

Số: /SXD-HĐXD

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD
công trình nhà ở xã hội thuộc dự án
Tổ hợp thương mại Melinh Plaza
Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza
Thanh Hóa.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 64/2025/MLP-TTr ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở xã hội thuộc Dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa; văn bản số 69/2025/CV-MLP ngày 14/7/2025 (mã số hồ sơ: H56.17-241101-0003).

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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 32/BC-DELTA ngày 11/7/2025 của Công ty Cổ phần Red Delta¹;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD công trình nhà ở xã hội thuộc dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa.

Hạng mục công trình trình thẩm định: Nhà ở xã hội.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng, cấp II.

¹ Theo văn bản đề nghị số 5543/SXD-HĐXD ngày 08/7/2025 của Sở Xây dựng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa (*Địa chỉ: Lô 107G đường Nguyễn Trãi, phường Hạc Thành, thành phố Thanh Hóa*).

4. Địa điểm xây dựng: Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

5. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng (theo nội dung tờ trình thẩm định): 133.619.392.000 đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư (theo nội dung tờ trình thẩm định): Vốn khác.

7. Thời gian thực hiện dự án: Hoàn thành tháng 4 năm 2026.

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 Tascon Việt Nam.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam-CTCP.

11. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Red Delta.

12. Các thông tin khác:

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà ở chia lô thấp tầng thuộc dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa đã được Sở Xây dựng Thanh Hóa thẩm định thiết kế cơ sở và thông báo tại văn bản số 2924/SXD-QLN ngày 06/6/2017; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và thông báo tại văn bản số 3946/SXD-QLN ngày 24/7/2017; cấp Giấy phép xây dựng số 4332/GPXD ngày 11/8/2017.

- Hạng mục Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (20 tầng) và khu đỗ xe ngầm CX5 thuộc dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở và thông báo tại văn bản số 514/HĐXD-QLDA ngày 04/9/2018; thẩm định thiết kế và thông báo tại văn bản số 750/HĐXD-QLKT ngày 23/11/2018; được Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp Giấy phép xây dựng số 7492/GPXD ngày 13/12/2018.

- Tại Tờ trình số 64/2025/MLP-TTr ngày 30/6/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội thuộc dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 10239/UBND-THKH ngày 07/10/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận đầu tư dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 09/6/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh

Plaza Thanh Hóa tại phường Đông Hải và phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa;

- Công văn số 18149/UBND-THKH ngày 29/12/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Công văn số 19620/UBND-NN ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa của Công ty cổ phần Đầu tư tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp Thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại phường Đông Hải, Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (vị trí tại lô đất xây dựng nhà ở xã hội);

- Quyết định số 2843/QĐ-UBND ngày 07/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Đông Hải và phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 06/CV-ĐTH-ĐTP ngày 08/01/2012 của Điện lực Thành phố Thanh Hóa về việc thống nhất điểm đấu nối cấp điện cho dự án tổ hợp TM Melinh Plaza;

- Văn bản số 244/2015/TTN-CN ngày 09/9/2015 của Công ty TNHH MTV cấp nước Thanh Hóa về thỏa thuận cấp nước cho dự án;

- Văn bản số 1232/UBND-QLĐT ngày 18/4/2017 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc thỏa thuận điểm đấu nối thoát nước phục vụ dự án Tổ hợp Thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa;

- Văn bản số 5714/UBND-QLĐT ngày 30/10/2019 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc thỏa thuận phương án đấu nối các tuyến đường nhánh thuộc dự án Tổ hợp Thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa;

- Văn bản số 375/UBND-QLĐT ngày 22/01/2020 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật dự án Tổ hợp Thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa;

- Văn bản số 344/TC-QC ngày 12/7/2018 của Cục Tác chiến-Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Văn bản số 1598/UBND-CN ngày 28/01/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thực trạng để xe tại các khu chung cư trên địa bàn thành phố Thanh Hóa;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 012939 do UBND tỉnh cấp ngày 28/3/2018;

- Văn bản tham gia ý kiến thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của các đơn vị: Sở Tài chính tại văn bản số 6249/STC-TĐ ngày 10/7/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 7591/SNNMT-MT ngày 11/7/2025; UBND phường Hạc Thành tại văn bản số 215/UBND-KTHTĐT ngày 16/7/2025;

- Các văn bản khác có liên quan.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình lập năm 2022;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;

- Hồ sơ thiết kế cơ sở gồm thuyết minh và bản vẽ;

- Báo cáo kết quả thẩm tra của Công ty Cổ phần Red Delta.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu khảo sát, lập điều chỉnh thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở:

3.1. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tascon Việt Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00027773 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp ngày 19/7/2019, phạm vi hoạt động xây dựng Khảo sát địa chất/hạng II, có thời hạn đến ngày 19/7/2029).

Chủ nhiệm khảo sát: Ông Nguyễn Tiến Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002654 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2017, lĩnh vực hành nghề Khảo sát địa chất công trình/hạng I, có thời hạn đến ngày 29/5/2022).

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

- Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam-CTCP: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/7/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế xây dựng công trình dân dụng/hạng I, có thời hạn đến ngày 14/6/2032; giấy phép hoạt động điện lực số 62/GP-SCT ngày 26/10/2023 của Giám đốc Sở Công Thương Hà Nội; Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 114/GXN-PCCC do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ-Công an TP Hà Nội cấp ngày 12/7/2022.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Đào Minh Đức (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-03-2022-025 do Sở Quy hoạch-kiến trúc Hà Nội cấp ngày

21/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình, có thời hạn đến ngày 21/6/2032).

- Chủ trì thiết kế Kết cấu: Ông Lê Minh Đức (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00080472 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/10/2024, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình/hạng I, có thời hạn đến ngày 29/10/2029).

- Chủ trì thiết kế cơ, điện: Ông Nguyễn Thanh Hoàng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00162991 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 23/5/2024, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình/hạng II, có thời hạn đến ngày 23/5/2029).

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Nguyễn Văn Bốn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00162990 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/7/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu - thoát nước công trình/hạng II, có thời hạn đến ngày 18/7/2028).

- Chủ trì thiết kế PCCC: Ông Hoàng Anh Thịnh (Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0066/2024/PCCC-HAN do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ-Công an TP Hà Nội cấp ngày 04/9/2024).

3.3. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Red Delta (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00016088 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/9/2023, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế xây dựng công trình dân dụng/hạng I, có thời hạn đến ngày 15/9/2033).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Ông Đào Phương Nam (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DIB-00000009 do Sở Xây dựng Điện Biên cấp ngày 22/5/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình, có thời hạn đến ngày 22/5/2033).

- Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Đỗ Hữu Sơn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00139266 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/6/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình/hạng I, có thời hạn đến ngày 15/6/2028).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ, điện: Ông Nguyễn Hữu Hiệp (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00097715 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/7/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ điện công trình/hạng I, có thời hạn đến ngày 28/7/2025).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Ông Phạm Văn Hoài (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00124421 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 10/11/2021, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình/hạng I, có thời hạn đến ngày 10/11/2026).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế PCCC: Ông Trần Lê Hoàn (Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 2193/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 14/11/2023).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

- Công trình nhà ở xã hội được thực hiện trong lô đất ký hiệu DOHX thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa có diện tích 1.542m². Ranh giới lô đất các phía giáp đường giao thông nội bộ theo quy hoạch (tuyến N1, N3, D5, D4). Công trình được thiết kế với các thông số theo thiết kế cơ sở như sau:

STT	Nội dung	Thông số
I	Cơ cấu sử dụng đất	1.542 m²
1	Đất xây dựng công trình	702 m ²
2	Đất cây xanh, giao thông, đỗ xe ngoài trời	840 m ²
II	Chỉ tiêu quy hoạch	
1	Diện tích xây dựng công trình	702 m ²
2	Mật độ xây dựng	45,5 %
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	10.536 m ²
4	Tổng diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất	8.795 m ²
	Hệ số sử dụng đất	5,7 lần
5	Số tầng cao	15 tầng
6	Quy mô dân số	194 người
7	Tổng số căn hộ	140 căn (diện tích các căn hộ từ 48,3m ² đến 48,8m ²)
8	Khoảng lùi	6,0 m đối với tuyến N1, N3 6,5 m đối với tuyến D4, D5
9	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	113 m ²
10	Diện tích đỗ xe	1.046,1 m ²

- Phương án kiến trúc công trình:

Công trình có quy mô 15 tầng và 01 tum, mặt bằng hình chữ nhật kích thước 26,0mx27,0m. Chiều cao công trình là 55,8m (tính từ cao độ mặt sân hoàn thiện đến cao độ đỉnh mái), cao độ nền tầng 1 (± 0.00) cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,45m. Tầng 1 cao 4,2m, diện tích sàn 702m², mặt bằng bố trí sảnh, khu vực đỗ xe trong nhà, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật/phụ trợ; tầng 2 cao 3,3m, diện tích sàn 706,2m², mặt bằng bố trí sảnh, 10 căn hộ khép kín (các căn hộ bố trí 02 phòng ngủ, 01 vệ sinh), các phòng kỹ thuật điện, nước, thu rác; tầng 3÷15 cao 3,3m, diện tích sàn 695,1m², mặt bằng bố trí sảnh, 10 căn hộ khép kín (các căn hộ bố trí 02 phòng ngủ, 01 vệ sinh), các phòng kỹ thuật điện, nước, thu rác. Tầng tum cao 3,0m, diện tích sàn 91 m², bố trí tum thang bộ, không gian kỹ thuật. Giao thông theo chiều đứng bố trí hệ thống thang máy và thang thoát hiểm

kết hợp thang bộ gồm: 02 thang máy và 02 thang bộ kín. Giao thông theo chiều ngang bố trí sảnh thang và hành lang giữa thông suốt kết nối tất cả các căn hộ. Lối tiếp cận cho công trình bằng hệ thống bậc cấp, đường dốc cho người khuyết tật.

2. Phương án kết cấu: Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc BTLT PHC-D600 (loại A), đài cọc BTCT đổ toàn khối; phần thân sử dụng hệ khung BTCT toàn khối, kết hợp vách, lõi cứng; dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Phương án kỹ thuật công trình:

- Cấp điện, chống sét: Nguồn điện chính cấp cho công trình từ nguồn điện trung thế khu vực tới phòng kỹ thuật điện trung thế đặt ngoài nhà. Bố trí máy biến áp khô 3 pha để cấp điện hạ thế cho toàn bộ công trình, hệ thống tủ điện hạ thế đặt tại phòng kỹ thuật điện đặt tại tầng 1. Để đảm bảo cung cấp điện cho công trình khi nguồn lưới bị gián đoạn, bố trí 02 máy phát điện động cơ diesel để cung cấp điện cho toàn bộ phụ tải công cộng trong công trình. Từ tủ điện tổng của công trình các tuyến cáp kẹp thang cáp đi trong hộp kỹ thuật dẫn đến tủ điện tổng của các tầng. Từ tủ điện tầng các trục đường dây dẫn về từng phòng được luôn ống nhựa PVC hoặc đặt trong máng cáp, hệ thống điện được nối đất an toàn. Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng hệ thống kim thu sét tia tiên đạo, dây dẫn sét, hệ cọc tiếp địa, dây tiếp địa.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước sạch khu vực, vào bể chứa nước ngầm, bơm lên bể nước mái sau đó cấp đến các thiết bị dùng nước bằng hệ thống ống đứng đặt trong hộp kỹ thuật, ống nhánh đi trên trần giả, đường ống cấp đến các thiết bị đi ngầm tường.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước cho công trình gồm thoát nước rửa, nước bếp, nước xí tiêu và nước mưa được thiết kế theo các tuyến độc lập thu gom và đấu nối với hệ thống thoát nước khu vực. Nước rửa, nước từ bếp, nước xí tiêu được thu gom vào các ống đứng dọc trục kỹ thuật dẫn đến bể tách cặn, tách mỡ, bể tự hoại để xử lý trước khi đấu nối với rãnh thoát nước thải ngoài nhà; nước mưa mái, lô gia được thu gom và thoát thẳng ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

4. Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình: Hệ thống điều hòa, thông gió, tăng áp hút khói, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy,... được thiết kế đồng bộ với quy mô công trình và yêu cầu công nghệ do chủ đầu tư lựa chọn.

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

1. Phạm vi thẩm định: Tại Tờ trình số 64/2025/MLP-TTr ngày 30/6/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa trình thẩm định công trình nhà ở xã hội thuộc dự án. Do đó, Sở Xây dựng chỉ thực hiện thẩm định đối với riêng nội dung do chủ đầu tư yêu cầu trình thẩm định nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

2. Nguyên tắc thẩm định.

- Sở Xây dựng chỉ thực hiện thẩm định các nội dung thuộc thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (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; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt và giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan về 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 chi tiết xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở.

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

- Trong quá trình thẩm định, Sở Xây dựng đã yêu cầu người chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện thẩm tra các nội dung phục vụ công tác thẩm định. Kết quả thẩm định được căn cứ, tổng hợp theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 32/BC-DELTA ngày 11/7/2025 của Công ty Cổ phần Red Delta (do chủ đầu tư cung cấp). Đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, trung thực và đầy đủ của nội dung, kết quả thẩm tra do mình thực hiện. Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về các nội dung do đơn vị thẩm tra thực hiện.

- Việc thẩm định được thực hiện trong phạm vi hồ sơ do chủ đầu tư trình thẩm định. Đơn vị trình thẩm định chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; Chủ đầu tư và các Nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, nội dung quy mô đầu tư đáp ứng nhu cầu cần thiết của dự án thể hiện trong hồ sơ, được Chủ đầu tư chấp thuận trước khi trình thẩm định; 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 khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế 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.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Thiết kế cơ sở gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các nội dung cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14. Hồ sơ trình thẩm định cơ bản đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Các nhà thầu khảo sát, lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện. Các chức danh chủ nhiệm khảo sát, thiết kế, các chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp công việc thực hiện theo quy định.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá năng lực của tổ chức, các cá nhân thực hiện khảo sát, lập thiết kế, thẩm tra thiết kế theo quy định; đồng thời kiểm soát chặt chẽ các cá nhân tham gia dự án; chỉ đạo tư vấn thẩm tra thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định trong hợp đồng. Chịu trách nhiệm trong việc nghiệm thu hồ sơ khảo sát, hồ sơ thiết kế và hồ sơ thẩm tra thiết kế đảm bảo nội dung, chất lượng yêu cầu phục vụ việc kiểm tra, đánh giá của người quyết định đầu tư làm cơ sở phê duyệt dự án.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Thiết kế cơ sở công trình nhà ở xã hội thuộc dự án có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng cơ bản phù hợp với Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (vị trí tại lô đất xây dựng nhà ở xã hội), cụ thể:

TT	Nội dung	Theo QHCT 1553	Theo hồ sơ TKCS	Đánh giá
1	Diện tích lô đất (m ²)	1.542,0	1.542	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng (%)	Tối đa: 47,3	45,5	
3	Tầng cao (tầng)	15	15	
4	Diện tích xây dựng (m ²)	Tối đa: 728,7	702	
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tối đa: 6,5	5,7	
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tối đa: 11.149,1	10.536	

- Chiều cao công trình nằm trong giới hạn chiều cao tính không được Cục tác chiến-Bộ Tổng tham mưu chấp thuận tại văn bản số 344/TC-QC ngày 12/7/2018.

- Vị trí đầu tư xây dựng công trình tại lô đất ký hiệu DOHX thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa, địa điểm xây dựng phù hợp với nội dung Văn bản số 10239/UBND-THKH ngày 07/10/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận đầu tư dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố

Thanh Hóa (khu đất thực hiện công trình đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 012939).

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):

- Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án có các thông tin về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng; quy mô sử dụng đất; sơ bộ tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện cơ bản phù hợp với nội dung tại Văn bản số 10239/UBND-THKH ngày 07/10/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận đầu tư dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, ý kiến về thời gian hoàn thành dự án tại văn bản số 19620/UBND-NN ngày 31/12/2024, và có điều chỉnh một số nội dung, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư tại công văn số 10239/UBND-THKH ngày 07/10/2015	Nội dung BCNCKT	Nhận xét ^(*)
1	Quy mô sử dụng đất (để xây dựng nhà ở xã hội)	1.558 m ²	1.542 m ²	Giảm, tuy nhiên phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
2	Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở	Nhà ở chung cư (bao gồm căn hộ cao cấp và nhà ở xã hội): khoảng 255 căn. Căn hộ cao cấp theo dự án được duyệt là 195 căn, do đó căn hộ nhà ở hội là 60 căn.	140 căn	Tăng 80 căn

(*) Dự án không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (được Sở Tài chính trả lời chủ đầu tư tại văn bản số 5689/STC-TĐ ngày 27/6/2025). Do đó, đối với các nội dung điều chỉnh nêu trên thuộc thẩm quyền điều chỉnh của chủ đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quyết định của mình trước khi phê duyệt. Đồng thời cần kiểm tra về kế hoạch thực hiện dự án để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án được Chủ tịch UBND tỉnh ý kiến tại văn bản số 19620/UBND-NN ngày 31/12/2024.

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

Theo giải pháp thiết kế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của công trình nhà ở xã hội được thiết kế đầu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, do đó việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án là khả thi.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng được đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị thẩm tra xem xét và đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, tại báo cáo kết quả thẩm tra số 32/BC-DELTA ngày 11/7/2025, Công ty Cổ phần Red Delta đã kết luận: “*kết cấu công trình đảm bảo khả năng chịu lực*”. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 79, điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây dựng công trình.

- Về các giải pháp bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ:

+ Về việc thực hiện các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy: Hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy cơ bản đầy đủ theo quy định. Về sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn cho công trình; sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị thẩm tra xem xét và đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, tại báo cáo kết quả thẩm tra số 32/BC-DELTA ngày 11/7/2025, Công ty Cổ phần Red Delta đã kết luận: “*Giải pháp phòng cháy chữa cháy đáp ứng Quy chuẩn quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; giải pháp phòng cháy chữa cháy đầy đủ các giải pháp về khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy, đường giao thông phục vụ xe chữa cháy, lối thoát nạn, dự kiến bậc chịu lửa công trình, giải pháp chống khói*”. Các bước tiếp theo đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP.

+ Về bảo vệ môi trường: Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2843/QĐ-UBND ngày 07/8/2017. Đề nghị chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế rà soát thực hiện theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 7591/STNMT-QLDD ngày 11/7/2025.

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:

- Danh mục tiêu chuẩn áp dụng được nêu tại thuyết minh thiết kế cơ sở được áp dụng chủ yếu theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các giải pháp thiết kế tại hồ sơ thiết kế cơ sở được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật yêu cầu phải áp dụng. Việc tuân thủ quy định pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ theo quy định tại Luật Xây dựng.

- Danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành trong các bước tiếp theo tại thời điểm phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Rà soát các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nêu tại Tờ trình thẩm định, thuyết minh thiết kế, báo cáo thẩm tra đảm bảo phù hợp tại thời điểm quyết định đầu tư theo quy định. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

- Trong bước triển khai tiếp theo, chủ đầu tư và nhà thầu tư vấn thiết kế có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng công trình.

- Đối với diện tích đỗ xe, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội đã tính toán bố trí đảm bảo diện tích đỗ xe theo quy chuẩn. Đối với diện tích tăng thêm theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1598/UBND-CN ngày 28/01/2022, chủ đầu tư dự kiến bố trí tại khu vực bãi đỗ xe thuộc các lô đất cây xanh. Nội dung này đã được xem xét, đánh giá trong quá trình thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch. Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ diện tích đỗ xe theo quy định.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD công trình nhà ở xã hội thuộc dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát hồ sơ, thực hiện việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi với các nội dung theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; tổng hợp kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản này, các văn bản của cơ quan, tổ chức có liên quan, để làm cơ sở thực hiện phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

- Trường hợp các thông tin, số liệu nêu tại văn bản này có sự sai khác so với các thông tin, số liệu nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến về Sở Xây dựng 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 ĐTXD dự án đã được thẩm định.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện đảm bảo các quy định hiện hành của pháp luật và lưu ý các nội dung sau: Lựa chọn nhà thầu thi công có đủ năng lực và kinh nghiệm, đảm bảo an toàn; yêu cầu nhà thầu lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết. Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD và đẩy mạnh sử dụng vật liệu không nung khuôn 4 Điều 2 Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 25/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

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 xã hội thuộc dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định; có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ và quản lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Sở NN&MT, Sở Tài chính (để biết);
- UBND phường Hạc Thành (để biết);
- Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH (để biết);
- Trung tâm Phục vụ HCC (để p/hợp);
- Lưu: VT, HĐXD, ĐA.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Bá Hải