

UBND TỈNH THÁI BÌNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-HTKT

Thái Bình, ngày tháng năm 2024

Về việc thông báo kết quả
thẩm định báo cáo nghiên cứu khả
thi đầu tư xây dựng dự án Phát triển
nhà ở thương mại tại phường Trần
Lãm, thành phố Thái Bình

Kính gửi: Công ty Cổ phần xây dựng nhà Hà Thành.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 20/TTr-NHT-QLDA ngày 09/8/2024 của Công ty cổ phần xây dựng nhà Hà Thành về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình và hồ sơ dự án kèm theo.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ 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 31/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Thái Bình về việc phân cấp, phân công quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình; Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh Thái Bình sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân cấp, phân công Quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng (cơ quan chuyên môn về xây dựng) thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm C
- Loại, cấp công trình chính:
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III, IV.
 - + Công trình dân dụng, cấp III.
- 3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần xây dựng nhà Hà Thành.
- 4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần xây dựng nhà Hà Thành.
- 5. Địa điểm xây dựng: phường Trần Lãm, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình.
- 6. Giá trị tổng mức đầu tư công trình: 195.585.367.900 đồng. Trong đó:
 - Giá trị tài sản gắn liền với đất thu hồi: 42.607.674.400 đồng.
 - Giá trị đầu tư xây dựng mới: 152.977.693.500 đồng.
- 7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác
- 8. Thời gian thực hiện: Quý III/2024 - Quý IV/2025
- 9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam hiện hành.
- 10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Green Archi Việt Nam.
- 11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Toàn Thắng.
- 12. Đơn vị kiểm định chất lượng công trình xây dựng: Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Thái Bình.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về quy hoạch: số 2653/QĐ-UBND ngày 29/9/2016, số 524/QĐ-UBND ngày 03/3/2017, số 2435/QĐ-UBND ngày 15/9/2017, số 2453/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 và số 1620/QĐ-UBND ngày 14/6/2019 phê duyệt điều chỉnh tên gọi của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô đất 17.528,0m² tại Khu trung tâm Y tế Thái Bình, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;
- Văn bản số 3107/UBND-KTXD ngày 29/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;
- Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời công nhận Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;
- Báo cáo số 31/BCKĐCLCT ngày 10/7/2024 của Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng về kết quả kiểm định công trình hạ tầng kỹ thuật

và nhà ở thuộc Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Văn bản số 1452/SXD-QHKT ngày 19/6/2024 của Sở Xây dựng về việc đính chính số liệu trên Bản đồ quy hoạch chia lô theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô đất thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Quyết định số 3268/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình về việc phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 lô đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu dịch vụ thương mại và khu nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 2662/STNMT-QLMT ngày 15/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 574/SKHHCN-QLCN ngày 20/8/2024 của Sở Khoa học và Công nghệ về việc thực hiện tham gia ý kiến về công nghệ sử dụng trong hạng mục Trạm xử lý nước thải thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 1782/UBND-QLDA ngày 15/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình về việc đấu nối thoát nước thải của Dự án đầu tư Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 52/CTNSTB-KH ngày 30/7/2024 của Công ty cổ phần nước sạch Thái Bình về việc thoả thuận đấu nối cấp nước cho Dự án đầu tư Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 1568/PC07 ngày 08/8/2024 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Bình về việc góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Công văn số 252/PCTB-ĐL1 ngày 29/11/2016 của Điện lực thành phố Thái Bình về việc dự kiến điểm đấu nối trạm biến áp;

- Các tài liệu liên quan khác.

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

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi;

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở;

- Hồ sơ khảo sát thiết kế.

3. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu

- *Tổ chức tư vấn lập dự án:*

+ Công ty TNHH Green Archi Việt Nam, địa chỉ: Số 8, ngách 50/71 phố Mễ Trì Thượng, phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: số BXD-00018528 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 14/4/2020; số HAN-00018528 do Sở Xây dựng

Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/6/2019.

+ Chủ nhiệm đồ án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Chu Văn Lương, có chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số THN-KTS00019 do Sở Xây dựng Thái Nguyên cấp ngày 07/06/2022.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Trương Thị Thúy Thom, có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, số BXD-00089826 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 29/5/2020.

+ Chủ trì thiết kế hệ thống điện công trình: Trần Ngọc Hà, có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình xây dựng hạng I số BXD-00069065, do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 05/5/2023.

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước công trình: Trương Văn Quang, có chứng chỉ hành nghề thiết kế Cấp thoát nước công trình hạng I số BXD-00093988, do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 26/6/2020.

+ Chủ trì thiết kế giao thông: Đặng Trung Hải, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình cầu đường bộ, đường bộ hạng II số HAN-00113253 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2020.

+ Chủ nhiệm, chủ trì khảo sát địa hình: Lê Bá Thoan, có chứng chỉ số HNT-00122011 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 05/10/2021.

- Tổ chức tư vấn khảo sát địa chất:

+ Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Toàn Thắng, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005728 do Bộ Xây dựng cấp ngày 06/12/2017.

+ Chủ trì khảo sát địa chất: Nguyễn Minh Châu có chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng II số THB-00062596, do Sở Xây dựng Thái Bình cấp ngày 24/6/2019, tại thời điểm khảo sát còn hiệu lực hoạt động.

- Tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng công trình:

+ Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng Thái Bình, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THB-00002283, do Sở Xây dựng Thái Bình cấp ngày 21/07/2022.

+ Chủ trì kiểm định: Lê Hoàng Phương có chứng chỉ hành nghề số THB-00018908, do Sở Xây dựng Thái Bình cấp ngày 07/8/2023.

- Tổ chức thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở:

+ Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Nhật Anh, địa chỉ: Tầng 2, toà nhà Quang Phát, số 1, Võ Văn Dũng, phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, TP Hà Nội. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: số BXD-00006964 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/11/2022.

+ Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra kiến trúc: Nguyễn Tiến Đức, có chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số THN-KTS00011 do Sở Xây dựng Thái Nguyên cấp ngày 30/11/2021.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Trương Hữu Cát, có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, số BXD-00095401 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 14/7/2020.

+ Chủ trì thẩm tra cấp, thoát nước công trình: Nguyễn Văn Huỳnh, có chứng chỉ hành nghề thiết kế Cấp thoát nước công trình hạng I, số BXD-00019670, do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 01/02/2023.

+ Chủ trì thẩm tra hệ thống điện công trình: Nguyễn Đồng Tuấn, có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00070131, do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 27/8/2019.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Thông tin về quy hoạch

Tổng diện tích khu đất 17.528m². Trong đó đất dịch vụ thương mại là 1.316,2m², đất dự án phát triển nhà ở thương mại là 16.211,8m², đất cây xanh là 1.017,6m², đất bãi đỗ xe là 535,5m², đất giao thông là 5,230,2m² (phạm vi dự án này không bao gồm phần đất dịch vụ thương mại).

2. Quy mô dự án

2.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Đường giao thông

- Quy mô đường:

+ Tuyến đường nội bộ số 1, số 2: Đoạn qua khu dịch vụ thương mại mặt cắt 14,0m (4,0m+6,0m+4,0m) bề rộng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m. Đoạn qua khu cây xanh, bãi đỗ xe mặt cắt 11,5m (4,0m+6,0m+1,5m), bề rộng đường 6,0m, vỉa hè phía bên khu dân cư rộng 4,0m, vỉa hè phía bên cây xanh, bãi đỗ xe rộng 1,5m.

+ Tuyến đường nội bộ số 3: Đoạn qua khu dân cư mặt cắt 14,0m (4,0m+6,0m+4,0m) bề rộng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m. Đoạn qua khu cây xanh mặt cắt 11,5m (4,0m+6,0m+1,5m), bề rộng đường 6,0m, vỉa hè phía bên khu dân cư rộng 4,0m, vỉa hè phía bên cây xanh rộng 1,5m.

+ Tuyến đường nội bộ số 4: Mặt cắt 11,5m (4,0m+6,0m+1,5m), bề rộng đường 6,0m, vỉa hè phía bên lô đất dịch vụ thương mại (DVTM) rộng 4,0m, vỉa hè phía bên bãi đỗ xe rộng 1,5m.

- Kết cấu nền, áo đường:

+ Bê tông nhựa C9.5 dày 4cm (Tưới lớp dính bám hàm lượng nhựa 0.5kg/m²).

+ Bê tông nhựa C19 dày 6cm (Tưới nhựa thấm bám hàm lượng nhựa 1kg/m²).

- + Móng cấp phối đá dăm loại I dày 18cm.
- + Móng cấp phối đá dăm loại II dày 20cm.
- + Cát đen đầm chặt $K=0,98$ dày 50cm.
- + Cát đen đầm chặt $K=0,95$ dày 50cm.
- Kết cấu vỉa hè: Lát vỉa hè bằng đá tự nhiên kích thước (30x30x3)cm, vữa xi măng M75 dày 2cm; Bê tông lót mác M100 dày 10cm; Cát tôn nền đầm chặt, $K=0,95$.

- Kết cấu bó vỉa, tấm đan rãnh: Bằng đá tự nhiên; bó gáy hè xây gạch xi măng mác 75, móng bê tông mác M100 đá 2x4, dày 10cm.

- Cây xanh:

+ Hồ trồng cây kích thước (0,9x0,9)m, khoảng cách các hồ trồng cây trung bình 10m/hồ. Kết cấu: Bó góc cây bằng đá tự nhiên trên lớp vữa lót M75 dày 2cm; bê tông lót mác M100 dày 10cm.

+ Cây xanh đường giao thông, khu cây xanh tập trung trồng các loại cây xanh phù hợp khí hậu địa phương. Bước thiết kế bản vẽ thi công Chủ đầu tư quyết định lựa chọn chủng loại cây xanh đường giao thông tuân thủ quy định về danh mục cây xanh tại Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

- Tổ chức giao thông: Tại nút giao tổ chức giao thông bằng các vạch sơn, biển báo theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT và các quy định hiện hành. Biển báo làm bằng tôn tráng kẽm, sơn chống gỉ và sơn phản quang, cột biển báo làm bằng thép ống $D=88,3\text{mm}$ sơn chống gỉ 3 lớp. Móng cột bê tông M250 kích thước 0,5x0,5x0,8m.

b) Hệ thống thoát nước mưa

- Nước mưa trong dự án được thu gom bằng hệ thống rãnh thoát nước bê tông cốt thép mác M250 trên vỉa hè đường, kích thước $B \times H = (0,6 \times 0,6)\text{m}$, đầu nối với hệ thống cống thoát nước D600 hiện có trong khu vực. Bố trí hệ thống cửa thu nước và hố ga với khoảng cách (20÷40)m.

- Kết cấu rãnh gồm:

+ Rãnh thường: Nằm dưới vỉa hè, kết cấu rãnh bằng bê tông cốt thép mác M250 đá 1x2 dày 12cm; móng rãnh bằng BT M150 dày 5cm đá 2x4 trên lớp đá dăm đệm 4x6 dày 10cm, tấm đan BTCT M250 đá 1x2, dày 10cm.

+ Rãnh chịu lực: Nằm dưới lòng đường, kết cấu rãnh bằng bê tông cốt thép mác M250 đá 1x2, dày 15cm; móng rãnh bằng bê tông mác M150 dày 5cm đá 2x4 trên nền đệm đá dăm 4x6 dày 10cm, tấm đan bê tông cốt thép mác M250 đá 1x2, dày 14cm.

- Kết cấu hố ga: Tường ga bằng bê tông cốt thép mác M250 đá 1x2, dày 15cm, đáy móng bằng bê tông mác M150 lót đá 2x4 dày 5cm, trên nền đệm đá

dầm 4x6 dày 10cm; nắp hố ga Composite tải trọng từ 125KN đến 400KN. Hào dẫn nước thu vào các hố ga, kết cấu xây gồm: Bê tông móng M150 đá 2x4 dày 10cm; Tường xây gạch không nung 110, vữa xi măng mác M75, trát thành hào vữa xi măng mác M75; Nắp tấm đan rãnh bê tông cốt thép mác M200 đá 1x2 dày 10cm.

c) Hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống D100 nằm trên đường hiện có số 1, số 2. Mạng lưới đường ống phân phối chính là ống HDPE D110.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu chôn ống cấp nước (tính từ mặt đất đến đỉnh ống) trung bình từ 0,7m đến 1,0m; những đoạn ống cấp nước qua đường thiết kế ống lồng thép bảo vệ.

- Hạng cứu hỏa được bố trí 03 vị trí trên các tuyến đường quy hoạch khoảng cách 150m/trụ.

d) Hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải gồm: đường ống thu nước HDPE D250mm, hố ga khoảng cách trung bình 25m/hố và trạm xử lý nước thải cục bộ được đặt trong khu công viên cây xanh. Nước thải sau khi được thu gom, xử lý tại trạm xử lý nước thải đảm bảo đạt tiêu chuẩn 14:2008/BTNMT Cột B, được dẫn bằng hệ thống đường ống thu gom nước thải HDPE D250 (sử dụng 02 bom chìm WP02 A/B) đến điểm đầu nối (hố ga nước thải tại khu vực ngã tư đường Lê Quý Đôn và đường Nguyễn Văn Năng) để thu về hệ thống thu gom, xử lý nước thải của thành phố Thái Bình, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Kết cấu hố ga: Hố ga bằng bê tông cốt thép mác M250 đá 1x2; lớp bê tông lót mác M100 dày 10cm; nắp hố ga dùng vật liệu composite.

đ) Hệ thống xử lý nước thải

- Phần xây dựng:

+ Cụm bể xử lý nước thải là hệ thống bồn hợp khối được lắp đặt trên bệ đỡ có kích thước tổng thể BxLxH=(9,5x6,5x0,2)m. Kết cấu bệ đỡ bằng bê tông cốt thép M250 đá 1x2 trên nền gia cố đóng cọc tre dài 2,5m đường kính 6-8cm, mật độ 25 cọc/m².

+ Bể điều hoà, bể tách mỡ, bể chứa bùn có kích thước BxLxH=(6,2x3,5x3,4)m. Kết cấu cụm bể: Bể bê tông cốt thép toàn khối mác M250 đá 1x2 trên nền gia cố đóng cọc tre dài 2,5m, đường kính 6-8cm, mật độ 25 cọc/m².

+ Nhà điều hành: Nhà 1 tầng có kích thước BxL=(5,0x2,5)m, cao 3,5m. Kết cấu tường xây gạch không nung, dầm, sàn bê tông cốt thép mác M200.

- Phần thiết bị công nghệ: Theo ý kiến tham gia của Sở Khoa học và công nghệ tại Văn bản số 574/SKH-CN-QLCN ngày 20/8/2024: Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ xử lý sinh học AO (Thiếu khí - Hiếu khí) không thuộc danh mục công nghệ hạn chế chuyên giao, cấm chuyên giao theo Nghị

định số 76/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 của Chính phủ.

e) Bãi đỗ xe

Bãi đỗ xe có kích thước BxL= (34,1x17,0)m. Kết cấu gồm:

- + Bê tông nhựa C9.5 dày 4cm (Tưới nhựa dính bám hàm lượng nhựa 0,5kg/m²).
- + Bê tông nhựa C19 dày 6cm (Tưới nhựa thấm bám hàm lượng nhựa 1kg/m²).
- + Móng cấp phối đá dăm loại I dày 18cm.
- + Móng cấp phối đá dăm loại II dày 20cm.
- + Cát đen đầm chặt K= 0,98 dày 50cm.
- + Cát đen đầm chặt K= 0,95 dày 50cm.

f) Hệ thống điện, chiếu sáng

- Xây dựng 01 trạm biến áp 630kVA-35(22)/0,4kV; trạm biến áp được đặt lên thân trụ thép.

- Xây dựng đường cáp ngầm 0,4kV dài 1.169m và lắp đặt hệ thống tủ trung gian, tủ công tơ để cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư.

- Xây dựng đường cáp ngầm 0,4kV dài 1.646m và lắp đặt hệ thống tủ điều khiển chiếu sáng để cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường phố, đèn trang trí sân vườn.

- Cột đèn chiếu sáng dùng cột thép cân đơn loại 8 mét; tại khu vực công viên cây xanh lắp đặt cột đèn trang trí kết hợp với chiếu sáng loại đèn chùm CH04-4, cột đèn bằng nhôm loại DC- 05B. Móng cột đèn được đúc trực tiếp bằng bê tông mác M150.

Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở về hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng theo Kết quả thẩm định tại Văn bản số 284/SCT-QLĐN ngày 27/4/2017 của Sở Công thương.

2.2. Công trình nhà xây thô

a) Phương án kiến trúc

- Mẫu LK01-72,5m²

Diện tích xây dựng 70,0m² (14m x 5m); quy mô 04 tầng, chiều cao là 14,5m (trong đó tồn nền 0,2m, cốt +0.00 tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao 3,9m, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao 3,4m; mật độ xây dựng: 96,5%; tổng diện tích sàn khoảng 258m².

- Mẫu LK02-85,5m²

Diện tích xây dựng 80,75m² (17m x 4,75m); quy mô 04 tầng, chiều cao là 14,5m (trong đó tồn nền 0,2m, cốt +0.00 tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao 3,9m, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao 3,4m; mật độ xây dựng 94,4%; tổng diện tích sàn khoảng 304,5m².

- Mẫu LK03-76,0m²

Diện tích xây dựng $71,25\text{m}^2$ ($15\text{m} \times 4,75\text{m}$); quy mô 04 tầng, chiều cao là $14,5\text{m}$ (trong đó tôn nền $0,2\text{m}$, cốt $+0.00$ tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao $3,4\text{m}$; mật độ xây dựng $93,75\%$; tổng diện tích sàn khoảng $266,7\text{m}^2$.

- Mẫu LG01- $78,0\text{m}^2$

Diện tích xây dựng $75,0\text{m}^2$ (Lô góc); quy mô 04 tầng, chiều cao là $14,5\text{m}$ (trong đó tôn nền $0,2\text{m}$, cốt $+0.00$ tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao $3,4\text{m}$; mật độ xây dựng: $96,15\%$; tổng diện tích sàn khoảng $286,2\text{m}^2$.

- Mẫu LG02- $75,0\text{m}^2$

Diện tích xây dựng 70m^2 ($14\text{m} \times 5\text{m}$); quy mô 04 tầng, chiều cao là $14,5\text{m}$ (trong đó tôn nền $0,2\text{m}$, cốt $+0.00$ tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao $3,4\text{m}$; mật độ xây dựng $93,3\%$; tổng diện tích sàn khoảng 271m^2 .

- Mẫu LG03- $85,25\text{m}^2$

- Diện tích xây dựng $82,0\text{m}^2$ (Lô góc); quy mô 04 tầng, chiều cao là $14,5\text{m}$ (trong đó tôn nền $0,2\text{m}$, cốt $+0.00$ tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao $3,4\text{m}$; mật độ xây dựng: $96,2\%$; tổng diện tích sàn khoảng $308,2\text{m}^2$.

- Mẫu LG04- $65,0\text{m}^2$

Diện tích xây dựng $60,0\text{m}^2$ ($12\text{m} \times 5\text{m}$ – Lô góc); quy mô 04 tầng, chiều cao là $14,5\text{m}$ (trong đó tôn nền $0,2\text{m}$, cốt $+0.00$ tương đương cốt nền tầng 1); tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao $3,4\text{m}$; mật độ xây dựng: $92,3\%$; tổng diện tích sàn khoảng $230,7\text{m}^2$.

b) Phương án kết cấu

- Kết cấu móng: 128 căn nhà liền kề sử dụng kết cấu móng băng trên nền đất được gia cố bằng cọc tre (chủ đầu tư đã thuê đơn vị tư vấn thực hiện công tác kiểm định chất lượng; kết quả kiểm tra, tính toán của đơn vị tư vấn kiểm định khẳng định công trình đảm bảo an toàn chịu lực).

- Kết cấu thân: Sử dụng hệ khung, cột, dầm sàn bê tông cốt thép toàn khối, tường bao và ngăn chia xây gạch, mái bê tông cốt thép. Cột tiết diện chữ nhật rộng $220 \times 220\text{mm}$, $220 \times 300\text{mm}$ bố trí chìm tường; Hệ dầm tiết diện 220×300 , 220×400 , 220×500 ; Hệ sàn có chiều dày 100 , 130 , 150mm .

c) Giải pháp hoàn thiện và thông tin của một số vật liệu xây dựng chủ yếu sử dụng trong công trình

- Công trình được xây thô và hoàn thiện mặt tiền theo chủ trương đầu tư được chấp thuận (tường được trát, ốp và sơn hoàn thiện; cửa khung nhôm hệ, kính an toàn; lan can bằng thép sơn tĩnh điện);

- Bê tông cốt thép trong công trình sử dụng mác M250 hoặc mác M300 tùy từng vị trí;

- Thép trong bê tông: Đường kính nhỏ hơn 10mm sử dụng loại CB240-T

có $R_s = 2100 \text{kg/cm}^2$; đường kính lớn hơn hoặc bằng 10mm sử dụng loại CB300V có $R_s = 2600 \text{kg/cm}^2$;

- Tường xây gạch mác M75, vữa xi măng mác M75.

d) Giải pháp thoát nước

- Nước mưa trên mái và ban công được thu gom bằng hệ thống ống PVC và thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà;

- Nước thải được thu gom xử lý sơ bộ trong bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà, sau đó theo hệ thống đường ống thu nước, hồ ga dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ được đặt trong khu công viên cây xanh.

e) Giải pháp cấp điện

Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ mạng lưới điện của khu vực lập dự án cấp vào tủ điện tổng của công trình đặt tại tầng 1, sau đó cấp cho tủ điện các tầng và cấp cho các thiết bị sử dụng (theo thiết kế sơ đồ nguyên lý).

3. Hiện trạng đã đầu tư xây dựng

Căn cứ Hồ sơ định giá xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất do Viện Quy hoạch xây dựng Thái Bình lập tháng 6 năm 2018 và Báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng do Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Thái Bình thực hiện ngày 10/7/2024. Hiện trạng các hạng mục, bộ phận của dự án đã được đầu tư xây dựng, gồm:

3.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Đường giao thông

- Phần mặt đường: Làm xong phần cấp phối và đã thi công đến lớp bê tông nhựa C19 dày 6cm (theo hồ sơ thiết kế được duyệt còn thiếu lớp bê tông nhựa C9.5 dày 4cm).

- Phần hè đường: Đã lắp dựng bó vỉa; phần kết cấu hè đường đã làm đến lớp bê tông lót đá 4x6 dày 10cm (theo hồ sơ thiết kế còn thiếu lát vỉa hè bằng đá tự nhiên kích thước (30x30x3)cm).

- Hệ thống thoát nước mưa: Đã xây dựng đảm bảo theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt trên tuyến đường nội bộ số 1 (từ tuyến số 3 đến tuyến số 4), số 2 (từ tuyến số 3 đến tuyến số 4) và toàn tuyến nội bộ 3 (theo hồ sơ thiết kế còn thiếu tuyến nước mưa và hồ ga thăm đoạn tuyến hai bên vỉa hè đường nội bộ số 4, đường nội bộ số 1 từ G3-G20 và đường nội bộ số 2 từ G15A đến G26 hướng ra đường Lê Quý Đôn.

b) Hệ thống cấp nước

Hệ thống cấp nước sinh hoạt trong dự án đã xây dựng cơ bản hoàn thành theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.

c) Hệ thống thoát nước thải

Đã xây dựng xong phần đường ống và hố ga (theo hồ sơ thiết kế còn thiếu phần Trạm xử lý nước thải cục bộ và nhà điều hành).

d) Cây xanh

Đã xây dựng xong phần công viên (theo hồ sơ thiết kế còn thiếu hồ trồng cây và cây xanh).

đ) Hệ thống điện, chiếu sáng

Hệ thống thiết bị điện, chiếu sáng đã được thi công lắp đặt (theo hồ sơ thiết kế; chưa thi công hệ thống cấp điện đến từng căn).

e) Bãi đỗ xe

Làm xong phần cấp phối và đã thi công đến lớp bê tông nhựa C19 dày 6cm (theo hồ sơ thiết kế được duyệt còn thiếu lớp bê tông nhựa C9.5 dày 4cm).

3.2. Công trình nhà xây thô

- 128 căn nhà liền kề đã được đầu tư xây dựng phần móng, sử dụng kết cấu móng băng trên nền đất được gia cố bằng cọc tre (chủ đầu tư đã thuê đơn vị tư vấn thực hiện công tác kiểm định chất lượng; kết quả kiểm tra, tính toán của đơn vị tư vấn kiểm định khẳng định công trình đảm bảo an toàn chịu lực).

- 12/128 căn nhà liền kề bao gồm: 06 căn thuộc lô LK-01 (từ LK-1 đến LK-6) đã xây thô 03 tầng (đổ bê tông sàn tầng 4), 06 căn thuộc lô LK-03 (từ LK-1 đến LK-6) đã xây thô từ hơn 02 tầng đến 03 tầng (chưa xong phần thô, chưa thi công hoàn thiện).

4. Nội dung đầu tư xây dựng

Trên cơ sở hiện trạng công trình đã đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng, hoàn thiện theo quy mô dự án điều chỉnh nêu trên, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng.

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:

- Hồ sơ thiết kế bao gồm: Thuyết minh thiết kế, bảng tính, các bản vẽ thiết kế, các tài liệu khảo sát xây dựng, báo cáo kết quả kiểm định công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thuộc Dự án, thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi cơ bản phù hợp với quy định tại Điều 33, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Tổ chức, cá nhân tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, đủ năng lực khảo sát, lập dự án theo quy định. Đơn vị tư vấn do Chủ đầu tư lựa chọn, Chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ năng lực hoạt động xây dựng kèm theo.

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

Thiết kế cơ sở dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô đất 17.528,0m² tại Khu trung tâm Y tế Thái Bình, phường Trần Lãm, thành phố

Thái Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1620/QĐ-UBND ngày 14/6/2019.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư:

- Dự án đầu tư cơ bản phù hợp với nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 3107/UBND-KTXD ngày 29/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

- Về tổng mức đầu tư: Theo quy định tại Khoản 4 điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi tại khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020) quy định: "*Đối với dự án sử dụng vốn khác, người quyết định đầu tư quyết định nội dung thẩm định bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan*". Đồng thời, theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định: "*Việc xác định tổng mức đầu tư của dự án thuộc trách nhiệm của người quyết định đầu tư*". Do vậy, đề nghị Nhà đầu tư tổ chức thẩm định đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Thiết kế cơ sở của dự án đảm bảo kết nối và cơ bản phù hợp với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

5. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật: Việc chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy định của pháp luật liên quan.

6. 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 đảm bảo an toàn xây dựng: Giải pháp thiết kế cơ sở là các giải pháp thông dụng hiện nay, không có công nghệ phức tạp. Tuy nhiên để đảm bảo an toàn xây dựng, trong bước thiết kế tiếp theo cần quy định các biện pháp thi công đảm bảo an toàn trong quá trình thi công và thực hiện quản lý máy móc, thiết bị, con người, vật liệu, ... đảm bảo an toàn theo quy định.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Thiết kế cơ sở hạng mục phòng cháy chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Bình tham gia ý kiến tại Văn bản số 1568/PC07 ngày 08/8/2024 về việc góp ý về phòng cháy, chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở. Chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về PCCC theo quy định của pháp luật.

- Về bảo vệ môi trường: Nội dung về thu gom xử lý nước thải và chất thải rắn sinh hoạt đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến tại Văn bản số 2662/STNMT-QLMT ngày 15/8/2024; Các nội dung khác thực hiện theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 16/01/2017.

7. 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 nội dung thiết kế cơ bản tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng.

8. Đánh giá các nội dung theo quy định tại khoản 12, Điều 1, Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng:

- Thông tin về các loại hình nhà ở: Nhà ở thương mại, chủ đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt ngoài.

- Việc thực hiện yêu cầu về nhà ở xã hội: Không thực hiện xây dựng nhà ở xã hội.

9. Một số yêu cầu bổ sung trong bước thiết kế bản vẽ thi công:

- Tổ chức thiết kế chi tiết công trình cho từng mẫu nhà, chỉ rõ thông số kỹ thuật của các loại vật liệu sử dụng trong công trình; thể hiện chi tiết các giải pháp hoàn thiện mặt tiền các công trình (Hệ thống vách kính, cửa đi, cửa sổ, sơn tường, vật liệu ốp lát, lan can ban công,...) tuân thủ chủ trương đầu tư được chấp thuận.

- Căn cứ kết quả khảo sát, kết quả kiểm định, chủ đầu tư tổ chức rà soát, đánh giá hiện trạng đối với các hạng mục, nội dung đã thi công để lập biện pháp thi công, khắc phục các tồn tại (nếu có) đảm bảo phù hợp phương án thiết kế và an toàn theo quy định (như: thi công bù vênh bê tông nhựa chặt 9.5 đối với kết cấu mặt đường giao thông và bãi đỗ xe; hạng mục rãnh thoát nước; một số căn nhà liền kề đã thi công phân thô...).

- Bổ sung thiết kế bể nước ngầm, bể tự hoại, cầu thang và một số hệ thống đường ống cấp, thoát nước đi ngầm trong nền nhà.

- Chủ đầu tư phải thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, làm cơ sở cho việc phê duyệt thiết kế theo quy định tại Khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

10. Nội dung khác:

- Quá trình triển khai dự án, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, điều chỉnh thiết kế công nghệ của Trạm xử lý nước thải để nâng chất lượng nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT cột A giá trị C, xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực (*không đấu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của thành phố*) theo nội dung Văn bản số 1782/UBND-QLDA ngày 15/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình. Khi điều chỉnh phương án thiết kế công nghệ, đề nghị chủ đầu tư lập hồ sơ, gửi cơ quan chức năng thẩm định và thực hiện các thủ tục về cấp Giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật.

- Sau tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày chủ đầu tư nhận kết quả thẩm định, chủ đầu tư phải scan file bản vẽ đã được Sở Xây dựng thẩm định và gửi về Sở Xây dựng (thông qua cán bộ tiếp nhận hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh) để lưu trữ theo quy định.

- Chủ đầu tư phải lựa chọn các nhà thầu tư vấn quản lý dự án, giám sát, thi công có đầy đủ năng lực theo quy định của pháp luật để tổ chức thi công xây dựng công trình; tổ chức quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Nghị

định số 06/2021/NĐ-CP, Thông tư số 10/2021/TT-BXD và các quy định của pháp luật có liên quan; nhà thầu thi công phải lập và trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp thi công đảm bảo an toàn trước khi thi công công trình; đặc biệt đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thi công các kết cấu, bộ phận trên cao, sàn thao tác, giàn giáo, phòng chống cháy nổ... trên công trường.

11. Phí thẩm định: 4.207.000 đồng (xác định theo Thông tư 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 và Thông tư số 43/2024/TT-BTC ngày 28/6/2024 của Bộ Tài chính).

Chủ đầu tư nộp phí thẩm định bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Sở Xây dựng Thái Bình, số tài khoản: 3511.0.1079452.00000, tại Kho bạc nhà nước tỉnh Thái Bình.

V. KẾT LUẬN

Trên đây là kết quả thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình. Đề nghị Chủ đầu tư căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020) và các quy định có liên quan để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

Nhà thầu tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế xây dựng chịu trách nhiệm về chất lượng hồ sơ do mình thực hiện; việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm về chất lượng hồ sơ do nhà thầu tư vấn thực hiện. Nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về hồ sơ thiết kế theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần xây dựng nhà Hà Thành tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thống kê (để biết);
- Lưu: VT, HTKT, (Q).

GIÁM ĐỐC

Phạm Việt Anh