

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HÓA
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**

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

Số: 506 /TĐ-QLĐT

TP. Thanh Hóa, ngày 16 tháng 12 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo
nghiên cứu khả thi công trình: Khu dân cư
thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố
Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-
UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh
MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013)
- hạng mục: mẫu nhà ở liền kề.

Kính gửi: Công ty TNHH WIN Thanh Hóa.

Ngày 25/11/2024, Phòng Quản lý Đô thị thành phố nhận được Tờ trình số 01/CV-WINTH của Công ty TNHH WIN Thanh Hóa về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở mẫu nhà ở liền kề Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013) - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013);

Căn cứ Quyết định số 4253/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư thuộc khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013);

Căn cứ Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013);

Sau khi xem xét, phòng Quản lý đô thị thông báo kết quả thẩm định kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Khu dân cư thuộc Khu đô thị

Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013) - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên công trình: Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013) - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề.

2. Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp III.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH WIN Thanh Hóa.

4. Địa điểm xây dựng: phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

5. Giá trị tổng mức đầu tư: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 205 căn nhà ở: 698.170.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu trăm chín mươi tám tỷ, một trăm bảy mươi triệu đồng).

6. Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn góp, vốn vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng và các vốn huy động hợp pháp khác.

7. Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- TCXD 4419-1987: Khảo sát cho xây dựng - Nguyên tắc cơ bản.
- TCVN 9437-2012: Khoan thăm dò địa chất công trình.
- TCVN 9362-2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.
- TCVN 9363 - 2012: Khảo sát cho xây dựng - Khảo sát địa kỹ thuật cho nhà cao tầng;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
- TCVN 4319 - 2012: Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 5573 - 2012: Kết cấu gạch đá và gạch cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737 - 1995: Tải trọng động. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9362 - 2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 5574 - 2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5575 - 2012: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207 - 2012: Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9206 - 2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 06 - 2020/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Và một số tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác.

8. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Công nghệ xây dựng và thương mại Sao Việt.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý:

- Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013).

- Quyết định số 4253/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư thuộc khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013).

- Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013).

2. Hồ sơ liên quan Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề:

- Hồ sơ sơ khảo sát địa chất, Báo cáo nghiên cứu khả thi - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề.

- Chứng chỉ hành nghề và thông tin năng lực của các chức danh chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế của nhà thầu thiết kế.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Khái quát dự án:

Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 205 căn nhà ở (bao gồm các lô đất: từ lô L405 đến lô L476, lô L478, từ lô L480 đến lô L561, từ lô A210 đến lô A259 thuộc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013).

2. Các mẫu nhà:

Tổng cộng đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 205 căn nhà ở, cụ thể như sau:

STT	Tên mẫu nhà	Lô đất áp dụng	Số lượng	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng
1	M1.A	A259	01	92,0	78,26	72,0	04
2	M1.B	A210	01	92,0	78,26	72,0	04
3	M2.A	A211, A213, A215, A217, A219, A221, A223, A225, A217, A229, A231, A233; A236, A238, A240, A242, A244, A246, A248, A250, A252, A254, A256, A258	24	100,0	80,0	80,0	04
4	M2.B	A212, A214, A216, A218, A220, A222, A224, A226, A218, A230, A232; A237, A239, A241, A243, A245, A247, A249, A251, A253, A255, A257	22	100,0	80,0	80,0	04
5	M3.A	A235	01	97,5	79,5	77,5	04
6	M3.B	A234	01	97,5	79,5	77,5	04
7	M4	L405	01	90,72	86,1	78,12	04
8	M5.A	L406, L408, L410, L474, L476, L478	06	81,0	86,1	69,75	04
9	M5.B	L407, L409, L475	03	81,0	86,1	69,75	04
10	M6.A	L411, L413, L415, L417, L419, L421, L423, L425, L427, L429, L431, L433, L435, L437, L439, L445, L447, L449, L451, L453, L455, L457, L459, L461, L463, L465, L467, L469, L471, L473, L481, L483, L485, L487, L489, L491, L493, L495, L497, L499, L501, L503, L505, L507, L509, L511	46	90,0	86,1	77,5	04
11	M6.B	L412, L414, L416, L418, L420, L422, L424, L426, L428, L430, L432, L434, L436, L438, L446, L448, L450, L452, L454, L456, L458, L460, L462, L464, L466, L468, L470, L472, L482, L484, L486, L488, L490, L492, L494, L496, L498, L500, L502, L504, L506, L508, L510	43	90,0	86,1	77,5	04

12	M7.A	L440, L444	02	99,0	86,1	85,25	04
13	M7.B	L443	01	99,0	86,1	85,25	04
14	M8	L442	01	107,28	86,1	92,38	04
15	M9	L441	01	95,5	100,0	95,5	04
16	M10.A	L480	01	90,0	86,1	77,5	04
17	M10.B	L561	01	100,0	87,5	87,5	04
18	M11	L512	01	209,35	54,3	113,8	04
19	M12.A	L530, L532, L534, L536, L538, L540, L542, L544, L546, L548, L550, L552, L554, L556, L558, L560	16	100,0	87,5	87,5	04
20	M12.B	L529, L531, L533, L535, L537, L539, L541, L543, L545, L547, L549, L551, L553, L555, L557, L559	16	100,0	87,5	87,5	04
21	M13	L520	01	102,0	87,74	89,5	04
22	M14.A	L513, L515, L517, L519	04	102,0	87,74	89,5	04
23	M14.B	L514, L516, L518	03	102,0	87,74	89,5	04
24	M15	L521	01	97,5	87,17	85,0	04
25	M16.A	L522, L524, L526, L528	04	97,5	87,17	85,0	04
26	M16.B	L523, L525, L527	03	97,5	87,17	85,0	04
Tổng số lô đất			205				

- Giải pháp thiết kế

+ Nhà xây dựng phù hợp hình thể thửa đất, định hướng giao thông đứng bằng 01 cầu thang bộ và 01 thang máy.

+ Số tầng: 04 tầng; chiều cao tầng 1: 3,9m; tầng 2, 3: 3,6m; tầng 4: 3,3m; chiều cao từ cốt vỉa hè lên cốt sàn tầng 1 là 0,15m; chiều cao toàn nhà là 14,4m (tính từ cốt nền tầng 1 đến kết cấu sàn mái).

+ Phần móng sử dụng giải pháp móng ép cọc BTCT kích thước D300; đài móng, dầm giằng móng BTCT đổ tại chỗ đá 1x2 mác 250.

+ Thân nhà: Cột, dầm, sàn, lanh tô, cầu thang sử dụng bê tông cốt thép mác 250. Tường xây gạch không nung, vữa xi măng mác 50; trát ngoài vữa xi măng mác 75; sàn các tầng đổ bê tông cốt thép toàn khối, mác 250, dày 120mm; sàn khu ban công: hoàn thiện lát gạch chống trơn 300x300 màu tối, có lớp màng chống thấm sika, trần khu vực ban công, hành lang (mặt ngoài) trát vữa xi măng mác 75, lăn sơn màu trắng.

+ Cửa đi, cửa sổ (mặt ngoài công trình) dùng cửa nhôm hệ, kính dày 6,38mm - 8,38mm - 10,38mm.

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 của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Dự án cơ bản đã tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng của Công ty Cổ phần Công nghệ xây dựng và thương mại Sao Việt: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HAN-00002250 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2022.

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:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2024.

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: Phù hợp với Quyết định số 4253/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư thuộc khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013).

4. Khả năng kết nối HTKT 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.

Đảm bảo kết nối với hiện trạng và quy hoạch được phê duyệt.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở và 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 cơ bản đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường: Đây là dự án độc lập so với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư trước.

6. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu cho công trình: Hồ sơ lập Báo cáo kỹ thuật xây dựng công trình cơ bản phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho công trình.

V. KẾT LUẬN:

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) công trình: Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013) - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề đủ điều kiện để đề nghị chủ đầu tư phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo các quy định hiện hành.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố Thanh Hóa thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) công trình: Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3208/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 (điều chỉnh MBQH 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013) - hạng mục: mẫu nhà ở liền kề với các nội dung nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng phòng QLĐT;
- Lưu: QLĐT_(LDA).

**KT TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Lê Xuân Hòa