

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 2469/SXD-KTQLĐTXD

Hải Phòng, ngày 26 tháng 4 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương

Kính gửi: Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 16/SP- TTr đề ngày 05/03/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hồng Phong, quận An Dương); Mã dự án H24.17-250305-2317.

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 Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 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; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 03/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương; Quyết định số 670/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng thay đổi lần thứ nhất ngày 28/2/2025 về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương.

Căn cứ Hồ sơ trình thẩm định gửi kèm tờ trình thẩm định.

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

Hạng mục thẩm định:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: hệ thống đường giao thông, san nền, cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cây xanh.

- Công trình: Nhà ở xã hội, nhà ở kết hợp thương mại, nhà ở liên kết, trường mầm non, công trình thương mại dịch vụ.

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

- Dự án nhóm B.

- Loại, cấp công trình:

+ Công trình dân dụng, cấp II.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III.

+ Công trình giao thông, cấp III.

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc.

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc. Địa chỉ số 5 ngõ 331 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổ chức kinh tế thực hiện: Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Hà Đổ (nhà ông Nguyễn Văn Đức), xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

5. Địa điểm xây dựng: phường Hồng Phong, quận An Dương thành phố Hải Phòng.

6. Giá trị tổng mức đầu tư trình thẩm định: 1.203.988.870.702 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư, vốn vay thương mại và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: Kết thúc đầu tư xây dựng: Quý IV/2029.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam (theo danh mục tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án).

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

- Liên danh Công ty cổ phần đầu tư- tư vấn thiết kế Á Âu và Công ty cổ phần đầu tư M.E .

- Nhà thầu thiết kế hạng mục trạm xử lý nước thải thuộc dự án: Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng môi trường TNT Việt Nam.

- Nhà thầu thiết kế hạng mục PCCC hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Công ty Cổ phần Ancora Toàn cầu.

- Nhà thầu thiết kế hạng mục công trình trường mầm non, trung tâm thương mại, nhà ở xã hội: Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP.

- Nhà thầu thiết kế hạng mục PCCC công trình trường mầm non, trung tâm thương mại và nhà ở xã hội : Công ty Cổ phần A- Design Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty cổ phần đầu tư- tư vấn thiết kế Á Âu.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn, triển khai công nghệ và xây dựng mỏ - địa chất – Codeco.

12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 16/SP-TTr ngày 05/03/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 03/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

- Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư Dự án xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

- Quyết định số 670/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng thay đổi lần thứ nhất ngày 28/2/2025 về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/09/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương.

- Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 07/03/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Các Văn bản: số 417/SNNMT-QLMT ngày 20/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; số 383/STC-KTN ngày 19/03/2025 của Sở Tài chính; số 477/SKHCN-CN ngày 14/03/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ; số 1241/SCT-NL ngày 25/03/2025 của Sở Công thương; số 668/CAHP-PC07 ngày 24/3/2025 của Công an thành phố; số 800/UBND-QLĐT ngày 01/04/2025 của Ủy ban nhân dân quận An Dương về việc tham gia thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

- Văn bản số 35/CNHP2 ngày 01/08/2024 của Công ty CP Kinh doanh nước sạch số 2 Hải Phòng thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Văn bản số 2630/PCHP-KT ngày 19/8/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng về việc cấp điện cho Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Văn bản số 4097/SNN-TL ngày 15/10/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất phục vụ lập dự án;
- Các bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Các bản vẽ Thiết kế cơ sở; thuyết minh Thiết kế cơ sở;
- Tổng mức đầu tư;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 18/2025/BCTT ngày 18/02/2025 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương thành phố Hải Phòng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

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

- a) Tên nhà thầu lập thiết kế:

- Công ty cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HNA-00023132 do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 12/04/2022 và Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00023132 do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 29/04/2021.

- Công ty cổ phần đầu tư M.E: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00002481 do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 30/09/2019.

- Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng môi trường TNT Việt Nam: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00014762 do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 21/06/2021.

- Công ty Cổ phần Ancora Toàn cầu: Giấy xác nhận số 182/GXN-PCCC ngày 30/8/2019 của Công an thành phố Hà Nội- Phòng cảnh sát PCCC và CNCH.

- 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 - Bộ xây dựng cấp ngày 15/07/2022 và số 62/GP-SCT ngày 26/10/2023 của Sở công thương thành phố Hà Nội; Giấy xác nhận số 253/GXN-PCCC ngày 10/8/2023 của Công an thành phố Hà Nội- Phòng cảnh sát PCCC và CNCH .

- Công ty Cổ phần A- Design Việt Nam: Giấy xác nhận số 38/GXN-PCCC ngày 13/1/2021 của Phòng cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố Hà Nội.

b) Tên và mã số chứng chỉ hoạt động xây dựng của các chủ nhiệm, chủ trì:

STT	Chức danh đảm nhận	Tên chủ nhiệm, chủ trì	Số chứng chỉ
1	Chủ nhiệm lập dự án:	Tô Thị Minh Hồng	HAN-00180603
2	Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế hạng mục nhà ở xây thô	Tạ Minh Dũng	THN-KTS00123
3	Chủ trì thiết kế kết cấu hạng mục nhà ở xây thô	Phạm Văn Khang	HNT-00089052
4	Chủ trì thiết kế giao thông, san nền:	Phạm Văn Ty	HAN-00028647
5	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước:	Trần Thị Kiên	HAN-00104518
6	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước	Nguyễn Văn Tĩnh	CTN-00085741
7	Chủ trì thiết kế cơ điện hạng mục nhà ở xây thô	Trần Tiến Tài	HNT-00126141
8	Chủ trì thiết kế đường dây, TBA:	Đoàn Trung Điệp	HAN-00055116
9	Chủ nhiệm thiết kế hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Lê Xuân Hoàng	HAN-03-2022-071
10	Đồng chủ nhiệm thiết kế hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Nguyễn Bảo Thái	HAN-20-2024-10

STT	Chức danh đảm nhận	Tên chủ nhiệm, chủ trì	Số chứng chỉ
11	Chủ trì thiết kế kết cấu hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Phan Hữu Chiến	HTV-00095980
12	Chủ trì thiết kế MEP hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Lường Văn Pháp	BXD-00095982
13	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Phạm Thị Hương	HTV-00166992
14	Chủ trì thiết kế thông tin liên lạc hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Nguyễn Thị Kim Huệ	BXD-00035842
15	Chủ trì thiết kế điều hoà thông gió hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Đào Văn Trung	BXD-00065894
16	Chủ trì thiết kế dự toán hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Đặng Hà Minh	HTV-00147085
17	Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế PCCC hạng mục: Trường mầm non; Trung tâm thương mại; Nhà ở xã hội	Phạm Hoàng Lâm	0701/2023/PCCC
18	Chủ nhiệm thiết kế hạng mục trạm xử lý nước thải	Ngô Xuân Hồng	HAD-00096772
19	Chủ trì thiết kế công nghệ hạng mục trạm xử lý nước thải	Bùi Thị Quyên	LAS-00035305
20	Chủ trì thiết kế kiến trúc hạng mục trạm xử lý nước thải	Bùi Vũ Sơn	LAS-00015
21	Chủ trì thiết kế kết cấu hạng mục trạm xử lý nước thải	Nguyễn Đức Việt	HNT-00184726
22	Chủ trì thiết kế cơ điện hạng mục trạm xử lý nước thải	Hoàng Ngọc Nguyễn	BXD-00030866
23	Chủ trì thiết kế PCCC hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	Nguyễn Cao Cường	0894/2022/PCCC

3.2. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

3.2.1. Nhà thầu khảo sát địa hình:

- Công ty cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HNA-00023132 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 12/04/2022 và Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00023132 do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 29/04/2021;

- Chủ nhiệm khảo sát địa hình: Ông Nguyễn Khắc Công, Chứng chỉ hành nghề khảo sát địa hình, hạng II số NGA-00095192 do Sở Xây dựng Nghệ An cấp ngày 10/7/2020.

3.2.2. Nhà thầu khảo sát địa chất:

- Công ty TNHH tư vấn, triển khai công nghệ và xây dựng mỏ - Địa chất - Codeco: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD - 00001082 do Cục quản lý hoạt động xây dựng- Bộ xây dựng cấp ngày 10/05/2017.

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Đỗ Minh Tính, Chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình, hạng I số BXD-00089657 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/05/2020.

3.3. Nhà thầu thẩm tra:

- Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng.

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 23/6/2022.

Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra:

STT	Chức danh đảm nhận	Tên chủ nhiệm, chủ trì	Số chứng chỉ
1	Chủ nhiệm thẩm tra; chủ trì thẩm tra kết cấu	Đỗ Viết Lâm	HAP-00022693
2	Chủ trì thẩm tra kiến trúc	Nguyễn Thị Duyên	HAD- 00097147
3	Chủ trì thẩm tra điện	Đặng Văn Tuyền	HAP-00097244
4	Chủ trì thẩm tra Hạ tầng kỹ thuật, Cấp thoát nước:	Lê Minh Thúc	THX-00169353
5	Chủ trì thẩm tra giao thông	Hoàng Lê Trung	THX-00101413
6	Chủ trì thẩm tra PCCC	Đỗ Văn Duy	2020/203

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương được thực hiện trên khu đất có diện tích 127.810,0m², dự kiến đầu tư xây dựng các hạng mục, gồm: hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, đường giao thông, các dãy nhà liền kề, nhà ở xã hội, trung tâm thương mại, trường mầm non...

Tờ trình số 16/SP- TTr đề ngày 05/03/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án với các giải pháp thiết kế cơ sở như sau:

1. Tổng mặt bằng:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch thực hiện Dự án là 127.810,0m², phương án thiết kế tổng mặt bằng có các chỉ tiêu sử dụng đất, cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	40.477,4	31,67
1.1	Đất nhà ở liên kế	31.732,3	
1.2	Đất nhà ở xã hội	8.745,1	
II	Đất Thương mại dịch vụ	4.722,1	3,69
III	Đất giáo dục	2.310,3	1,81
IV	Đất cây xanh, TDTT	7.712,1	6,03
V	Đất Hạ tầng kỹ thuật	839,2	0,66
VI	Đất giao thông	67.945,6	53,16
VII	Đất bãi đỗ xe	3.803,3	2,98
Tổng		127.810,0	100

2. San nền:

Tổng diện tích san nền khoảng 127.810,0m². San nền bằng cát hạt mịn đảm bảo $K \geq 0,90$, cao độ san nền +2.6m ÷ 2.66m (hệ cao độ lục địa).

3. Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

Xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên diện tích khu đất 127.810,0 m² của dự án, gồm: Đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp điện, hệ thống phòng cháy, chữa cháy ngoài nhà, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh và các tiện ích cảnh quan theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/9/2022.

3.1. Hạng mục đường giao thông, bãi đỗ xe:

a. Đường giao thông: Mạng lưới đường giao thông trong dự án gồm 13 tuyến đường từ Tuyến 01 đến Tuyến 13, cụ thể:

Quy mô thiết kế các tuyến đường trong dự án

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Vận tốc thiết kế (km/h)	Lộ giới (m)	Quy mô mặt cắt ngang (m)		
						Phần xe chạy	Dải phân cách giữa	Vĩa hè
1	Tuyến 1	1-1	554,54	40	43	2x14,5	4	2x5,0
2	Tuyến 2	3-3	263,27	40	17,5	1x11,5		1x6,0
3	Tuyến 3	2-2	221,06	20	15	2x4,5		2x3,0
4	Tuyến 4	2-2	274,58	20	15	2x4,5		2x3,0
5	Tuyến 5	2-2	443,76	20	15	2x4,5		2x3,0
6	Tuyến 6	2-2	230,38	20	15	2x4,5		2x3,0
7	Tuyến 7	2-2	241,00	20	15	2x4,5		2x3,0
8	Tuyến 8	2-2	162,88	20	15	2x4,5		2x3,0
9	Tuyến 9	2-2	511,37	20	15	2x4,5		2x3,0
10	Tuyến 10	2-2	166,58	20	15	2x4,5		2x3,0
11	Tuyến 11	2-2	181,91	20	15	2x4,5		2x3,0
12	Tuyến 12	2-2	189,17	20	15	2x4,5		2x3,0
13	Tuyến 13	2-2	273,56	20	15	2x4,5		2x3,0

Kết cấu nền đường và kết cấu áo đường các tuyến cụ thể:

* Kết cấu nền đường:

- Các tuyến đường nội bộ (gồm 11 Tuyến từ Tuyến 03 đến Tuyến 13):
Cục bộ các đoạn đường nằm trong phạm vi các hố khoan khảo sát có chiều dày đắp lớn cần xử lý nền bằng phương pháp đào thay đất; các vị trí khác không cần xử lý nền; Các lớp từ trên xuống dưới như sau: lấp đặt vải địa kỹ thuật $R=12\text{kN/m}$ gấp mép trung bình 1m; đắp nền đầm chặt $K\geq 0,98$ dày 30cm; cát đầm chặt $K\geq 0,95$ trung bình dày 50 cm.

- Tuyến đường khu công nghiệp An Dương (gồm 02 Tuyến từ Tuyến 01 đến Tuyến 02):

+ Xử lý cục bộ các đoạn đường nằm trong phạm vi các hố khoan có chiều dày đắp lớn cần xử lý nền bằng phương pháp bắc thấm và đào thay đất; các vị trí khác không cần xử lý nền; Các lớp từ trên xuống dưới như sau: lấp đất vải địa kỹ thuật $R=12\text{kN/m}$ gấp mép trung bình 1m; đắp nền đầm chặt $K\geq 0,98$ dày 30cm; cát đầm chặt $K\geq 0,95$ trung bình dày 50 cm.

* Kết cấu áo đường:

- Tuyến số 1 và Tuyến số 2: Các lớp kết cấu từ trên xuống dưới: Kết cấu áo đường mềm có $E_{yc} \geq 155$ Mpa gồm lớp cấp phối đá dăm loại II đầm chặt $K\geq 0,98$ dày 35cm; cấp phối đá dăm loại I đầm chặt $K\geq 0,98$ dày 18cm; Tưới nhựa dính bảm 1,0 kg/m²; Bê tông nhựa C19, dày 7cm.

- Các tuyến còn lại: Các lớp kết cấu từ trên xuống dưới: Kết cấu áo đường mềm có $E_{yc} \geq 120$ Mpa gồm lớp cấp phối đá dăm loại II đầm chặt $K\geq 0,98$ dày 25cm; cấp phối đá dăm loại I đầm chặt $K\geq 0,98$ dày 15cm; Tưới nhựa dính bảm 1,0 kg/m²; Bê tông nhựa C12,5 dày 7cm.

b. Bãi đỗ xe:

- Diện tích bãi đỗ xe khoảng 3.803,3m².

- Đường trong bãi đỗ xe, kết cấu các lớp từ trên xuống dưới như sau: Bê tông xi măng M250 đá 1x2, dày 20cm; nilon chống mất nước; cấp phối đá dăm loại II, dày 20cm; vải địa kỹ thuật ngăn cách, cường độ chịu kéo $\geq 12\text{kN/m}$; nền đầm chặt $K \geq 0,95$.

- Khu vực đỗ xe, kết cấu các lớp từ trên xuống dưới như sau: Gạch bê tông, dày 8cm; cát đệm, dày 2 cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 10cm; đắp đất hoặc cát đầm chặt $K \geq 0,95$, dày 20cm.

3.2. Hệ thống thoát nước mặt:

Dùng hệ thống cống tròn BTCT đường kính DN600 - DN1000, kết hợp các hố ga thăm và hố ga thu nước mặt để thoát toàn bộ nước mặt trên dự án theo hướng từ phía Đông Nam lên phía Tây Bắc và chảy vào kênh ven thôn Hà Đỗ thuộc hệ thống thủy lợi An Hải.

Hoàn trả tuyến mương hiện trạng tại khu vực Tuyến số 9 bằng công hộp BTCT (BxH) 1,2mx1,2m.

3.3. Hệ thống thoát nước thải:

Dùng cống HDPE có đường kính D300 kết hợp với các hố ga thăm được bố trí trên vỉa hè để thu gom toàn bộ nước thải từ các hộ gia đình trong dự án về

trạm xử lý nước thải để xử lý. Nước thải sau xử lý đạt yêu cầu theo quy định sẽ thoát ra tuyến cống thoát nước chung của khu vực, dẫn vào kênh ven thôn Hà Đỗ thuộc hệ thống thủy lợi An Hải.

3.4. Hệ thống cấp nước:

Dùng ống HDPE đường kính D160 và D110 bố trí theo dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt; cấp nước đến từng căn nhà trong dự án. Hệ thống cấp nước chứa chấy dùng ống HDPE DN $\geq$ 110 được bố trí dọc các tuyến vỉa hè, kết hợp cùng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt; Khoảng cách các trụ cứu hỏa không quá 150m. Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ Công ty CP Kinh doanh nước sạch số 2 Hải Phòng thông qua tuyến ống D225 dọc Quốc lộ 17B.

3.5. Hệ thống thông tin, liên lạc:

Đặt chờ sẵn ống nhựa uPVC D110 và xây dựng sẵn hệ thống các ga kéo cáp, Ganivô (ga nối cáp). Hệ thống ống nhựa uPVC D100 được đi ngầm dưới vỉa hè, dọc các tuyến đường, kết nối tủ phân phối MDF đến các ga kéo cáp, Ganivô (ga nối cáp). Ống HDPE D32/25 nối từ Ganivô (ga nối cáp) kéo vào từng căn nhà trong dự án.

3.6. Cây xanh:

Bố trí dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các cây khoảng 10m, ưu tiên trồng vào ranh giới giữa 2 lô nhà và theo kiến trúc cảnh quan của dự án. Hồ trồng cây được bố trí dạng hình vuông, kích thước 1,2mx1,2m. Cây xanh được lựa chọn trồng có thân thẳng, cân đối, xanh quanh năm và chịu được thời tiết khắc nghiệt.

Các khu vực trồng cây xanh, vườn hoa có diện tích khoảng 7.712,1 m², được bố trí trồng các loại cây bao gồm: Cây tầng cao trồng rải đều tại khu vực trung tâm của vườn hoa; khoảng cách cây từ 10-14m. Cây tầng cao gồm các loại cây bóng mát, bao gồm: Móng Bò, cây Sang, Phượng vĩ, Bằng Lăng.... Quy cách cây: đường kính gốc 12- 20cm; chiều cao 3,5-4m. Cây tầng thấp: Tường vi cau cảnh, cây ngẫu tán tròn...

3.7. Chiếu sáng:

- Mặt cắt đường có bề rộng đường 43m, bố trí đèn 2 bên đường, sử dụng loại cột thép đơn 11m bóng Led, công suất bóng 1x120W, khoảng cách trung bình giữa các cột khoảng 30m-35m.

- Mặt cắt đường có bề rộng đường 15m, bố trí đèn 1 bên đường, sử dụng loại cột thép đơn 9m bóng Led, công suất bóng 1x90W, khoảng cách trung bình giữa các cột khoảng 30m.

- Mặt cắt đường có bề rộng đường 17,5m, bố trí đèn 1 bên đường, sử dụng loại cột thép đơn 11m bóng Led, công suất bóng 1x120W, khoảng cách trung bình giữa các cột khoảng 30m-35m.

3.8. Trạm biến áp, Hệ thống cấp điện trung, hạ thế:

- Trạm biến áp: Xây mới 05 Trạm biến áp với công suất định danh từ 320kVA đến 560kVA cấp cho các khu vực dự án, các trạm biến áp được đấu nối với tuyến điện 22kV (theo Văn bản của Điện lực Hải Phòng).

- Lưới điện trung thế: Cấp điện cho các phân khu chức năng của dự án bằng tuyến cáp ngầm 35kV loại XLPE chống thấm dọc tiết diện 3x120mm² đồng nhất trên toàn tuyến.

- Lưới điện hạ áp: Cáp ngầm động lực sử dụng loại cáp 0,6/1kV - cách điện XLPE/PVC. Cáp được luồn trong ống HDPE gân xoắn chịu lực chôn trực tiếp trong hào cáp. Mỗi lộ cáp hạ thế từ trạm biến áp cấp cho 2-4 tủ phân phối ngoài trời. Mỗi tủ phân phối cấp điện tối đa cho 12 hộ tiêu thụ. Tủ công tơ dự kiến được đặt trên bệ đỡ tủ tại khoảng trống giữa các dãy nhà.

Toàn bộ mạng lưới điện sử dụng cáp ngầm luồn trong ống HDPE chôn trực tiếp trong đất. Cáp trung thế dùng cáp nhôm, cáp hạ thế dùng cáp đồng. Trạm biến áp sử dụng loại Kios hợp bộ. Mỗi lộ cáp hạ thế từ trạm biến áp cấp cho 2-4 tủ phân phối ngoài trời. Mỗi tủ phân phối cấp điện tối đa cho 12 hộ tiêu thụ. Tủ công tơ dự kiến được đặt trên bệ đỡ tủ tại khoảng trống giữa các dãy nhà.

3.9 Trạm xử lý nước thải:

Hệ thống xử lý tập trung sẽ tiếp nhận và xử lý nước thải từ các hộ gia đình trong dự án, đảm bảo nước sau xử lý đạt giá trị cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. Công suất xử lý khoảng 720m³/ngày.đêm. Nước thải sau khi xử lý chảy vào tuyến cống thoát nước chung của khu vực, dẫn vào kênh ven thôn Hà Đỗ thuộc hệ thống thủy lợi An Hải.

4. Nhà ở liên kế:

Các công trình nhà liên kế xây dựng trên ô đất ký hiệu LK1; LK2; LK3; LK4; LK5; LK6; LK7; LK8; LK9; LK10, LK11, LK12 tổng số 329 căn nhà ở, quy mô 03 tầng + 01 tum, diện tích đất xây dựng khoảng 24.643m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 93.834,9m². Xây dựng các lô nhà liên kế theo thiết kế cơ sở như sau:

STT	Tên lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích XD tầng 1 (m ²)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Số lượng
1	Mẫu LK1A (102 Lô) - Mẫu liền kề điển hình LK01:2,4,6,8,10,14,16,18,20,22,26,28,30,32,34,38,40,42,44,46; LK02:3,5,7,9,11,21,23,25,27,29; LK03:8,10,12,14,18,20,22,24; LK04:8,10,12,14,18,20,22,24; LK05:8,10,12,14,18,20,22,24; LK06:2,4,6,8,12,22,26,28,30; LK07:2,4,6,8,12,22,26,28,30; LK08:3,5,7,9,13,15; LK09:3,5,10,12; LK10:2,4,6,8,10,15,17,19,21,23,33,35,37,39,41,44,46,48,50,52	75,0	69,3	287,8	102
2	Mẫu LK1B (18 Lô) - Mẫu liền kề ở vị trí góc LK01:13,37; LK02:1,19; LK03:7; LK04:7; LK05:7; LK06:10,20,24; LK07:10,20,24; LK08:1,11; LK10:13,31,43.	75,0	69,3	287,8	18
3	Mẫu LK2A (SL: 18 Lô) LK02:14,16; LK03:2,4; LK04:2,4; LK05:2,4; LK06:15,17; LK07:15,17; LK12:2,4,6,8,10,12.	75,0	65,0	270,8	18
4	Mẫu LK1C (104 Lô) - Đối xứng của mẫu 1A LK01:3,5,7,9,11,15,17,19,21,23,27,29,31,33,35,39,41,43,45,47; LK02:2,4,6,8,10,20,22,24,26,28; LK03:9,11,13,15,19,21,23,25; LK04:9,11,13,15,19,21,23,25; LK05:9,11,13,15,19,21,23,25; LK06:3,5,7,11,21,25,27,29,31; LK07:3,5,7,11,21,25,27,29,31; LK08:2,4,6,8,12,14,16; LK09:2,4,6,9,11; LK10:3,5,7,9,11,14,16,18,20,22,32,34,36,38,40,45,47,49,51,53.	75,0	69,3	287,8	104

STT	Tên lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích XD tầng 1 (m ²)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Số lượng
5	Mẫu LK1D (18 Lô) - Đối xứng của mẫu 1B LK01:12,36; LK02:12,30; LK03:26; LK04:26; LK05:26; LK06:9,13,23; LK07:9,13,24; LK08:17; LK09:13; LK10:12,24,42.	75,0	69,3	287,8	18
6	Mẫu LK2B (SL: 17 Lô) - Đối xứng của mẫu 2A LK02:15,17; LK03:3,5; LK04:3,5; LK05:3,5; LK06:16,18; LK07:16,18; LK12:3,5,7,9,11.	75,0	65,0	270,8	17
7	Mẫu LK3A (SL: 07 Lô) LK01:24,48; LK03:16; LK04:16; LK05:16; LK09:7; LK10:54.	67,0	61,3	268,3	7
8	Mẫu LK3B (SL: 07 Lô) - Đối xứng của mẫu 3A LK01:1,25; LK03:17; LK04:17; LK05:17; LK09:8; LK10:1.	67,0	61,3	268,3	7
9	Mẫu LK4A (SL: 05 Lô) LK03:1; LK04:1; LK05:1; LK06:14; LK07:14.	82,0	70,0	303,3	5

STT	Tên lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích XD tầng 1 (m ²)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Số lượng
10	Mẫu LK4B (SL: 05 Lô) - Đối xứng của mẫu 4A LK03:6; LK04:6; LK05:6; LK06:19; LK07:19.	82,0	70,0	303,3	5
11	Mẫu LK5A (SL: 02 Lô) LK06:32; LK07:32.	82,0	72,1	311,7	2
12	Mẫu LK5B (SL: 02 Lô) - Đối xứng của mẫu 5A LK06:1; LK07:1.	82,0	72,1	311,7	2
13	Mẫu LK6A (SL: 02 Lô) LK11:3,5.	60,4	55,0	230,8	2
14	Mẫu LK6B (SL: 02 Lô) - Đối xứng của mẫu 6A LK11:2,4.	60,4	55,0	230,8	2
15	Mẫu LK7A (SL: 01 Lô) LK02:13.	85,5	73,5	315,7	1
16	Mẫu LK7B (SL: 01 Lô) - Đối xứng của mẫu 7A LK02:18.	85,5	73,5	315,7	1
17	Mẫu LK8A (SL: 01 Lô) LK09:1.	82,5	76,2	315,5	1
18	Mẫu LK8B (SL: 01 Lô) - Đối xứng của mẫu 8A LK08:10. LK08:10.	82,5	76,2	315,5	1
19	Mẫu LK9 (SL: 01 Lô) LK10:25	90,8	76,8	328,8	1
20	Mẫu LK10 (SL: 01 Lô) LK10:26	73,5	63,0	260,3	1
21	Mẫu LK11 (SL: 01 Lô) LK10:27	78,1	67,6	278,7	1
22	Mẫu LK12 (SL: 01 Lô) LK10:28	82,7	72,7	298,9	1
23	Mẫu LK13 (SL: 01 Lô) LK10:29	87,2	74,5	308,8	1
24	Mẫu LK14 (SL: 01 Lô) LK10:30	79,5	68,8	296,8	1

STT	Tên lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích XD tầng 1 (m ²)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Số lượng
25	Mẫu LK15 (SL: 01 Lô) LK11:1	84,6	77,0	324,9	1
26	Mẫu LK16 (SL: 01 Lô) LK11:6	57,4	57,4	250,3	1
27	Mẫu LK17 (SL: 01 Lô) LK11:7	69,0	67,2	288,4	1
28	Mẫu LK18 (SL: 01 Lô) LK11:8	67,3	60,0	250,8	1
29	Mẫu LK19 (SL: 01 Lô) LK11:9	62,7	57,7	239,2	1
30	Mẫu LK20 (SL: 01 Lô) LK11:10	58,1	52,6	218,7	1
31	Mẫu LK21 (SL: 01 Lô) LK11:11	53,6	48,6	202,6	1
32	Mẫu LK22 (SL: 01 Lô) LK11:12	67,3	60,3	249,6	1
33	Mẫu LK23 (SL: 01 Lô) LK12:1	92,9	76,8	326,6	1
34	Mẫu LK24 (SL: 01 Lô) LK12:13	99,4	88,0	362,8	1

- Giải pháp kiến trúc: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 329 căn nhà ở liên kế trên tổng diện tích đất xây dựng khoảng 24.643m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 93.834,9m², các công trình có quy mô 03 tầng + 01 tum theo các mẫu khác nhau, chiều cao tính từ cốt sàn tầng 1 lên cốt tầng mái là 13,50m (nền tầng 1 cao cốt hơn mặt hè đường +0,3m). Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, tầng 3 cao 3,3m/tầng; tum cao 3,0m. Các tầng bố trí công năng sử dụng phù hợp với mặt bằng sử dụng.

- Giải pháp kết cấu:

+ Phần móng sử dụng cọc bê tông ly tâm ứng suất trước D300, thi công bằng phương pháp ép, chiều dài cọc dự kiến khoảng 23m; sức chịu tải dự kiến $P = 25T/\text{cọc}$, Đài cọc, dầm móng BTCT cấp bền B20 (M250). Thép $D < 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V.

+ Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung chịu lực gồm cột, dầm, sàn, mái bằng BTCT cấp bền B20 (M250). Tường bao che xây gạch.

- Giải pháp hoàn thiện: Xây tường bao che, trát, bả, sơn hoàn thiện mặt ngoài; lắp đặt cửa đi, cửa sổ mặt ngoài loại nhôm kính...

- Giải pháp kỹ thuật: Cấp nguồn điện, cấp nước đặt đầu chờ sát lô đất theo thiết kế; Lắp đặt ống chờ thoát nước thải vào hố ga ngoài công trình; Lắp đặt

đường ống thoát nước mưa từ mái nhà, sân và các logia đến ga thoát nước mưa hạ tầng; Lắp đặt đường ống chờ kéo cáp thông tin liên lạc đến các điểm ganivo chờ vào mỗi công trình.

5. Nhà ở kết hợp thương mại:

Các công trình nhà ở kết hợp thương mại xây dựng trên ô đất ký hiệu HH01; HH02; HH03; HH04; HH05 với tổng số 73 căn nhà ở, quy mô 05 tầng, diện tích xây dựng 6.082,5m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 29.178,0m². Xây dựng các lô nhà ở theo thiết kế cơ sở như sau:

Số TT	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Tên mẫu nhà	Diện tích xây dựng tầng 1	Tổng diện tích sàn xây dựng	Số lượng
1	HH01(2-10) HH02(2-19) HH03(2-10) HH04(2-10) HH05(2-19)	96,0	Mẫu HH1	84,0	397,6	63
2	HH03(11) HH04(11)	96,0	Mẫu HH2	86,2	407,5	2
3	HH01(11) HH02(20)	80,0	Mẫu HH3A	74,0	348,9	2
4	HH02(1) HH03(1) HH04(1) HH05(1)	80,0	Mẫu HH3B	74,0	348,9	4
5	HH01(1)	185,6	Mẫu HH4	127,4	599,7	1
6	HH05(20)	184,0	Mẫu HH5	132,9	618,1	1

- Giải pháp kiến trúc: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 73 căn nhà ở kết hợp thương mại trên tổng diện tích xây dựng khoảng 6.082,5m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 29.178,0m². Các công trình có quy mô 05 tầng theo các mẫu khác nhau, chiều cao tính từ cốt sàn tầng 1 lên cốt tầng mái là 17,1m (nền tầng 1 cao cốt hơn mặt hè đường +0,3m). Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5 cao 3,3m/tầng. Các tầng bố trí công năng sử dụng phù hợp với mặt bằng sử dụng.

- Giải pháp kết cấu:

+ Phần móng sử dụng cọc bê tông ly tâm ứng suất trước D300. Thi công bằng phương pháp ép, chiều dài cọc dự kiến khoảng 23m; sức chịu tải dự kiến P

=30T/cọc, Đài cọc, dầm móng BTCT cấp bền B22.5 (M300) và B25 (M350). Thép $D < 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V.

+ Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung chịu lực gồm cột, dầm, sàn, mái bằng BTCT cấp bền B20 (M250). Tường bao che xây gạch.

- Giải pháp hoàn thiện: Xây tường bao che, trát, bả, sơn hoàn thiện mặt ngoài; lắp đặt cửa đi, cửa sổ mặt ngoài loại nhôm kính...

- Giải pháp kỹ thuật: Cấp nguồn điện, cấp nước đặt đầu chờ sát lô đất theo thiết kế; Lắp đặt ống chờ thoát nước thải vào hố ga ngoài công trình; Lắp đặt đường ống thoát nước mưa từ mái nhà, ban công, sân dẫn đến ga thoát nước mưa hạ tầng ngoài nhà; Lắp đặt đường ống chờ kéo cáp thông tin liên lạc đến các điểm ganivo chờ vào mỗi công trình.

6. Nhà ở xã hội:

Xây dựng 01 công trình nhà ở xã hội cao 05 tầng, trên ô đất ký hiệu NOXH có tổng diện tích đất 8.745,1m², với tổng số 285 căn hộ, chỉ tiêu cụ thể như sau:

Số TT	Nội dung	Nhà ở xã hội	
		Diện tích	Số lượng
		(m ²)	(Căn hộ)
1	Diện tích khu đất	8.745,1 m ²	
2	Mật độ xây dựng	58,40%	
3	Tổng diện tích sàn XD	23.326 m ²	
-	Diện tích xây dựng tầng 1	5.107	41
-	Diện tích sàn XD tầng 2	4.511	61
-	Diện tích sàn XD tầng 3	4.510	61
-	Diện tích sàn XD tầng 4	4.510	61
-	Diện tích sàn XD tầng 5	4.510	61
-	Diện tích XD mái tum	175	
4	Diện tích cây xanh	1.946	
5	Diện tích sân đường	1.692,1	
6	Số tầng cao	5 tầng + 1 tum	
7	Hệ số sử dụng đất	2,67 lần	

*** Giải pháp kiến trúc:**

- Quy mô 05 tầng + tum thang, chiều cao công trình +20,85m (từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái tum thang bộ, cốt nền hoàn thiện tầng 1 cao hơn sân là +0,45m); diện tích xây dựng tầng 1 khoảng 5.107m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 23.326, tổng số căn hộ 285 căn. Giao thông theo phương đứng bằng 04 cầu thang bộ, 04 buồng thang máy; giao thông theo phương ngang bằng hệ thống hành lang giữa. Công năng các tầng bố trí như sau:

+ Tầng 1 cao 4,2m, bố trí khu để xe, sảnh chung cư, sảnh thang máy, phòng vệ sinh cho người khuyết tật, phòng thu rác, phòng bơm và các phòng kỹ thuật, bố trí 41 căn hộ, có diện tích từ 56,96 m² đến 69,82m², 02 phòng sinh hoạt cộng đồng có tổng diện tích 231m².

+ Tầng 2, tầng cao 3,3m/tầng; bố trí số 61 căn hộ/tầng, có diện tích từ 40,35 m² đến 66,75m²; khu vực sảnh thang máy, hành lang, phòng rác và phòng kỹ thuật.

+ Tum thang kỹ thuật cao 3,0m, bố trí các phòng kỹ thuật.

*** Giải pháp kết cấu:**

- Phần móng: sử dụng móng cọc bê tông ly tâm, thi công bằng phương pháp ép với 02 đường kính cọc cho 02 khu vực có tầng cao khác nhau, cụ thể: Cọc D500, chiều dài dự kiến khoảng 32m, sức chịu tải dự kiến $P = 180T/\text{cọc}$; cọc D350, chiều dài cọc dự kiến khoảng 29m, sức chịu tải dự kiến $P = 70T/\text{cọc}$. Đài móng, giằng móng BTCT B25 (M350). Thép $D \leq 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V.

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn, mái BTCT toàn khối đổ tại chỗ; bê tông dầm, sàn, cột sử dụng BTCT B25 (M350). Thép $D \leq 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V. Tường bao che xây gạch.

* Giải pháp hoàn thiện: Xây tường bao che và tường ngăn các phòng, đóng trần thạch cao, trát, bả, sơn hoàn thiện; lắp đặt cửa cửa đi, cửa sổ nhôm kính...

* Giải pháp kỹ thuật khác: Lắp đặt hệ thống PCCC; cấp nước, thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống điều hòa, thông gió, chống sét, hệ thống điện nhẹ đồng bộ cho công trình...

7. Trung tâm thương mại:

Xây dựng 01 công trình trung tâm thương mại trên ô đất ký hiệu TMDV có diện tích 4.722,1 m².

* Giải pháp kiến trúc: Quy mô 03 tầng + tum thang, chiều cao công trình +16,250m (từ cốt sân đến cốt đỉnh mái, cốt nền hoàn thiện tầng 1 cao hơn sân là +0,45m); diện tích xây dựng khoảng 2.832m², tổng diện tích sàn khoảng

8.532m². Giao thông theo phương đứng bằng 05 cầu thang bộ, 07 thang máy. Công năng các tầng bố trí như sau:

+ Tầng 1 cao 4,2m, bố trí khu vực thương mại dịch vụ, phòng vệ sinh, khu vực sảnh thang máy và phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2 cao 3,6m, bố trí khu vực thương mại dịch vụ, phòng vệ sinh, khu vực sảnh thang máy và phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3 cao 3,6m, bố trí khu vực thương mại dịch vụ, phòng vệ sinh, khu vực sảnh thang máy và phòng kỹ thuật.

+ Tum thang cao 3,6m, bố trí kỹ thuật thang máy.

* Giải pháp kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng móng cọc bê tông ly tâm đường kính D500, thi công bằng phương pháp ép, chiều dài cọc dự kiến khoảng 35m; sức chịu tải dự kiến $P = 180T/\text{cọc}$. Đài móng, giằng móng BTCT B25 (M350). Thép $D \leq 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V.

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn, mái BTCT toàn khối đổ tại chỗ; bê tông dầm, sàn, cột sử dụng BTCT B25 (M350). Thép $D \leq 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V. Tường bao che xây gạch.

* Giải pháp hoàn thiện: Xây tường bao che và tường ngăn các phòng, đóng trần thạch cao, trát, bả, sơn hoàn thiện; lắp đặt cửa cửa đi, cửa sổ nhôm kính...

* Giải pháp kỹ thuật: Lắp đặt hệ thống PCCC; cấp nước, thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống điều hòa, thông gió, chống sét, hệ thống điện nhẹ đồng bộ cho công trình...

8. Trường mầm non:

Xây dựng 01 công trình trường mầm non trên ô đất ký hiệu MN có diện tích 2.310,3 m².

* Giải pháp kiến trúc:

- Quy mô 02 tầng + tum thang, chiều cao công trình +11,050m (từ cốt sân đến cốt đỉnh mái, cốt nền hoàn thiện tầng 1 cao hơn sân là +0,45m); diện tích xây dựng khoảng 924m², tổng diện tích sàn khoảng 1.900m². Giao thông theo phương đứng bằng 03 cầu thang bộ, 01 thang máy. Công năng các tầng bố trí như sau:

+ Tầng 1 cao 4,0m, bố trí khu vực nhóm trẻ, phòng vệ sinh, khu vực văn phòng và phụ trợ.

+ Tầng 2 cao 3,6m, bố trí khu vực nhóm trẻ, phòng vệ sinh, khu vực văn phòng.

+ Tum thang cao 3,0m, bố trí khu vực tum thang bộ.

* Giải pháp kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng móng cọc bê tông ly tâm đường kính D350, thi công bằng phương pháp ép, chiều dài cọc dự kiến khoảng 29m; sức chịu tải dự kiến $P = 70T/\text{cọc}$. Đài móng, giằng móng BTCT B25 (M350). Thép $D \leq 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V.

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn, mái BTCT toàn khối đổ tại chỗ; bê tông dầm, sàn, cột sử dụng BTCT B25 (M350). Thép $D \leq 10$ sử dụng loại CB300-V, CB300-T, CB240-T; Thép $D \geq 10$ sử dụng loại CB500-V, CB400-V. Tường bao che xây gạch.

* Giải pháp hoàn thiện: Xây tường bao che và tường ngăn các phòng, đóng trần thạch cao, trát, bả, sơn hoàn thiện; lắp đặt cửa cửa đi, cửa sổ nhôm kính...

* Giải pháp kỹ thuật: Lắp đặt hệ thống PCCC; cấp nước, thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống điều hòa, thông gió, chống sét, hệ thống điện nhẹ đồng bộ cho công trình...

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 các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật số 50/2014/QH13 (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.*

- *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 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 đồ án quy hoạch xây dựng.*

- *Về nội dung đánh giá sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, Sở Xây dựng chỉ kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất và được tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực, không xem xét và chịu trách nhiệm đối với nội dung tính toán, đánh giá của tổ chức tư vấn thẩm tra về việc đảm bảo an toàn công trình.*

- *Sở Xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án với nội dung văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định.*

- *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 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).*

- *Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn có liên quan chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định đảm bảo tính khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định; chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ về nội dung và các cơ sở tính toán; 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, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở 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.*

- *Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về quy trình 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 với nội dung, yêu cầu của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.*

- *Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo đề nghị của Chủ đầu tư được thực hiện đối với toàn bộ Dự án xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng.*

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:

- *Hồ sơ dự án, thiết kế cơ sở do liên danh Công ty cổ phần đầu tư - tư vấn thiết kế Á Âu; Công ty Cổ phần Đầu tư ME; Công ty TNHH tư vấn, triển khai công nghệ và xây dựng Mỏ - Địa chất - Codeco; Công ty Cổ phần tư vấn và Xây dựng môi trường TNT Việt Nam; Công ty Cổ phần Ancora Toàn cầu; Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP; Công ty Cổ phần A- Design Việt*

Nam lập cơ bản tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, cần rà soát, hoàn chỉnh các nội dung đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và các Văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị, bổ sung thuyết minh các nội dung: Mục tiêu, quy mô; danh mục, tiến độ thực hiện các hạng mục công trình thuộc dự án; Việc bảo đảm kết nối, vận hành toàn bộ dự án, các giải pháp bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án.

- Qua kiểm tra, đối chiếu chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, chứng chỉ hành nghề, các tổ chức tham gia khảo sát, tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở có đủ tư cách pháp nhân và năng lực hoạt động theo quy định; các cá nhân có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện, đáp ứng yêu cầu theo quy định.

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

Theo phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ/-TTg ngày 30/3/2023, xác định vị trí khu đất dự án nằm trong khu vực quy hoạch là đất đơn vị ở mới.

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 24/02/2024, xác định khu đất dự án nằm trong quy hoạch đất nhóm ở, ký hiệu VI-23/O2.

Việc thực hiện Dự án tại khu đất nêu trên phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng; phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương (nay là quận An Dương) phê duyệt tại Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/09/2022.

Các chỉ tiêu về quy hoạch của thiết kế cơ sở so với Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

STt	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT 1/500 được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
I	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT				
1	Chức năng sử dụng đất				
1.1	Diện tích sử dụng đất	m ²	127.810,0	127.810,0	Phù hợp
1.2	Quy mô dân số	người	2.652	2.652	Phù hợp
2	Đất ở	m ²	40.477,4	40.477,4	Phù hợp

STt	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT 1/500 được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
2.1	Đất nhà ở xã hội (NOXH)	m2	8.745,1	8.745,1	Phù hợp
2.2	Đất nhà ở liên kế	m2	24.642,9	24.642,9	Phù hợp
2.3	Đất nhà ở hỗn hợp	m2	7.089,4	7.089,4	Phù hợp
3	Đất công cộng				
3.1	Đất cơ sở giáo dục (MN)	m2	2.310,3	2.310,3	Phù hợp
3.2	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	m2	4.722,1	4.722,1	Phù hợp
4	Đất cây xanh	m²	7.712,1	7.712,1	Phù hợp
5	Đất kỹ thuật	m²	839,2	839,2	Phù hợp
6	Đất giao thông	m²	67.945,6	67.945,6	Phù hợp
7	Số lượng căn nhà ở thấp tầng	lô	402	402	Phù hợp
8	Số lượng căn nhà ở xã hội	căn	Không quy định	285	
9	Mật độ xây dựng nhà ở xã hội	%	60	58,40	-1,6
10	Bãi đỗ xe	m²	3803,3	3803,3	Phù hợp
	TỔNG CỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT	m²	127.810	127.810	Phù hợp
II	CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN				
1	Cao độ san nền		Khu vực quy hoạch mới phải đạt cốt xây dựng $\geq +2,60\text{m}$.	Cao độ thiết kế thấp nhất $+2,60\text{m}$, cao nhất $+2,66\text{m}$.	Phù hợp
2	Giao thông		Quy hoạch các tuyến đường: Đường trục khu công nghiệp An Dương (B=43,0m), đường phố chính (B=35,0m), đường cấp nội bộ (B=15,0m)	Quy hoạch các tuyến đường: Đường trục khu công nghiệp An Dương (B=43,0m), tuyến phố chính (B=35,0m), đường cấp nội bộ (B=15,0m)	Phù hợp
3	Thoát nước mưa		- Hoàn trả mương hiện trạng: xây dựng hệ thống cống ngầm D1200 khi qua dự án và đầu nối vào mương hiện trạng. - Hướng thoát nước: Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom về hệ thống cống BTCT D600 – D800 chạy	- Hoàn trả mương hiện trạng: mương hoàn trả có bề rộng B1200 phía Tây Bắc dự án. - Hướng thoát nước: nước mưa của dự án được thu gom về hệ thống BTCT D600-D1000 và cống hộp B1500 dọc theo	Theo thỏa thuận đầu nối thoát nước của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

STt	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT 1/500 được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
			dọc theo tuyến đường giao thông sau đó thoát ra hệ thống cống BTCT thoát nước chung của khu vực.	tuyến đường giao thông sau đó đưa về hệ thống mương tiêu thoát chung của khu vực	
4	Cấp nước		- Vị trí đầu nối cấp nước cho dự án giai đoạn đầu sử dụng nhà máy nước Tân Tiến, Giai đoạn sau sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Kim Sơn (có công suất $Q=203.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) - Dự kiến nhu cầu dùng nước: $801,52 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.	- Vị trí đầu nối: 02 điểm đầu nối với đường ống D225 hiện có trên đường Quốc lộ 17B do công ty CP KD nước sạch số 2 Hải Phòng quản lý. - Dự kiến nhu cầu: nhu cầu sử dụng nước của dự án dự kiến $820 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.	Theo Biên bản thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước.
5	Thoát nước thải, trạm xử lý nước thải		- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước D300 chôn ngầm dọc theo đường, hệ quy hoạch. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung với công suất tối đa $721 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. - Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A)	Hệ thống đường cống thoát nước sử dụng cống HDPE có đường kính D300. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung với công suất khoảng $720 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ (bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật). - Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A)	Theo thỏa thuận đầu nối thoát nước của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
6	Cấp điện		- Nguồn được lấy Nguồn điện sẵn có cấp cho xã Lê Lợi được lấy từ tuyến điện 35kV (lộ 375-trạm biến áp 110/35/22/6kV An lạc công suất $2 \times 25 + 1 \times 40 \text{ MVA}$). - Bố trí 05 TBA cấp điện cho các khu vực trong dự án (cho cùng một vị trí theo quy hoạch)	- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây không lộ 373 E2.9 nhánh Rau Giống gần khu vực dự án. - Bố trí 05 TBA cấp điện cho các khu vực dự án (Tuy nhiên, điều chỉnh 02 vị trí đặt TBA về các ô đất NOXH và Trung tâm thương mại)	Chưa phù hợp
7	Thông tin liên lạc		Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực	Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối	Phù hợp

STt	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT 1/500 được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
			quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của quận An Dương hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch.	vào mạng viễn thông chung của quận An Dương hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức cá nhân trong khu vực dự án.	
9	Đất nhà ở kết hợp thương mại				
	DT xây dựng	m ²	Không quy định (quy định MĐXD cho từng lô đất)	6.082,5 m ²	Đảm bảo MĐXD cho từng lô đất
	Mật độ xây dựng	%	Theo từng lô nhà	Theo từng lô nhà đảm bảo MĐXD	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	Không quy định	29.178,0	
	Hệ số sử dụng đất	Lần	4,1-4,6	4,1-4,6	Phù hợp
	Số lô	lô	73	73	Phù hợp
	Số tầng	Tầng	Tối đa 05 tầng	05	Phù hợp
	Dân số	Người	Không quy định	292	
10	Đất nhà ở liên kế				
	DT xây dựng	m ²	Không quy định (quy định MĐXD cho từng lô đất)	22.649,0	Đảm bảo MĐXD cho từng lô đất
	Mật độ xây dựng	%	Theo từng lô nhà	Theo từng lô nhà đảm bảo MĐXD	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	Không quy định	93.834,9	
	Hệ số sử dụng đất	Lần	4,2 – 5,0	4,2 – 5,0	Phù hợp
	Số lô	lô	329	329	Phù hợp
	Số tầng	Tầng	Tối đa 5	3	-2
	Dân số	Người	Không quy định	1.316	
11	Đất nhà ở xã hội				
	DT xây dựng	m ²	Không quy định	5.107,0	
	Tổng DT sàn XD	m ²	Không quy định	23.326	
	Số tầng	Tầng	Tối đa 5	5	Phù hợp
	Mật độ xây dựng	%	60	58,40	-1,6
	Hệ số sử dụng đất	Lần	3	2,67	
	Số căn	căn	Không quy định	285	
12	Đất TMDV				

STt	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT 1/500 được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
	DT xây dựng	m ²	2.832	2.832	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	Không quy định	8.532	
	Số tầng	Tầng	Tối đa 5	3	-2
	Mật độ xây dựng	%	60	60	Phù hợp
	Hệ số sử dụng đất	Lần	3	1,91	
13	Trường mầm non				
	DT xây dựng	m ²	Không quy định	924	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	Không quy định	1.900	
	Số tầng	Tầng	Tối đa 5	2	-3
	Mật độ xây dựng	%	40	40	Phù hợp
	Hệ số sử dụng đất	Lần	2	1,91	

Theo đó thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương (nay là quận An Dương) phê duyệt tại Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/09/2022.

Tuy nhiên, giải pháp thiết kế cơ sở các hạng mục công trình có thay đổi một số chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (số tầng cao công trình giảm; vị trí đặt 02 Trạm biến áp thay đổi vị trí từ ô đất cây xanh về ô đất Thương mại dịch vụ và Nhà ở xã hội; công suất sử dụng điện, ...) so với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương (nay là quận An Dương) phê duyệt. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan quản lý, phê duyệt quy hoạch để thống nhất quản lý. Trường hợp cơ quan này có ý kiến dẫn đến phải điều chỉnh giải pháp thiết kế cơ sở các công trình đã trình thẩm định thì chủ đầu tư cần phải điều chỉnh, hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình để trình thẩm định lại theo quy định.

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 phát triển nhà ở.

3.1. Về sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận.

So sánh Báo cáo nghiên cứu thi dự án đầu tư xây dựng với Chủ trương đầu tư được duyệt

Stt	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo NCKT	Đánh giá
1	Chủ đầu tư	Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	Phù hợp
2	Diện tích khu đất	Tổng diện tích đất dự kiến thực hiện dự án 127.810 m ² .	Diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án khoảng	Phù hợp

			127.810 m ² .	
3	Tiến độ thực hiện	Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: 60 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	- Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2029 (60 tháng)	Phù hợp
4	Tổng mức đầu tư	Tổng vốn đầu tư của 1.030.113.332.362 đồng	Tổng mức đầu tư 1.203.988.870.702 đồng	+ 173.875.538.340 đồng (Sở Tài chính đã đánh giá không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương tại Văn bản số 383/STC-KTN ngày 19/3/2025)

So sánh sự phù hợp các chỉ tiêu của TKCS với Chủ trương đầu tư được duyệt

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chủ trương đầu tư được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Đất nhà ở kết hợp thương mại				
	DT xây dựng	m ²	6.145,15	6.082,5	-62,65
	Mật độ xây dựng	%	Theo từng lô nhà	Theo từng lô nhà đảm bảo theo chủ trương	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	31.095,76	29.178,0	-1.918,76
	Số lô	lô	73	73	Phù hợp
	Số tầng	Tầng	5	5	Phù hợp
	Dân số	Người	Không quy định	292	
2	Đất nhà ở liên kết				
	DT xây dựng	m ²	24.642,9	22.649,0	-1.993,9
	Mật độ xây dựng	%	Theo từng lô nhà	Theo từng lô nhà đảm bảo theo chủ trương	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	101.322,29	93.834,9	-7.487,39
	Số lô	lô	329	329	Phù hợp
	Số tầng	Tầng	5	3	Giảm 02 tầng (chưa phù hợp)
	Dân số	Người	Không quy định	1.316	
3	Đất nhà ở xã hội				

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chủ trương đầu tư được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
	DT xây dựng	m ²	5.247,1	5.107,0	-140,1
	Tổng DT sàn XD	m ²	26.235,3	23.326	-2.909,3
	Số tầng	Tầng	5	5	Phù hợp/
	Mật độ xây dựng	%	60	58,40	-1,6
	Số căn	căn	Không quy định	285	
4	Đất TMDV				
	DT xây dựng	m ²	2.832	2.832	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	8.499,78	8.532	+32,22
	Số tầng	Tầng	3	3	Phù hợp
	Mật độ xây dựng	%	60	60	Phù hợp
5	Trường mầm non				
	DT xây dựng	m ²	Không quy định	924	Phù hợp
	Tổng DT sàn XD	m ²	Không quy định	1.900	
	Số tầng	Tầng	2	2	Phù hợp
	Mật độ xây dựng	%	40	40	Phù hợp

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cơ bản được lập có mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án phù hợp với với chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 03/08/2023.

Tuy nhiên, một số hạng mục công trình thay đổi so với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt: tổng diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng (tăng, giảm); số tầng cao hạng mục nhà Liên kế (giảm 02 tầng). Do vậy, Chủ đầu tư phải báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng các nội dung thay đổi nêu trên để xem xét điều chỉnh (nếu có) trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

3.2. Về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 11/10/2022, diện tích nhà ở thương mại tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 25,17 triệu m² sàn; Diện tích nhà ở xã hội tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 2 triệu m² sàn.

Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương: Tổng diện tích sàn nhà ở của dự án khoảng 131.013,4m² (trong đó: tổng diện tích sàn nhà ở liền kề khoảng 107.687,4m², tổng diện tích sàn nhà ở xã hội khoảng 23.326 m²) là phù hợp với chỉ tiêu diện tích nhà ở tăng thêm trong Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm

2025 và năm 2030 đã được phê duyệt.

- Theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng năm 2024 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 28/10/2024, tại Danh mục các dự án nhà ở thương mại đang triển khai (Phụ lục 1 và Phụ lục 2), dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương có quy mô số căn nhà ở thấp tầng là 402 căn nhà ở thấp tầng và 348 căn nhà ở xã hội.

Theo Quyết định số 2230/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương: Số lượng căn nhà ở liền kề khoảng 402 căn nhà ở thấp tầng là phù hợp Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Còn lại đối với số căn nhà ở xã hội thuộc hạng mục công trình nhà ở xã hội của dự án trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án không nêu cụ thể số căn.

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

Theo hồ sơ thiết kế cơ sở, hệ thống kỹ thuật của Dự án được thiết kế đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực là khả thi, đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; chủ đầu tư đã thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các cơ quan quản lý hạ tầng kỹ thuật của khu vực (*Văn bản số 2630/PCHP-KT ngày 19/8/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng về việc cấp điện cho Dự án Khu dân cư mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương; Văn bản số 4097/SNN-TL ngày 15/10/2024 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước cho Dự án; Văn bản số 35/CNHP-KT ngày 01/8/2024 của Công ty CP KD Nước sạch số 2 Hải Phòng thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án*).

Đề nghị chủ đầu tư bổ sung, làm rõ các nội dung việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ).

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 được đơn vị tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Đơn vị tư vấn thẩm tra đã xem xét, kiểm tra, kiểm tính độc lập đối với các nội dung về đánh giá an toàn kết cấu công trình và đã kết luận giải pháp thiết kế phù hợp với quy mô, công năng của công trình, đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng tại Báo cáo thẩm tra

số 18/2025/BCTTr ngày 18/02/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đánh giá về an toàn xây dựng của công trình trong quá trình tổ chức thẩm tra và triển khai thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở theo Điều 83 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Thiết kế về phòng cháy chữa cháy đã được Công an thành phố Hải Phòng cho ý kiến tại Văn bản số 668/CAHP-PC07 ngày 24/3/2025. Chủ đầu tư phải hoàn thiện đầy đủ các nội dung theo ý kiến của Công an thành phố Hải Phòng trước khi triển khai các bước tiếp theo; các hạng mục phòng cháy chữa cháy của dự án phải được thẩm duyệt thiết kế phòng cháy, chữa cháy trước khi thi công công trình.

- Về bảo vệ môi trường: Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 07/3/2025.

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.

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng là phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật xây dựng năm 2014. Tuy nhiên, cần rà soát chỉnh sửa, bổ sung các nội dung để đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận. Khi xem xét chấp, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật xây dựng năm 2014 và quy định của pháp luật về Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. KẾT LUẬN:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng chỉ đủ điều kiện phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung được nêu tại mục V của Văn bản này.

Người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc (nếu có) hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn, năng lực phù hợp với tính chất, nội dung của dự án (khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc) làm cơ quan chủ trì thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư

xây dựng; Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; Cơ quan chủ trì thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có); ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (nếu có), trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

Các vấn đề cần lưu ý, thực hiện:

- Bổ sung, làm rõ các nội dung gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ) sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.

- Áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng theo quy định.

- Các loại cây xanh trồng trong khu cây xanh cảnh quan phải đảm bảo tuân thủ Danh mục cây trồng theo quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố số 2464/2015/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 về việc Ban hành Quy định quản lý hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa, mảng xanh công cộng đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng, số 60/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định quản lý hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa, mảng xanh công cộng đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo số 2464/2015/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Trường hợp các thông tin, số liệu nêu tại Văn bản này có sự khác nhau so với các thông tin, số liệu nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án thì đề nghị Chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung khác nhau đến Sở Xây dựng Hải Phòng 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 khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định.

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị thẩm tra thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ trình thẩm định, về việc sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp lệ để phục vụ các công việc tư vấn xây dựng. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- + Yêu cầu các nhà thầu tư vấn thiết kế và tư vấn thẩm tra có giải pháp thiết kế phù hợp và kiểm tính đầy đủ để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công trình và các công trình liền kề, lân cận;

- + Phải lập, thẩm tra, phê duyệt biện pháp thi công xây dựng công trình (lưu ý hệ thống giàn giáo, cây chống, ván khuôn phải đảm bảo khả năng chịu lực

trong quá trình thi công xây dựng công trình; biện pháp thi công chống sạt lở khi thi công phần ngầm); đảm bảo vệ sinh môi trường (chống bụi, chống rơi vãi vật liệu, chống tràn nước bẩn, bùn, đất ra đường), an toàn lao động, an toàn giao thông.

+ Phải thí nghiệm, xác định sức chịu tải của cọc BTCT tại hiện trường, lấy số liệu tính toán, kiểm tra lại thiết kế, cần thiết phải điều chỉnh thiết kế cho phù hợp, đảm bảo an toàn, Số lượng cọc BTCT thí nghiệm phải đảm bảo tuân thủ TCVN 9393:2012 Cọc - Phương pháp thử nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục.

+ Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây không nung cho công trình theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

+ Bổ sung biển báo, sơn vạch kẻ đường... hạng mục đường giao thông đảm bảo các yêu cầu theo QCVN41:2024/BGTVT về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

+ Hoàn thiện các nội dung tham ý kiến tham gia thẩm định của các đơn vị tại các Văn bản: số 417/SNNMT-QLMT ngày 20/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; số 383/STC-KTN ngày 19/03/2025 của Sở Tài chính; số 477/SKHCHN-CN ngày 14/03/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ; số 1241/SCT-NL ngày 25/03/2025 của Sở Công thương; số 668/CAHP-PC07 ngày 24/3/2025 của Công an thành phố; số 800/UBND-QLĐT ngày 01/04/2025 của Ủy ban nhân dân quận An Dương; đặc biệt lưu ý Văn bản số 668/CAHP-PC07 ngày 24/3/2025 của Công an thành phố.

- Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định (mẫu thông báo khởi công tại Phụ lục V Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng).

- Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn liên quan, nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện theo các quy định của nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, tuân thủ các quy định về giám sát, thi công, nghiệm thu, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ theo các quy định hiện hành.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng Hải Phòng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND quận An Dương;
- GD (để chỉ đạo);
- PGĐ Đ.H. Hưng;
- Lưu: VT, KTQLĐTXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Hữu Hưng