

UBND TỈNH THANH HOÁ  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3146 /SXD-HĐXD

Thanh Hoá, ngày 21 tháng 5 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 (Giai đoạn 2).

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

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 135-20255/TTr-SJV ngày 13/5/2025 của Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 (Giai đoạn 2).

*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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.*

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 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 - 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 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 phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 29/4/2008, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 31/02/2025; 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 huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư.

6. Tiến độ thực hiện dự án:

- 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 khảo sát địa chất: Công ty TNHH ECIC (hoàn thành năm 2018), Công ty Cổ phần A CAO (khảo sát bổ sung thực hiện GD2, hoàn thành năm 2023).

9. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh: Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc - Nội thất và tạo lập khung cảnh sống Việt (lập thiết kế phần xây dựng), Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và đầu tư xây dựng PCCC Hoàng Gia (lập thiết kế phần PCCC).

10. Nội dung khác:

- 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 công trình: Tòa nhà ODT6.1, Tòa nhà ODT6.2); 06 tòa nhà ở xã hội tại Lô ODT7 (gồm các công trình: Tòa nhà ODT7.1÷ Tòa nhà ODT7.6); hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ. Trong đó:

+ Giai đoạn 1 của Dự án gồm các công trình: Hạ tầng kỹ thuật, Tòa nhà ODT7.1 và Tòa nhà ODT7.2 (đổi tên từ hạng mục: Nhà ở xã hội ODT7/CC-5 và tòa Nhà ở xã hội ODT7-CC6) đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 7635/SXD-HĐXD ngày 19/12/2018, cấp Giấy phép xây dựng số 0225/GPXD ngày 11/01/2019 và thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại Văn bản số 4459/SXD-QLCL ngày 28/6/2021. (trong đó: Diện tích khu để xe mỗi tòa là 1.351,5 m<sup>2</sup>/tòa, không bố trí diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại).

+ Giai đoạn 2 của Dự án gồm các công trình: Hạ tầng kỹ thuật, Toà nhà ODT6.1, Tòa nhà ODT6.2, Tòa nhà ODT7.3, Tòa nhà ODT7.4, Tòa nhà ODT7.5, Tòa nhà ODT7.6 được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh tại Văn bản số 1147/SXD-HĐXD ngày 20/02/2024.

- Ngày 20/9/2024, UBND tỉnh Thanh Hóa có Văn bản số 13843/UBND-CN về việc hỗ trợ, ưu đãi đối với dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa; trong đó có nội dung:

***“3. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam) được dành phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại với tỷ lệ không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa; trường hợp này, Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở và Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội để xác định diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại phù hợp. Giao Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn Công ty TNHH Giấy Sun Jade Việt Nam thực hiện trước ngày 15/10/2024.”***

Hiện nay, Chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án (Giai đoạn 2) trình thẩm định để: Bổ sung phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo nội dung nêu trên; đồng thời, đính chính thông số diện tích các căn hộ của các tòa nhà ở xã hội đảm bảo nguyên tắc xác định diện tích căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

## II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 02/01/2014 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, TP. 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 (giai đoạn 1);

- 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;

- Văn bản số 4459/SXD-QLCL ngày 28/6/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (giai đoạn 1);

- 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;

- Văn bản số 1147/SXD-HĐXD ngày 20/02/2024 của Sở Xây dựng về việc 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 (các công trình thuộc giai đoạn 2 của dự án);

- Văn bản số 13843/UBND-CN ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc hỗ trợ, ưu đãi đối với dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 7647/SXD-QLN ngày 11/10/2024 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn xác định phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 2951/SXD-QLN ngày 16/5/2025 của Sở Xây dựng về việc sử dụng phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

- 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-KĐĐN 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 Biên bản 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 Đường bộ Việt Nam 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 tham gia ý kiến thẩm định hồ sơ của các đơn vị: Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 4018/SNNMT-MT ngày 17/5/2025, Sở Tài chính tại Văn bản số 3736 /STC-TĐ ngày 19/5/2025.

- 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 điều chỉnh của dự án được thẩm định;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh;
- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh;

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh:

- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc - Nội thất và tạo lập khung cảnh sống Việt có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003545 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/02/2019 (có lĩnh vực: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Dân dụng/Hạng I).

- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và đầu tư xây dựng PCCC Hoàng Gia có Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 09/GXN-PCCC do phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/3/2024.

Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Bà Nguyễn Ngọc Bích có 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 (có lĩnh vực: Thiết kế kiến trúc công trình);

Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Trần Doãn Nam có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THX-00028722 do Tổng hội Xây dựng Việt Nam cấp ngày 12/10/2021 (lĩnh vực: Thiết kế kết cấu công trình DD&CN/Hạng II);

Chủ trì thiết kế cơ điện: Ông Vũ Duy Dương có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066152 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/7/2019 (lĩnh vực: Thiết kế cơ - điện công trình/Hạng I);

Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Lê Anh Dũng có 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 (lĩnh vực: Thiết kế cấp, thoát nước công trình/Hạng II);

Chủ trì thiết kế PCCC: Ông Lê Văn Ứng có Chứng chỉ hành nghề số 0364/2021/PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 14/6/2021.

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Định chính thông số diện tích các căn hộ của các công trình: “Tòa nhà ODT7.3, Tòa nhà ODT7.4, Tòa nhà ODT7.5, Tòa nhà ODT7.6” tại Văn bản số Văn bản số 1147/SXD-HĐXD ngày 20/02/2024 của Sở Xây dựng để đảm bảo tuân thủ nguyên tắc xác định diện tích căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

Theo nội dung Văn bản số 1147/SXD-HĐXD ngày 20/02/2024:

... “Tầng 1 các tòa nhà có diện tích 1.555,3m<sup>2</sup>, 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  $68,48m^2$ ; S-02 và S-04 là  $69,66m^2/căn$ ; S-03 là  $69,77m^2$ ; S-05 là  $69,62m^2$ ; S-06 là  $63,52m^2$ ; S-07 là  $63,63m^2$ ; S-08 và S-11 là  $63,30m^2/căn$ ; S-09 là  $52,83m^2$ ; S-10 là  $52,35m^2$ ; S-12 là  $49,03m^2$ ; S-13 là  $66,46m^2$ ; S-14 là  $69,52m^2$ ; S-15 là  $69,24m^2$ ).

- 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  $1.263,0m^2$ ).

Tầng 2 có diện tích  $1.614,6m^2$ , các tầng từ 3÷9 có diện tích  $1.561,5m^2/tầng$ , 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  $43,43m^2/căn$ ; A-04 là  $42,02m^2$ ; B-06 là  $41,02m^2$ ; B-09 là  $42,71m^2$ ) và 15 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-01 và A-10 là  $53,80m^2/căn$ ; A-03 là  $54,32m^2$ ; A-08 và A-09 là  $59,57m^2/căn$ ; B-01 và B-02 là  $59,85m^2/căn$ ; B-03 là  $54,26m^2$ ; B-04 là  $56,86m^2$ ; B-05 là  $51,57m^2$ ; B-07 và B-12 là  $54,57m^2/căn$ ; B-08 và B-11 là  $54,41m^2/căn$ ; B-10 là  $54,99m^2$ ).” ...

Nay đính chính thành:

... “Tầng 1 các tòa nhà có diện tích  $1.555,3m^2$ , 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  $68,37m^2$ ; S-02 là  $69,38m^2/căn$ ; S-03 là  $69,57m^2$ ; S-04 là  $69,46m^2$ , S-05 là  $69,38m^2$ ; S-06 là  $63,37m^2$ ; S-07 là  $63,37m^2$ ; S-08 và S-11 là  $63,13m^2$ ; S-09 là  $52,74m^2$ ; S-10 là  $52,21m^2$ ; S-12 là  $48,90m^2$ ; S-13 là  $66,33m^2$ ; S-14 là  $69,26m^2$ ; S-15 là  $69,16m^2$ ).

- 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  $1.263,0m^2$ ).

Tầng 2 có diện tích  $1.614,6m^2$ , các tầng từ 3÷9 có diện tích  $1.561,5m^2/tầng$ , 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  $43,11m^2/căn$ ; A-04 là  $41,59m^2$ ; B-06 là  $40,61m^2$ ; B-09 là  $42,28m^2$ ) và 15 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-01 và A-10 là  $53,46m^2/căn$ ; A-03 là  $54,12m^2$ ; A-08 và A-09 là  $59,10m^2/căn$ ; B-01 và B-02 là  $59,37m^2/căn$ ; B-03 là  $54,05m^2$ ; B-04 là  $56,59m^2$ ; B-05 là  $51,37m^2$ ; B-07 và B-12 là  $54,37m^2/căn$ ; B-08 và B-11 là  $54,21m^2/căn$ ; B-10 là  $54,80m^2$ ).” ...

## 2. Điều chỉnh thiết kế công trình: Tòa nhà ODT6.1, Tòa nhà ODT6.2:

2.1. Lý do điều chỉnh: Để bổ sung phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại với tỷ lệ không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án theo chủ trương được UBND tỉnh Thanh Hóa thống nhất tại Văn bản số 13843/UBND-CN ngày 20/9/2024 và Sở Xây dựng hướng tại Văn bản số 7647/SXD-QLN ngày 11/10/2024.

### 2.2. Nội dung điều chỉnh:

#### 2.2.1. Hạng mục Tòa nhà ODT6.1: Điều chỉnh mặt bằng các tầng như sau:

Mặt bằng tầng 1 bố trí: 02 sảnh, khu vực để xe, các khu dịch vụ thương mại, các phòng: “Kỹ thuật điện, máy bơm + kỹ thuật nước, gom rác, trực PCCC” và khu vệ sinh.

Mặt bằng tầng 2 bố trí: 02 sảnh tầng, các khu dịch vụ thương mại, các phòng: “Kỹ thuật điện, kỹ thuật nước, gom rác” và khu vệ sinh.

Mặt bằng các tầng 3, 4 mỗi tầng bố trí: 02 sảnh tầng, các khu văn phòng cho thuê, các phòng: “Kỹ thuật điện, kỹ thuật nước, gom rác” và khu vệ sinh.

Mặt bằng các tầng từ 5÷9 mỗi tầng bố trí: 02 sảnh tầng, phòng kỹ thuật điện, phòng kỹ thuật nước, phòng gom rác, 04 căn hộ nhà ở xã hội 01 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-04 là 35,45m<sup>2</sup>; B-06 là 43,27m<sup>2</sup>; B-09 là 44,96m<sup>2</sup>; B-10 là 43,27m<sup>2</sup>) và 21 căn hộ nhà ở xã hội 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: A-01 và B-12 là 65,02m<sup>2</sup>/căn; từ A-02÷A-03, từ A-05÷A-10, A-13, từ B-03÷B-05 và B-11 là 65,15m<sup>2</sup>/căn; A-11, A-12, B-01, B-02 là 69,56m<sup>2</sup>/căn; B-07 là 65,49m<sup>2</sup>; B-08 là 69,65m<sup>2</sup>).

#### 2.2. Hạng mục Tòa nhà ODT6.2:

Bố trí toàn bộ diện tích sàn của tòa nhà để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Cụ thể điều chỉnh công năng như sau:

Mặt bằng tầng 1 bố trí: Sảnh, các khu dịch vụ thương mại, phòng trực PCCC, phòng máy bơm + kỹ thuật nước, phòng tập kết rác và khu vệ sinh.

Mặt bằng các tầng từ 2÷9 mỗi tầng bố trí: Sảnh tầng, các phòng: “Kỹ thuật điện, kỹ thuật nước, gom rác”, các căn hộ lưu trú: “ 02 căn hộ 01 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: 03 và 10 là 47,76m<sup>2</sup>/căn) và 10 căn hộ 02 phòng ngủ (diện tích các căn hộ: 01 và 12 là 65,42m<sup>2</sup>/căn; 02 và 11 là 63,17m<sup>2</sup>/căn; 04 và 09 là 69,03m<sup>2</sup>/căn; 05 và 08 là 58,40m<sup>2</sup>/căn; 06 là 60,35m<sup>2</sup>; 07 là 61,12m<sup>2</sup>)”.

**Bảng 1: Tổng hợp số lượng căn hộ, diện tích sàn, diện tích để xe**

TT	Tên công trình	Số lượng căn hộ NOXH	Số lượng căn hộ lưu trú	Diện tích sàn sử dụng căn hộ NOXH (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn nhà ở (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn TMDV (m <sup>2</sup> )	Diện tích để xe (m <sup>2</sup> )
1	Tòa nhà ODT6.1	125	0	7.786,60	9.905,2	7.161,20	808,68

2	Tòa nhà ODT6.2	0	96	0	0	8.613,70	0,00
3	Tòa nhà ODT7.1	176	0	8.848,08	11.203,7	0	1.351,46
4	Tòa nhà ODT7.2	176	0	8.848,08	11.203,7	0	1.351,46
5	Tòa nhà ODT7.3	176	0	9.030,96	11.201,4	0	1.301,07
6	Tòa nhà ODT7.4	191	0	9.989,21	12.506,0	0	0,00
7	Tòa nhà ODT7.5	176	0	9.030,96	12.487,2	0	0,00
8	Tòa nhà ODT7.6	191	-	9.989,21	12.506,0	0	0,00
9	Bãi để xe P1, P2 thuộc ô đất ODT7	-	-	-	-	-	4.074,90
10	Bãi để xe P	-	-	-	-	-	3.157,50
<b>Tổng</b>		<b>1.211</b>	<b>96</b>	<b>63.522,10</b>	<b>81.013,20</b>	<b>15.774,90</b>	<b>12.045,07</b>

(Diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại/Diện tích sàn nhà ở (m<sup>2</sup>)= 15.774,9/81.013,2 x 100% = 19,47%).

3. Các nội dung khác giữ nguyên theo hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án (giai đoạn 2) được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 7054/SXD-QLN ngày 31/12/2015 và Văn bản số 1147/SXD-HĐXD ngày 20/02/2024.

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

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/QH14/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này;

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở so với quy hoạch xây dựng; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đề án quy hoạch xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án trong các văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư xây dựng; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ;

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/QH14/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14;

- 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; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, thiết kế, kiểm định 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 của dự án được lập 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;

- Nhà thầu tư vấn lập thiết kế có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, phạm vi hoạt động phù hợp công việc thực hiện;

- Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế 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 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 Lã 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:

Các nội dung điều chỉnh dự án theo hồ sơ trình thẩm định không làm thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án; không thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10%; không thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư. Vì vậy, căn cứ quy định tại các điểm a, b, c, khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 thì các nội dung điều chỉnh nêu trên của chủ đầu tư không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (*theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 3736/STC-TĐ ngày 19/5/2025*).

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Nội dung thiết kế cơ sở điều chỉnh chỉ thực hiện điều chỉnh công năng sử dụng của 02 công trình (Tòa nhà ODT6.1, Tòa nhà ODT6.2) trong phạm vi khu đất dự án, không làm thay đổi phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực của dự án; hồ sơ đã cung cấp các văn bản thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định.

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 điều chỉnh của dự án do nhà thầu tư vấn thiết kế lập, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng, cơ bản phù hợp về yêu cầu phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, cụ thể:

- Giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng.

- Về phòng chống cháy nổ: Giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy của hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành (về khoảng cách an toàn PCCC cho công trình, đường giao thông cho xe chữa cháy, bậc chịu lửa của công trình 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). Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- 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. Các nội dung thay đổi, điều chỉnh Dự án không thuộc trường hợp phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thuộc trường hợp thực hiện cấp Giấy phép môi trường trước khi vận hành các khối nhà, không nằm trong quy mô theo Giấy phép môi trường số 08/GP-UBND ngày 10/01/2024 (Giấy phép môi trường cấp cho Giai đoạn 1 của dự án), Giấy phép môi trường cấp sau sẽ tích hợp các nội dung đã được cấp phép ở Giai đoạn 1 (theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 4018/SNNMT-MT ngày 17/5/2018).

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

## VI. KẾT LUẬN

### 1. Kết luận:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 (Giai đoạn 2) 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.

Trong trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung yêu cầu nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến đến 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 thiết kế được thẩm định.

### 2. Yêu cầu khác đối với chủ đầu tư:

- Việc chủ đầu tư sử dụng phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa cần phải đảm bảo không vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định khác của pháp luật có liên quan (như: Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014...) như ý kiến hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2951/SXD-QLN ngày 16/5/2025.

- 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 theo khoản 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;

- 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 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về 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.

- 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 về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong thông báo kết quả thẩm định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 (Giai đoạn 2). Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

(Có Phụ lục Thu phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án kèm theo).

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Trung tâm phục vụ HCC (trả kq);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Tài chính (thường trực Hội đồng giá đất);
- UBND thành phố Thanh Hóa (để biết);
- Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH (để biết);
- Lưu: VT, HỖXD, TA.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Lê Quang**

ĐAM

**Phụ lục**

**Thu phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 (Giai đoạn 2).**

*(Kèm theo Văn bản số ...../SXD-HĐXD ngày ...../5/2025 của Sở Xây dựng).*

Kính gửi: Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh.

Căn cứ Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng;

Sở Xây dựng đề nghị Trung tâm Phục vụ hành chính công thu phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án nêu trên là: **23.668.000 đồng** (Bằng chữ: *Hai mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng*)/.