

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1147 /SXD-HĐXD

Thanh Hoá, ngày 20 tháng 02 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 22.01/TTr-SJV ngày 22/01/2024 của Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam về việc thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa (các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 2 của dự án).

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/QH4 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phân cấp thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; được sửa đổi, bổ sung tại các Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 và Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa - giai đoạn 2 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp II;

- Thời hạn sử dụng công trình chính: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.



3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam; mã số doanh nghiệp 2801149968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 29/4/2008, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 12/7/2022; địa chỉ: Lô B, Khu công nghiệp Lễ Môn, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

4. Địa điểm xây dựng: Khu nhà ở số 2 thuộc Quy hoạch điều chỉnh các mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 02/01/2014, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4390/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 và Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022.

5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư (theo Tờ trình Chủ đầu tư trình thẩm định).

6. Thời gian thực hiện:

- Giai đoạn 1 (2015-2021): Hoàn thành các thủ tục đầu tư giai đoạn 1; xây dựng hạ tầng kỹ thuật kết nối với hạ tầng chung của khu vực, xây dựng 2 tòa nhà ở xã hội ODT7.1, ODT7.2.

- Giai đoạn 2 (2021-2025): Hoàn thành các thủ tục đầu tư giai đoạn 2; xây dựng các tòa nhà còn lại gồm ODT6.1, ODT6.2, ODT7.3, ODT7.4, ODT7.5, ODT7.6 và các hạng mục còn lại của dự án.

7. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: TKCS áp dụng hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

8. Nhà thầu lập Báo cáo kết quả khảo sát địa chất: Công ty TNHH ECIC (hoàn thành năm 2018) và Công ty Cổ phần A CAO (khảo sát bổ sung).

9. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc - Nội thất và tạo lập khung cảnh sống Việt.

10. Nội dung khác: Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 9294/SXD-HĐXD ngày 28/12/2023; theo đó hồ sơ thẩm định có 21 căn hộ có diện tích sử dụng lớn hơn 70,0m² (cụ thể: Tòa nhà ODT6.1 05 căn, Tòa nhà ODT6.2 02 căn, Tòa nhà ODT7.4 07 căn, Tòa nhà ODT7.6 07 căn) nhưng chưa được UBND tỉnh chấp thuận theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ. Vì vậy, chủ đầu tư điều chỉnh lại diện tích các căn hộ đảm bảo diện tích tối thiểu, diện tích tối đa của các căn hộ đảm bảo quy định nêu trên.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 01/01/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh các mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 7408/UBND-CN ngày 28/7/2015 của UBND tỉnh về việc công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 12611/UBND-CN ngày 07/12/2015 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 7054/SXD-QLN ngày 31/12/2015 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất và cho Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam thuê đất để thực hiện dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa của Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam;

- Văn bản số 7635/SXD-HĐXD ngày 19/12/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa; hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, Nhà ở xã hội ODT7/CC-5 và ODT7-CC6;

- Giấy phép xây dựng số 0225/GPXD ngày 11/01/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam;

- Quyết định số 4390/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 02/8/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án: 8738422640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp chứng nhận lần đầu ngày 12/5/2016, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 1 ngày 07/11/2023;

- Văn bản số 450/PC07-Đ2 ngày 07/02/2024 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Thanh Hóa về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Các văn bản về đấu nối hạ tầng kỹ thuật: Văn bản số 279B/2015/TTN-KT ngày 03/11/2015 của Công ty TNHH MTV Cấp nước Thanh Hóa về thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa; văn bản số 1703/PCTH-KĐDN ngày 13/11/2015 của Công ty Điện lực Thanh Hóa về việc thỏa thuận nguyên tắc cấp điện cho dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn của Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam và Thỏa thuận số 11/TTĐN&YCKT về việc thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật ký giữa Công ty Điện lực Thanh Hóa và Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam; văn bản số 8219/TCĐBVN-ATGT ngày 06/12/2019 của Tổng cục ĐBVN về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông nút giao đấu nối; Giấy phép thi công số 17/GPTC-SGTVT ngày 12/02/2020 của Sở Giao thông vận tải Thanh Hóa cấp cho Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam; Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 120/GP-UBND ngày 06/7/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam;

- Văn bản số 11947/STNMT-QLĐĐ ngày 22/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án;

- Các văn bản khác có liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế đầu tư xây dựng:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022;

- Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án được thẩm định, phê duyệt;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất;

- Thuyết minh điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh;

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

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

- Nhà thầu lập Báo cáo khảo sát địa chất: Công ty TNHH ECIC (hoàn thành năm 2018) và Công ty Cổ phần A Cao (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-000011917 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 14/4/2023).

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc - Nội thất và tạo lập khung cảnh sống Việt (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003545 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 27/02/2019).

b) Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình:

- Chủ trì khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Anh Tuyên (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054618 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 28/3/2019);

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Bà Nguyễn Ngọc Bích (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-04-2022-017 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 29/8/2022);

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Trần Doãn Nam (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THX-00028722 do Tổng hội Xây dựng Việt Nam cấp ngày 12/10/2021);

- Chủ trì thiết kế cơ điện: Ông Vũ Duy Dương (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066152 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/7/2019).

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Lê Anh Dũng (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00111925 do Hiệp hội Các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 28/12/2020).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án để phù hợp với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 và quy mô đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 02/8/2023.

2. Nội dung điều chỉnh:

Dự án “Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa” được UBND tỉnh Thanh Hóa điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 02/8/2023 với quy mô dự án điều chỉnh theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022, gồm: 02 tòa nhà ở xã hội tại Lô ODT6 (gồm: Tòa nhà ODT6.1, Tòa nhà ODT6.2); 06 tòa nhà ở xã hội tại Lô ODT7 (gồm: Các Tòa nhà từ ODT7.1 ÷ ODT7.6); hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ.

Trong đó: Tòa nhà ODT7.1 và ODT7.2 theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số

956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 (là tòa Nhà ở xã hội ODT7/CC-5 và tòa Nhà ở xã hội ODT7-CC6) đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 7635/SXD-HĐXD ngày 19/12/2018 và cấp GPXD số 0225/GPXD ngày 11/01/2019.

Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh (các công trình thuộc giai đoạn 2) của dự án do chủ đầu tư trình thẩm định như sau:

2.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.1.1. Cấp điện và chiếu sáng:

a) Cấp điện:

- Xây dựng 04 trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV kiểu trạm phòng T-1250kVA – 22/0.4kV cung cấp điện hạ thế vào các tủ điện tổng của các tòa nhà chung cư, công trình công cộng và chiếu sáng.

- Các tuyến cáp điện từ trạm biến áp 22/0.4 kV và máy phát điện dự phòng cấp đến các tủ điện tổng của các tòa nhà sử dụng loại cáp hạ thế CU/XLPE/DSTA/PVC 4x240mm², 4x120mm², ... luồn trong ống HDPE đường kính D110.

b) Chiếu sáng: Cấp từ tủ điều khiển chiếu sáng đến bóng đèn cao áp và bóng đèn chiếu sáng khuôn bằng loại cáp CU/XLPE/DSTA/PVC 4x16mm².

2.1.2. Cấp nước, phòng cháy chữa cháy ngoài nhà:

- Điều chỉnh vị trí đầu nối cấp nước của dự án với tuyến ống cấp nước D200 hiện có của Công ty TNHH MTV cấp nước Thanh Hóa và điều chỉnh hướng tuyến đường ống cấp nước theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt; ống cấp nước sử dụng ống HDPE D100, D150; toàn bộ hệ thống đường ống cấp nước được thiết kế đi ngầm đảm bảo kỹ thuật. Trên các tuyến đường bố trí tuyến ống cấp nước và các trụ cứu hỏa.

- Bổ sung các Bể nước ngầm + trạm bơm với thể tích 200m³/bể.

2.1.3. Thoát nước mưa: Điều chỉnh đường kính cống thoát nước toàn tuyến đường số 12 thành cống D1000.

2.1.4. Thoát nước thải: Điều chỉnh vị trí đầu nối xả thải (từ 1 điểm ở phía Nam dự án thành 2 điểm phía Bắc dự án theo Giấy phép số 120/GP-UBND do UBND tỉnh cấp ngày 06/7/2020), hướng tuyến đường ống thoát nước thải theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt.

2.2. Hạng mục Tòa nhà ODT6.1:

a) Phương án kiến trúc:

Công trình có quy mô 09 tầng, diện tích xây dựng 2.156,0m², diện tích sàn 19.582,3m². Chiều cao công trình là 34,9m, trong đó: Tầng 1 cao 4,2m, các tầng từ 2÷9 mỗi tầng cao 3,3m, tum thang cao 3,6m, mái trang trí cao 0,25m; cốt nền tầng 1 (cốt ±0.00) cao hơn cốt mặt sân hoàn thiện 0,45m.

Tầng 1 có diện tích 2.156,0m², mặt bằng bố trí: 02 sảnh, khu vực để xe, phòng kỹ thuật điện, phòng máy bơm + kỹ thuật nước, phòng tập kết rác và khu vệ sinh.

Tầng 2 có diện tích 2.156,0m², mặt bằng bố trí: 02 sảnh tầng, văn phòng quản lý, kho dụng cụ, phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng rác và 03 căn hộ 01 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: B-06 và B-210 là 43,65m²/căn; B-09 là 45,34m²) và 17 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-01 là 65,92m²; từ A-02÷A-08, B-03÷B-05 và B-11 là 66,05m²/căn; B-01 và B-02 là 69,63m²/căn; B-07 là 66,39m²; B-08 là 69,72m²; B-12 là 65,92m²).

Các tầng từ 3÷9 có diện tích 2.156,0m²/tầng, mặt bằng mỗi tầng bố trí: 02 sảnh tầng, phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng rác, 04 căn hộ 01 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-04 là 35,76m²; B-06 và B-10 là 43,65m²; B-09 là 45,34m²) và 21 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-01 và B-12 là 65,92m²/căn; từ A-02÷A-03, từ A-05÷A-10, A-13, từ B-03÷B-05 và B-11 là 66,05m²/căn; A-11, A-12, B-01, B-02 là 69,63m²/căn; B-07 là 66,39m²; B-08 là 69,72m²).

Tum thang có tổng diện tích 178,3m².

Giao thông đứng bằng 02 thang máy + 01 thang bộ tại trục (3÷4)(C-D), 01 thang bộ tại trục (7*÷8*)(C÷D), 02 thang máy + 01 thang bộ tại trục (7*÷8*)(G÷H). Giao thông ngang trong nhà bằng sảnh và hành lang giữa nhà rộng 1,8m.

b) Phương án kết cấu:

+ Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc bê tông ly tâm ứng lực PHC đường kính D500; đài móng, giằng móng BTCT đá 1x2 mác 350 đổ tại chỗ; lót móng bê tông mác 100 dày 10cm.

+ Phần thân: Sử dụng kết cấu khung BTCT chịu lực, gồm: Cột, dầm, sàn, vách thang máy, bản thang BTCT đá 1x2 mác 350 đổ liền khối.

2.3. Hạng mục Tòa nhà ODT6.2:

a) Phương án kiến trúc:

Công trình có quy mô 09 tầng, diện tích xây dựng 1.254,7m², tổng diện tích sàn 9.505,3m². Chiều cao công trình là 34,9m, trong đó: Tầng 1 cao 4,2m, các tầng từ 2÷9 mỗi tầng cao 3,3m, tum thang cao 3,6m, mái trang trí cao 0,25m; cốt nền tầng 1 (cốt ±0.00) cao hơn cốt mặt sân hoàn thiện 0,45m.

Tầng 1 có diện tích 1.254,73m², mặt bằng bố trí: Sảnh tầng, phòng kỹ thuật điện, phòng máy bơm + kỹ thuật nước, phòng rác và khu vực để xe.

Các tầng từ 2÷9 có diện tích 1.020,3m²/tầng, mặt bằng mỗi tầng bố trí: Sảnh tầng, phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng gom rác, 02 căn hộ 01 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: 03 và 10 là 48,24m²/căn) và 10 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: 01 và 12 là 66,18m²/căn; 02 và 11 là

63,89m²/căn; 04 và 09 là 69,97m²/căn; 05 và 08 là 59,23m²/căn; 06 là 61,12m²; 07 là 61,35m²).

Tum thang có diện tích 88,24m².

Giao thông đứng bằng 02 thang máy + 02 thang bộ tại trục (2÷7)/(B*÷C).
Giao thông ngang trong nhà bằng sảnh và hành lang giữa nhà rộng 1,58m.

b) Giải pháp kết cấu:

+ Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc bê tông ly tâm ứng lực PHC đường kính D400; đài móng, giằng móng BTCT đá 1x2 mác 350 đổ tại chỗ; lót móng bê tông mác 100 dày 10cm.

+ Phần thân: Sử dụng kết cấu khung BTCT chịu lực, gồm: Cột, dầm, sàn, vách thang máy, bản thang BTCT đá 1x2 mác 350 đổ liền khối.

2.4. Hạng mục: Tòa nhà ODT7.3, Tòa nhà ODT7.4, Tòa nhà OTD7.5, Tòa nhà ODT7.6:

Mỗi hạng mục công trình có quy mô như sau:

a) Phương án kiến trúc:

Công trình có quy mô 09 tầng, diện tích xây dựng 1.555,3m², tổng diện tích sàn 14.222,5m². Chiều cao công trình là 34,9m, trong đó: Tầng 1 cao 4,2m, các tầng từ 2÷9 mỗi tầng cao 3,3m, tum thang cao 3,6m, mái trang trí cao 0,25m; cốt nền tầng 1 (cốt ±0.00) cao hơn cốt mặt sân hoàn thiện 0,45m.

Tầng 1 các tòa nhà có diện tích 1.555,3m², mặt bằng bố trí:

- Tòa nhà ODT7.3 bố trí: 02 sảnh, 03 phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng máy bơm + kỹ thuật nước, phòng tập kết rác, khu vệ sinh và khu để xe.

- Tòa nhà ODT7.4 và Tòa nhà ODT7.6 mỗi tòa bố trí: 02 sảnh, 03 phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng máy bơm + kỹ thuật nước, phòng tập kết rác, kho dụng cụ và 15 căn hộ (diện tích các căn hộ: S-01 là 68,48m²; S-02 và S-04 là 69,66m²/căn; S-03 là 69,77m²; S-05 là 69,62m²; S-06 là 63,52m²; S-07 là 63,63m²; S-08 và S-11 là 63,30m²; S-09 là 52,83m²; S-10 là 52,35m²; S-12 là 49,03m²; S-13 là 66,46m²; S-14 là 69,52m²; S-15 là 69,24m²).

- Tòa nhà ODT7.5 bố trí: 02 sảnh, 03 phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng máy bơm + kỹ thuật nước, phòng tập kết rác, kho, 02 khu vệ sinh và khu vực sinh hoạt cộng đồng (có diện tích khoảng 1.263,0m²).

Tầng 2 có diện tích 1.614,6m², các tầng từ 3÷9 có diện tích 1.561,5m²/tầng, mặt bằng mỗi tầng bố trí: 02 sảnh tầng, 02 phòng kỹ thuật điện, 02 phòng kỹ thuật nước, 02 phòng gom rác, 07 căn hộ 01 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-02, từ A-05÷A-07 là 43,43m²/căn; A-04 là 42,02m²; B-06 là 41,02m²; B-09 là 42,71m²) và 15 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-01 và A-10 là 53,80m²/căn; A-03 là 54,32m²; A-08 và A-09 là 59,57m²/căn; B-01 và B-02 là

59,85m²/căn; B-03 là 54,26m²; B-04 là 56,86m²; B-05 là 51,57m²; B-07 và B-12 là 54,57m²; B-08 và B-11 là 54,41m²; B-10 là 54,99m²).

Tum thang có tổng diện tích 122,1m².

Giao thông đứng bằng 01 thang bộ tại vị trí trục (1÷2)/(E÷G), 02 thang máy tại vị trí trục (4÷5)/(D÷E), 01 thang bộ tại trục (4÷5)/(F÷G), 01 thang bộ + 02 thang máy tại trục (9÷10)/(D÷E), 01 thang bộ tại trục (10÷12)/(A÷B). Giao thông ngang trong nhà bằng sảnh và các hành lang giữa nhà rộng 2,34m

b) Giải pháp kết cấu:

+ Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc bê tông ly tâm ứng lực PHC đường kính D400; đài móng, giằng móng BTCT đá 1x2 mác 350 đổ tại chỗ; lót móng bê tông mác 100 dày 10cm.

+ Phần thân: Sử dụng kết cấu khung BTCT chịu lực, gồm: Cột, dầm, sàn, vách thang máy, bản thang BTCT đá 1x2 mác 350 đổ liền khối.

**) Giải pháp cấp điện, chống sét của các hạng mục công trình:*

- Nguồn điện cấp cho công trình được lấy từ nguồn điện chung của khu vực qua trạm biến áp cấp đến tủ điện tổng của công trình sau đó cấp cho các thiết bị tiêu thụ điện.

- Hệ thống chống sét sử dụng kim thu sét tia tiên đạo bán kính bảo vệ 65m đặt trên mái nhà; dây dẫn sét cáp đồng bền 70mm, hệ cọc tiếp địa bằng cọc thép mạ đồng D18 bọc đồng dài 2,5m, toàn bộ hệ cọc được liên kết với nhau bởi băng đồng 25x3mm.

**) Giải pháp cấp – thoát nước của các hạng mục công trình:*

- Nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn nước sạch của khu vực qua bể nước ngầm bơm lên các téc nước đặt trên mái công trình sau đó cấp cho các thiết bị dùng nước.

- Thoát nước thải từ xí, tiểu được thu vào hệ thống đường ống riêng qua bể tự hoại xử lý; nước thải sinh hoạt khác thu về hệ thống xử lý sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của dự án và thoát trực tiếp ra sông Thống Nhất. Nước mưa trên mái được thu về sân xung quanh mái qua các ống đứng vào hệ thống thoát nước mưa của dự án sau đó bên ra ngoài.

2.5. Các nội dung khác giữ nguyên theo hồ sơ thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 7054/SXD-QLN ngày 31/12/2015.

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:

- Thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án được lập cơ bản 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;

- Nhà thầu tư vấn khảo sát, lập thiết kế cơ sở điều chỉnh 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 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, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh do chủ đầu tư trình thẩm định cơ bản phù hợp với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/3/2022.

- Về vị trí công trình: Vị trí thực hiện dự án phù hợp với nội dung văn bản số 12611/UBND-CN ngày 07/12/2015 của UBND tỉnh.

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:

Quy mô đầu tư xây dựng dự án cơ bản phù hợp với nội dung Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 02/8/2023 của UBND tỉnh.

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

Hồ sơ TKCS điều chỉnh đã đưa ra phương án thiết kế cấp điện, cấp nước, thoát nước cơ bản đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt; hồ sơ đã cung cấp: Các văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng theo quy định cho dự án.

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 đảm bảo phù hợp với công năng và nhu cầu cần thiết sử dụng, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng.

- Về phòng chống cháy nổ: Giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy theo nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh trình thẩm định đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Thanh Hoá đồng ý tại Văn bản số 450/PC07-Đ2 ngày 07/02/2024.

- Về bảo vệ môi trường: Dự án được Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 16/11/2018.

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: TKCS chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam cơ bản phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn hiện hành chủ yếu áp dụng trong thiết kế.

V. KẾT LUẬN

1. Điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa (các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 2 của dự án) theo nội dung hồ sơ chủ đầu tư trình thẩm định đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu khác đối với chủ đầu tư:

- 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 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 không nung trong các công trình xây dựng.

- Trong bước thiết kế tiếp theo cần thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, đảm bảo điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình và an toàn cho công trình lân cận; đảm bảo an toàn công trình khi sử dụng; tuân thủ QCVN 10 : 2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định; đồng thời nộp file scan hoặc file bản chụp hồ sơ bản vẽ về Sở Xây dựng để lưu trữ và quản lý theo quy định./.

(Văn bản này thay thế cho Văn bản số 9294/SXD-HĐXD ngày 28/12/2023 của Sở Xây dựng).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Trung tâm phục vụ HCC (trả kq);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để biết);
- Sở Tài chính (thường trực Hội đồng giá đất);
- UBND thành phố Thanh Hóa (để biết);
- Lưu: VT, HĐXD, TA.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Thanh

