	163,32	110,00
42	LKA-G7	1	SH-16:01	162,00	117,70
43	LKA-G7M	2	SH-17:12	162,00	117,70
44			SH-18:01	162,00	117,70
45	LKA-1	46	SH-01:03	120,00	90,00
46			SH-01:05	120,00	90,00
47			SH-03:04	120,00	90,00
48			SH-04:04	120,00	90,00
49			SH-10:03	120,00	90,00
50			SH-10:05	120,00	90,00
51			SH-11:04	120,00	90,00
52			SH-13:03	120,00	90,00
53			SH-13:05	120,00	90,00
54			SH-13:07	120,00	90,00
55			SH-13:09	120,00	90,00
56			SH-14:02	120,00	90,00
57			SH-14:04	120,00	90,00

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
58			SH-14:06	120,00	90,00
59			SH-14:08	120,00	90,00
60			SH-14:10	120,00	90,00
61			SH-15:03	120,00	90,00
62			SH-15:05	120,00	90,00
63			SH-15:07	120,00	90,00
64			SH-15:09	120,00	90,00
65			SH-16:03	120,00	90,00
66			SH-16:05	120,00	90,00
67			SH-16:07	120,00	90,00
68			SH-16:09	120,00	90,00
69			SH-16:11	120,00	90,00
70			SH-17:03	120,00	90,00
71			SH-17:05	120,00	90,00
72			SH-17:07	120,00	90,00
73			SH-17:09	120,00	90,00
74			SH-17:11	120,00	90,00
75			SH-18:02	120,00	90,00
76			SH-18:04	120,00	90,00
77			SH-18:06	120,00	90,00
78			SH-18:08	120,00	90,00
79			SH-18:10	120,00	90,00
80			SH-19:02	120,00	90,00
81			SH-19:04	120,00	90,00
82			SH-19:06	120,00	90,00
83			SH-19:08	120,00	90,00
84			SH-19:10	120,00	90,00
85			SH-20:03	120,00	90,00
86			SH-20:05	120,00	90,00
87			SH-20:07	120,00	90,00
88			SH-20:09	120,00	90,00
89			SH-20:11	120,00	90,00
90			SH-21:02	120,00	90,00

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
91	LKA-1M	47	SH-01:02	120,00	90,00
92			SH-01:04	120,00	90,00
93			SH-03:02	120,00	90,00
94			SH-04:02	120,00	90,00
95			SH-10:02	120,00	90,00
96			SH-10:04	120,00	90,00
97			SH-11:02	120,00	90,00
98			SH-13:02	120,00	90,00
99			SH-13:04	120,00	90,00
100			SH-13:06	120,00	90,00
101			SH-13:08	120,00	90,00
102			SH-13:10	120,00	90,00
103			SH-14:03	120,00	90,00
104			SH-14:05	120,00	90,00
105			SH-14:07	120,00	90,00
106			SH-14:09	120,00	90,00
107			SH-15:02	120,00	90,00
108			SH-15:04	120,00	90,00
109			SH-15:06	120,00	90,00
110			SH-15:08	120,00	90,00
111			SH-15:10	120,00	90,00
112			SH-16:02	120,00	90,00
113			SH-16:04	120,00	90,00
114			SH-16:06	120,00	90,00
115			SH-16:08	120,00	90,00
116			SH-16:10	120,00	90,00
117			SH-17:02	120,00	90,00
118			SH-17:04	120,00	90,00
119			SH-17:06	120,00	90,00
120			SH-17:08	120,00	90,00
121			SH-17:10	120,00	90,00
122			SH-18:03	120,00	90,00
123			SH-18:05	120,00	90,00

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
124			SH-18:07	120,00	90,00
125			SH-18:09	120,00	90,00
126			SH-18:11	120,00	90,00
127			SH-19:03	120,00	90,00
128			SH-19:05	120,00	90,00
129			SH-19:07	120,00	90,00
130			SH-19:09	120,00	90,00
131			SH-19:11	120,00	90,00
132			SH-20:02	120,00	90,00
133			SH-20:04	120,00	90,00
134			SH-20:06	120,00	90,00
135			SH-20:08	120,00	90,00
136			SH-20:10	120,00	90,00
137			SH-21:04	120,00	90,00
138	LKA-2	36	SH-02:02	120,00	90,00
139			SH-02:04	120,00	90,00
140			SH-02:06	120,00	90,00
141			SH-02:08	120,00	90,00
142			SH-02:10	120,00	90,00
143			SH-05:03	120,00	90,00
144			SH-05:05	120,00	90,00
145			SH-05:07	120,00	90,00
146			SH-05:09	120,00	90,00
147			SH-05:11	120,00	90,00
148			SH-06:02	120,00	90,00
149			SH-06:04	120,00	90,00
150			SH-06:06	120,00	90,00
151			SH-06:08	120,00	90,00
152			SH-06:10	120,00	90,00
153			SH-07:03	120,00	90,00
154			SH-07:05	120,00	90,00
155			SH-07:07	120,00	90,00
156			SH-07:09	120,00	90,00

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
157			SH-08:02	120,00	90,00
158			SH-08:04	120,00	90,00
159			SH-08:06	120,00	90,00
160			SH-08:08	120,00	90,00
161			SH-08:10	120,00	90,00
162			SH-09:03	120,00	90,00
163			SH-09:05	120,00	90,00
164			SH-09:07	120,00	90,00
165			SH-09:09	120,00	90,00
166			SH-09:11	120,00	90,00
167			SH-12:02	120,00	90,00
168			SH-12:04	120,00	90,00
169			SH-12:06	120,00	90,00
170			SH-12:08	120,00	90,00
171			SH-22:03	120,00	90,00
172			SH-22:05	120,00	90,00
173			SH-22:07	120,00	90,00
174	LKA-2M	36	SH-02:03	120,00	90,00
175			SH-02:05	120,00	90,00
176			SH-02:07	120,00	90,00
177			SH-02:09	120,00	90,00
178			SH-02:11	120,00	90,00
179			SH-05:02	120,00	90,00
180			SH-05:04	120,00	90,00
181			SH-05:06	120,00	90,00
182			SH-05:08	120,00	90,00
183			SH-05:10	120,00	90,00
184			SH-06:03	120,00	90,00
185			SH-06:05	120,00	90,00
186			SH-06:07	120,00	90,00
187			SH-06:09	120,00	90,00
188			SH-06:11	120,00	90,00
189			SH-07:02	120,00	90,00

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
190			SH-07:04	120,00	90,00
191			SH-07:06	120,00	90,00
192			SH-07:08	120,00	90,00
193			SH-07:10	120,00	90,00
194			SH-08:03	120,00	90,00
195			SH-08:05	120,00	90,00
196			SH-08:07	120,00	90,00
197			SH-08:09	120,00	90,00
198			SH-09:02	120,00	90,00
199			SH-09:04	120,00	90,00
200			SH-09:06	120,00	90,00
201			SH-09:08	120,00	90,00
202			SH-09:10	120,00	90,00
203			SH-12:03	120,00	90,00
204			SH-12:05	120,00	90,00
205			SH-12:07	120,00	90,00
206			SH-12:09	120,00	90,00
207			SH-22:02	120,00	90,00
208			SH-22:04	120,00	90,00
209			SH-22:06	120,00	90,00
210	LKA-3	4	SH-03:03	120,00	90,00
211			SH-04:03	120,00	90,00
212			SH-11:03	120,00	90,00
213			SH-21:03	120,00	90,00

Cấu tạo các công trình như sau:

a. Giải pháp kiến trúc

Công trình có quy mô 4 tầng, chiều cao công trình so với cao độ sân là 16,3m (cao độ tầng 1 cao hơn cao độ sân 0,45m). Công trình bố trí sân sau và sân trước (đối với những căn có khoảng lùi xây dựng 3m); phần sân sau các lô đất liền kề thương mại điển hình xây tường rào cao 2,2m tính từ cao độ mặt sân; phần sân sau các lô đất liền kề thương mại góc và đầu hồi xây tường rào cao 2,2m tính từ cao độ mặt sân, có cổng ra từ sân sau; phần sân trước không xây tường rào, hoàn thiện lát gạch terrazzo 300x300 tạo tiếp cận đồng bộ cho các

công trình. Công trình được thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, phần hoàn thiện trong nhà do khách hàng tự thực hiện. Tầng 1 cao 3,9m được định hướng làm không gian cửa hàng, sảnh đón công trình, vệ sinh; tầng 2 cao 3,6m được định hướng làm không gian khách, bếp, vệ sinh, ban công (có thể có phòng ngủ tại các công trình có diện tích xây dựng đủ rộng); tầng 3 cao 3,6m được định hướng làm không gian các phòng ngủ, vệ sinh, ban công; tầng 4 cao 3,6m được định hướng làm không gian phòng ngủ, phòng thờ, vệ sinh, giặt và sân phơi. Các công trình nhà liền kề thương mại có 1 thang bộ phục vụ giao thông theo chiều đứng và có vị trí dự kiến cho khách hàng có thể lắp thang máy khi có nhu cầu.

b. Giải pháp kết cấu

- Phần móng: Sử dụng giải pháp cọc ép PHC. Cọc có tiết diện D300, D350 và D400 tùy thuộc vị trí chịu lực; chiều sâu ép cọc dự kiến từ 20 đến 22m. Đài cọc có chiều cao 0,8; kích thước đài phù hợp với số lượng cọc bố trí.

- Phần thân sử dụng khung BTCT chịu lực; cột có tiết diện 220x300mm, 220x350mm, 220x400mm, 220x500mm...; dầm có tiết diện 220x400mm, 220x350mm, 220x450mm, 300x170mm...; sàn dày 120mm, 150mm.

- Vật liệu sử dụng: Đài cọc, dầm móng, cột, dầm, sàn, thang sử dụng BTCT cấp độ bền B20 (M250); Bê tông lót móng cấp độ bền B7.5 (M100). Thép $d \geq 10$ sử dụng thép CB400-V hoặc tương đương; thép $d < 10$ sử dụng thép CB240-V hoặc tương đương.

c. Phương án thiết kế cấp thoát nước, cấp điện, chống sét được thiết kế đồng bộ, phù hợp với công năng sử dụng của công trình.

2.2. Nhà liền kề

Gồm 04 căn nhà ở liền kề, bố trí tại các lô đất có ký hiệu LK, chia thành 04 mẫu bố trí phù hợp với diện tích xây dựng quy định trong đồ án quy hoạch được duyệt. Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
1	LKB-G4	1	LK-6:01	128,50	99,00
2	LKB-G4M	1	LK-8:01	128,50	99,00
3	LKB-G1M	1	LK-9:01	148,00	110,80
4	LKB-G1	1	LK-11:13	148,00	110,80

Cấu tạo các công trình như sau:

a. Giải pháp kiến trúc

Công trình có quy mô 4 tầng, chiều cao công trình so với cao độ sân là 16,3m (cao độ tầng 1 cao hơn cao độ sân 0,45m). Tầng 1 bố trí sân sau và sân trước có công, tường rào (đối với những căn có chiều dài lô đất từ 18-19,5m).

Công trình được thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, phần hoàn thiện trong nhà do khách hàng tự thực hiện. Mặt bằng tầng 1 đến 4 sử dụng phục vụ mục đích ở.

Giải pháp kết cấu

- Phần móng: Sử dụng giải pháp cọc ép PHC. Cọc có tiết diện D300, D350 và D400 tùy thuộc vị trí chịu lực; chiều sâu ép cọc dự kiến từ 20 đến 22m. Đai cọc có chiều cao 0,8; kích thước đai phù hợp với số lượng cọc bố trí.

- Phần thân sử dụng khung BTCT chịu lực; cột có tiết diện 220x300mm, 220x350mm, 220x400mm, 220x500mm...; dầm có tiết diện 220x400mm, 220x350mm, 220x450mm, 300x170mm...; sàn dày 120mm, 150mm.

- Vật liệu sử dụng: Đai cọc, dầm móng, cột, dầm, sàn, thang sử dụng BTCT cấp độ bền B20 (M250); Bê tông lót móng cấp độ bền B7.5 (M100). Thép $d \geq 10$ sử dụng thép CB400-V hoặc tương đương; thép $d < 10$ sử dụng thép CB240-V hoặc tương đương.

b. Phương án thiết kế cấp thoát nước, cấp điện, chống sét được thiết kế đồng bộ, phù hợp với công năng sử dụng của công trình.

2.3. Nhà biệt thự

Gồm 04 căn nhà biệt thự, bố trí tại các lô đất có ký hiệu BT, chia thành 04 mẫu bố trí phù hợp với diện tích xây dựng quy định trong đồ án quy hoạch được duyệt. Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu mẫu	Số lô áp dụng mẫu	Tên lô	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng
1	BT-G1M	1	BT-2:07	262,00	139,1
2	BT-G1	1	BT-4:07	262,00	139,1
3	BT-G2	1	BT-5:01	212,00	114,1
4	BT-G2M	1	BT-6:01	212,00	114,1

Cấu tạo các công trình như sau:

a. Giải pháp kiến trúc

Có quy mô 3 tầng, chiều cao công trình so với cao độ sân là 14,1m (cao độ tầng 1 cao hơn cao độ sân 0,45m). Công trình bố trí sân vườn, có cổng tường rào (chủ đầu tư xây dựng cổng tường rào, phần sân vườn do khách hàng tự thực hiện); tường rào cao 2,2m tính từ cao độ mặt sân. Công trình được thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, phần hoàn thiện trong nhà do khách hàng tự thực hiện. Tầng 1 cao 3,9 m được định hướng làm phòng khách, bếp, gara, có thể có phòng ngủ nhỏ với công trình có diện tích xây dựng đủ rộng; tầng 2 cao 3,6m được định hướng làm không gian các phòng ngủ, vệ sinh; tầng 3 cao 3,6m được định hướng làm không gian các phòng ngủ, phòng thờ, vệ sinh, giặt và sân.

b. Giải pháp kết cấu

- Phần móng: Sử dụng giải pháp cọc ép PHC. Cọc có tiết diện D300, D350 và D400 tùy thuộc vị trí chịu lực; chiều sâu ép cọc dự kiến từ 20 đến 22m. Đài cọc có chiều cao 0,8; kích thước đài phù hợp với số lượng cọc bố trí.

- Phần thân sử dụng khung BTCT chịu lực; cột có tiết diện 220x300mm, 220x350mm, 220x400mm, 220x500mm...; dầm có tiết diện 220x400mm, 220x350mm, 220x450mm, 300x170mm...; sàn dày 120mm, 150mm.

- Vật liệu sử dụng: Đài cọc, dầm móng, cột, dầm, sàn, thang sử dụng BTCT cấp độ bền B20 (M250); Bê tông lót móng cấp độ bền B7.5 (M100). Thép $d \geq 10$ sử dụng thép CB400-V hoặc tương đương; thép $d < 10$ sử dụng thép CB240-V hoặc tương đương.

b. Phương án thiết kế cấp thoát nước, cấp điện, chống sét được thiết kế đồng bộ, phù hợp với công năng sử dụng của công trình.

7. Các hạng mục khác

Cây xanh, cảnh quan và công trình phụ trợ khác được thiết kế phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI.

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 đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở có thành phần, nội dung cơ bản tuân thủ quy định của pháp luật.

- Các đơn vị khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra có năng lực phù hợp với quy mô dự án; cá nhân tham gia đảm bảo điều kiện năng lực theo quy định. Các chức danh chủ trì chủ trì thiết kế có năng lực phù hợp để thực hiện công việc theo quy định.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án cơ bản phù hợp với Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 09/5/2018; Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của UBND huyện Tĩnh Gia (nay là UBND thị xã Nghi Sơn) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa; về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Hồ sơ dự án phù hợp với quy mô đầu tư quy định tại Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc

phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện đầu tư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa và Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa số 02/2022/ĐPHĐ-DASĐĐ ngày 24/01/2022 giữa UBND thị xã Nghi Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở có phương án thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật; điểm đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước cơ bản phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Chủ đầu tư đã có Văn bản thỏa thuận đấu nối với các đơn vị quản lý và kinh doanh hạ tầng.

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.

- Về an toàn xây dựng: Theo Văn bản số 30/TT-TDVN ngày 11/7/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam về việc thông báo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Hồ sơ thiết kế cơ sở có các giải pháp đảm bảo an toàn về xây dựng.

- Về Phòng cháy chữa cháy: Dự án đã được Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy Chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 145/TD-PCCC ngày 05/5/2022;

- Về môi trường: Công ty đã được Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án tại Quyết định số 243/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 26/8/2022;

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.

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật cơ bản được áp dụng theo đúng quy định hiện hành.

V. KẾT LUẬN:

Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO làm đại diện chủ đầu tư đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Ban (b/c);
- Các Phó trưởng ban;
- Bộ phận TN&TKQ (p/h);
- Lưu: VT, QLXD(Đ).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Anh Tuấn

