

Số: 414/QLĐT-TĐ

Sầm Sơn, ngày 03 tháng 6 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần số 1.2 thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Kính gửi: Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam.

Phòng QLĐT đã nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 31/TTr-PTVN ngày 30/5/2024 của Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam về việc đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần số 1.2 thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định 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; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và các Thông tư hướng dẫn; 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 Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phân cấp thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND thành phố Sầm Sơn V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Công văn số 3828/UBND-THKH ngày 26/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn); Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa V/v Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-PTVN ngày 21/01/2022 của Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam V/v phê duyệt chủ trương phân chia dự án thành phần thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Các hồ sơ khác có liên quan.

Sau khi xem xét, phòng Quản lý đô thị thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần số 1.2 thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án thành phần số 1.2 thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm C; Công trình dân dụng, cấp III.

3. Chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam.

4. Địa điểm xây dựng: phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

5. Giá trị tổng mức đầu tư: 113.139.497.512 đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư và các nguồn huy động hợp pháp khác.

7. Thời gian thực hiện: Năm 2024-2027 (Theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

8. Tiêu chuẩn quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam và một số tiêu chuẩn khác theo danh mục trong thuyết minh thiết kế cơ sở.

9. Nhà thầu tư vấn khảo sát địa chất: Công ty CP kiến trúc và xây dựng APEC 69.

10. Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Hồng Thắng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 31/TTr-PTVN ngày 30/5/2024 của Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam về việc đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND thành phố Sầm Sơn V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Công văn số 3828/UBND-THKH ngày 26/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn); Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa V/v Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 02/QĐ-PTVN ngày 21/01/2022 của Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam V/v phê duyệt chủ trương phân chia dự án thành phần thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Hợp đồng tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi giữa Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ kỹ thuật Việt Nam và Công ty CP kiến trúc và xây dựng APEC 69, Công ty TNHH Hồng Thắng;

- Các tài liệu khác có liên quan.

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

- Thuyết minh dự án đầu tư;

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

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty CP kiến trúc và xây dựng APEC 69; chứng chỉ hành nghề và thông tin năng lực của các chức danh chủ trì khảo sát, chủ trì thiết kế.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HAP-00043813 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/7/2020;

- Chủ trì khảo sát địa chất: ông Nguyễn Văn Tới, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: BXD-00025180 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 07/8/2020).

4. Hồ sơ năng lực của nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Hồng Thắng; chứng chỉ hành nghề và thông tin năng lực của các chức danh chủ trì khảo sát, chủ trì thiết kế.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: THH-00008223 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 06/02/2020;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Lê Đình Toàn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: THH-00046558 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 03/4/2024);

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Hồ Công Hiền (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: THH-00042149 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 10/6/2022);

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Đinh Xuân Hào (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: HAN-00113318 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 31/12/2020);

- Chủ trì thiết kế điện: Lương Tuấn Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: QNI-00055573 do Sở Xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 19/4/2021);

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Đầu tư Dự án thành phần số 1.2 (theo Quyết định phân chia dự án của Người quyết định đầu tư) thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn bao gồm 31 mẫu nhà ở liền kề (từ mẫu M01 đến mẫu M31) xây dựng trên 146 lô đất, 08 mẫu nhà ở biệt thự (từ mẫu M32 đến mẫu M39) xây dựng trên 09 lô đất, cụ thể như sau:

1. Giải pháp kiến trúc:

- Mẫu M01: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK1-02. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 116,4m², tầng 2 là 122m², tầng 3 là 121,48m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M02: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK1-03. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 118,8m², tầng 2 là 124,4m², tầng 3 là 123,88m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M03: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK1-04. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 121,2m², tầng 2 là 126,81m², tầng 3 là 126,28m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M04: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK1-05. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 122,4m², tầng 2 là 128,0m², tầng 3 là 127,48m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M05: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK1-06. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 138,32m², tầng 2 là 157,17m², tầng 3 là 153,63m², tầng 4 là 57,28m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M06: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK1-15. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 152,6m², tầng 2 là 170,4m², tầng 3 là 167,1m², tầng 4 là 58,05m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M07: gồm 28 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại các lô đất ký hiệu: từ LK1-07 đến LK1-14; từ LK2-02 đến LK2-11; từ LK7-02 đến LK7-07; từ LK7-10 đến LK7-13. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 96m², tầng 2 là 101,6m², tầng 3 là 101,1m², tầng 4 là 33,8m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M08: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK2-01. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 133,04m², tầng 2 là 147,85m², tầng 3 là 143,68m², tầng 4 là 68,88m²; chiều

cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M09: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK2-24. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 123,0m², tầng 2 là 128,61m², tầng 3 là 128,08m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M10: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK2-25. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 121,2m², tầng 2 là 126,81m², tầng 3 là 126,28m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M11: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK2-26. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 118,8m², tầng 2 là 124,4m², tầng 3 là 123,88m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M12: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK2-27. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 115,8m², tầng 2 là 121,41m², tầng 3 là 120,88m², tầng 4 là 57,6m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M13: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK2-28. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 129,83m², tầng 2 là 140,04m², tầng 3 là 144,7m², tầng 4 là 56,41m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M14: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK3-01. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 141,94m², tầng 2 là 157,94m², tầng 3 là 154,36m², tầng 4 là 58,3m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M15: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK3-02. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1

là 89,59m², tầng 2 là 95,81m², tầng 3 là 95,14m², tầng 4 là 33,84m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M16: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK3-12. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 124,18m², tầng 2 là 138,75m², tầng 3 là 131,85m², tầng 4 là 55,82m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M17: gồm 22 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại các lô đất ký hiệu: từ LK3-13 đến LK3-23, từ LK4-12 đến LK4-22. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 100,8m², tầng 2 là 106,41m², tầng 3 là 105,88m², tầng 4 là 33,84m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M18: gồm 42 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại các lô đất ký hiệu: từ LK3-03 đến LK3-11, từ LK4-01 đến LK4-09, từ LK5-03 đến LK5-18, từ LK6-01 đến LK6-08. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 86,4m², tầng 2 là 92,01m², tầng 3 là 91,48m², tầng 4 là 33,84m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M19: gồm 27 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại các lô đất ký hiệu: từ LK5-20 đến LK5-36, từ LK6-10 đến LK6-19. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 100,74m², tầng 2 là 106,35m², tầng 3 là 105,82m², tầng 4 là 33,84m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M20: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK4-10. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 142,87m², tầng 2 là 159,02m², tầng 3 là 155,16m², tầng 4 là 48,56m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M21: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK4-11. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1

là 128,8m², tầng 2 là 135,98m², tầng 3 là 134,7m², tầng 4 là 58,08m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M22: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK4-23. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 133,68m², tầng 2 là 146,58m², tầng 3 là 144,47m², tầng 4 là 59,37m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M23: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK5-01. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 127,37m², tầng 2 là 141,77m², tầng 3 là 137,98m², tầng 4 là 47,7m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M24: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK5-02. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 110,4m², tầng 2 là 117,58m², tầng 3 là 116,78m², tầng 4 là 58,08m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M25: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK5-19. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 151,4m², tầng 2 là 169,56m², tầng 3 là 166,03m², tầng 4 là 54,84m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M26: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK6-09. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 139,19m², tầng 2 là 153,83m², tầng 3 là 150,04m², tầng 4 là 67,96m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M27: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK6-20. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là 129,87m², tầng 2 là 146,24m², tầng 3 là 141,3m², tầng 4 là 78,47m²; chiều cao công trình là 14,55m (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,6m; chiều cao tầng 4 là 3,0m.

- Mẫu M28: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK7-01. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là $141,7\text{m}^2$, tầng 2 là $156,72\text{m}^2$, tầng 3 là $152,76\text{m}^2$, tầng 4 là $52,01\text{m}^2$; chiều cao công trình là $14,55\text{m}$ (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$; chiều cao tầng 2, 3 cao $3,6\text{m}$; chiều cao tầng 4 là $3,0\text{m}$.

- Mẫu M29: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK7-08. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là $124,54\text{m}^2$, tầng 2 là $139,14\text{m}^2$, tầng 3 là $135,33\text{m}^2$, tầng 4 là $51,73\text{m}^2$; chiều cao công trình là $14,55\text{m}$ (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$; chiều cao tầng 2, 3 cao $3,6\text{m}$; chiều cao tầng 4 là $3,0\text{m}$.

- Mẫu M30: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK7-09. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là $160,79\text{m}^2$, tầng 2 là $178,64\text{m}^2$, tầng 3 là $174,69\text{m}^2$, tầng 4 là $70,63\text{m}^2$; chiều cao công trình là $14,55\text{m}$ (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$; chiều cao tầng 2, 3 cao $3,6\text{m}$; chiều cao tầng 4 là $3,0\text{m}$.

- Mẫu M31: gồm 01 căn nhà ở liền kề, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: LK7-14. Công trình có quy mô 04 tầng; diện tích sàn xây dựng các tầng: tầng 1 là $162,99\text{m}^2$, tầng 2 là $179,16\text{m}^2$, tầng 3 là $175,17\text{m}^2$, tầng 4 là $77,74\text{m}^2$; chiều cao công trình là $14,55\text{m}$ (tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$; chiều cao tầng 2, 3 cao $3,6\text{m}$; chiều cao tầng 4 là $3,0\text{m}$.

- Mẫu M32: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT1.02. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là $264,77\text{m}^2$; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là $271,72\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng tầng 3 là $86,93\text{m}^2$, chiều cao công trình là $13,25\text{m}$ (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$; chiều cao tầng 2 cao $3,6\text{m}$; chiều cao tầng 3 là $5,3\text{m}$.

- Mẫu M33: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT2.10. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là $166,9\text{m}^2$; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là $191,71\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng tầng 3 là $185,22\text{m}^2$, chiều cao công trình là $13,91\text{m}$ (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$; chiều cao tầng 2 cao $3,6\text{m}$; chiều cao tầng 3 là $3,6\text{m}$, mái cao $1,4\text{m}$.

- Mẫu M34: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT3.05. Công trình có quy mô 02 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là

138,96m²; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là 175,78m², chiều cao công trình là 9,91m (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2 cao 3,6m; mái cao 1,71m.

- Mẫu M35: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT3.11. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 160,57m²; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là 164,5m², diện tích sàn xây dựng tầng 3 là 166,25m², chiều cao công trình là 14,95 (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2 cao 3,6m; chiều cao tầng 3 là 3,6m, mái cao 3,4m.

- Mẫu M36: gồm 02 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT4.01, BT4.02. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 140,24m²; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là 141,1m², diện tích sàn xây dựng tầng 3 là 148,6m², chiều cao công trình là 14,75m (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2 cao 3,6m; chiều cao tầng 3 là 3,6m, mái cao 3,2m.

- Mẫu M37: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT4.06. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 183,04m²; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là 190,16m², diện tích sàn xây dựng tầng 3 là 187,38m², chiều cao công trình là 14,2m (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2 cao 3,6m; chiều cao tầng 3 là 3,6m, mái cao 2,6m.

- Mẫu M38: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT4.08. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 125,96m²; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là 141,1m², diện tích sàn xây dựng tầng 3 là 148,6m², chiều cao công trình là 14,75m (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2 cao 3,6m; chiều cao tầng 3 là 3,6m, mái cao 3,2m.

- Mẫu M39: gồm 01 căn nhà biệt thự, áp dụng cho vị trí tại lô đất ký hiệu: BT4.09. Công trình có quy mô 03 tầng; diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 188,3m²; diện tích sàn xây dựng tầng 2 là 198,47m², diện tích sàn xây dựng tầng 3 là 144,79m², chiều cao công trình là 14,75m (tính từ cos sân hoàn thiện đến đỉnh mái); chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2 cao 3,6m; chiều cao tầng 3 là 3,6m, mái cao 3,2m.

- Nhà được xây thô và hoàn thiện mặt đứng, phần hoàn thiện còn lại do khách hàng mua nhà tự thực hiện (bản vẽ chi tiết chỉ mang tính chất để khách hàng tham khảo).

- Giải pháp hoàn thiện mặt đứng cụ thể như sau:

+ Công trình hoàn thiện mặt đứng, lăn sơn, ốp đá theo chỉ định trong hồ sơ thiết kế.

+ Tường xây gạch bê tông không nung, trát ngoài, trần, cạnh cửa vữa XM mác 50. Tường lăn sơn 1 nước lót, 2 nước màu, màu sắc theo thiết kế.

+ Tam cấp, bậc thang xây gạch; Nền, sàn nhà; cửa đi, cửa sổ, vách kính; lan can trong nhà khách hàng mua nhà tự hoàn thiện.

+ Công trình không lắp đặt hệ thống thiết bị như: thiết bị điện, cấp thoát nước.

2. Giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc. Cọc BTCT ly tâm ứng lực trước đường kính D300, chiều dài dự kiến 12m, cường độ chịu nén 800kg/cm². Đài móng BTCT đá 1x2 mác 250#, chiều cao đài móng 800mm.

- Phần thân sử dụng hệ khung kết cấu BTCT chịu lực; cột, dầm, sàn BTCT đá 1x2 mác 300# đổ tại chỗ.

3. Giải pháp cấp, thoát nước:

- Nguồn nước cấp cho các nhà được lấy từ nguồn hiện có đã thi công lắp đặt hoàn chỉnh trên vỉa hè các lô đất; khách hàng mua nhà trong quá trình thi công làm việc với Chủ đầu tư để được thỏa thuận đấu nối vào nguồn cấp.

- Hệ thống thoát nước chung của dự án đã được đầu tư, khách hàng mua nhà trong quá trình thi công làm việc với Chủ đầu tư để được thỏa thuận đấu nối.

4. Giải pháp cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho các nhà được lấy từ nguồn hiện có đã thi công lắp đặt hoàn chỉnh trên vỉa hè các lô đất;

- Khách hàng mua nhà trong quá trình thi công làm việc với Chủ đầu tư để được thỏa thuận đấu nối vào tủ điện tổng trong công trình.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định

tại Khoản 2, 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Các thiết kế cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.

- Đơn vị khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi là Công ty TNHH Hồng Thăng có năng lực thiết kế phù hợp với quy mô công trình (Chứng chỉ năng lực hoạt động số THH-00008223 Ban hành kèm theo Quyết định số 0747/QĐ-SXD ngày 06/02/2018 của Sở Xây dựng Thanh Hóa); cá nhân tham gia chủ trì có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

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

- Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại các Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 09/7/2019.

- Khu đất thực hiện dự án có vị trí, ranh giới phù hợp với Văn bản số 3828/UBND-THKH ngày 26/3/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

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

Dự án cơ bản phù hợp với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận tại Văn bản số 3828/UBND-THKH ngày 26/3/2021; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

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

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã đưa ra phương án thiết kế hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước cơ bản đảm bảo phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực (đã được Phòng Quản lý đô thị thẩm định tại Văn bản số 773/QLĐT-TĐ ngày 15/8/2022 V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn).

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:

- Hồ sơ thiết kế đã đưa ra các giải pháp thiết kế công trình cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng, vệ sinh môi trường.

- Về bảo vệ môi trường: dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 17/10/2022.

- Về phòng, chống cháy, nổ: dự án đã được Cảnh sát PCCC tỉnh Thanh Hóa thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 289/TD-PCCC ngày 22/9/2022.

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:

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Các thiết kế cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.

V. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần số 1.2 thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn đủ điều kiện phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo:

- Trước khi triển khai bước thiết kế tiếp theo cần tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc để xem xét điều chỉnh kích thước, chiều dài và số lượng cọc cho phù hợp, đảm bảo an toàn công trình. Kiểm tra các chỉ tiêu quy hoạch để cập nhật các bước tiếp theo của dự án cho phù hợp.

- Chủ đầu tư, nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ thiết kế trình thẩm định, chịu trách nhiệm kiểm tra, đảm bảo sự hợp lệ của các phần mềm sử dụng tính toán thiết kế công trình; phải hoàn thiện các thủ tục cần thiết của dự án đảm bảo đáp ứng yêu cầu của pháp luật về xây dựng hiện hành và pháp luật khác có liên quan trước khi thi công.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

Trên đây là thông báo của phòng Quản lý đô thị về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần số 1.2 thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP (b/c);
- Trưởng phòng (b/c);
- Lưu: QLĐT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Phạm Văn Hùng