

Số: 6926 /SXD-HĐXD

Thanh Hoá, ngày 16 tháng 9 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án Công trình du lịch,
dịch vụ tại ô đất DV11.

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 40/TTr-HS ngày 26/8/2024 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11 tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH4 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Báo cáo thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 04/BCTT-IPEA ngày 22/8/2024 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án quốc tế (đại diện liên danh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án quốc tế và Công ty Cổ phần A-Design Việt Nam) lập;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11 tại Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11.
- Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp II.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn; địa chỉ: Thôn 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.
- Địa điểm xây dựng: Tại ô đất có ký hiệu DV11 theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn (thuộc xã Quảng Hùng) thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư (theo Tờ trình thẩm định của Chủ đầu tư).

6. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: TKCS áp dụng hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Khảo sát địa chất và xử lý nền móng công trình.

8. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Liên danh Công ty TNHH Kiến trúc và chuyển giao công nghệ xây dựng HMP và Công ty TNHH Công nghệ tòa nhà Việt Nam (nhà thầu phụ thực hiện thiết kế phần PCCC công trình theo Hợp đồng số 3006/HĐGK/HMP-PCCC ngày 16/8/2024).

9. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án quốc tế và Công ty Cổ phần A-Design Việt Nam (nhà thầu phụ thực hiện thẩm tra thiết kế phần PCCC công trình theo Hợp đồng số 1608/2024/HĐTVTT/IPEA-ADS ngày 16/8/2024).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3743/QĐ-CT ngày 19/11/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất Khu biệt thự Hùng Sơn tại Khu du lịch Nam Sầm Sơn, huyện Quảng Xương (nay là thành phố Sầm Sơn); Văn bản số 4649/UB-KTTC ngày 24/11/2004 của UBND tỉnh về việc đính chính Quyết định số 3743/QĐ-CT ngày 19/11/2004 về phê duyệt kết quả đấu giá quyền SD đất XD Khu biệt thự Hùng Sơn, Nam Sầm Sơn;

- Quyết định số 4038/QĐ-CT ngày 05/12/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, huyện Quảng Xương.

- Quyết định số 4844/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4038/QĐ-CT ngày 05/12/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND tỉnh Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 3927/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 480310 do UBND tỉnh cấp cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn ngày 20/7/2022;

- Giấy phép môi trường số 146/GP-UBND do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 31/10/2023;

- Văn bản số 2675/STNMT-BVMT ngày 29/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa về việc phúc đáp Văn bản số 09/CV-HS ngày 22/3/2024 của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn;

- Văn bản số 215/TC-QC ngày 07/6/2024 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Quyết định số 10/2024/QĐ-QĐCTĐT ngày 15/8/2024 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn về việc đầu tư dự án Công trình Du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11 (theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020) thuộc xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 179/CV-CN ngày 23/7/2019 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thanh Hóa về việc thỏa thuận đầu nguồn cấp nước cho dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 1614/PCTH-KD ngày 30/7/2019 của Công ty điện lực Thanh Hóa thỏa thuận về việc thỏa thuận về mặt nguyên tắc cấp điện cho dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Biên bản làm việc ngày 23/8/2024 về việc làm rõ các nội dung vướng mắc của hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Công trình thuộc ô đất du lịch, dịch vụ có ký hiệu DV11 tại dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn (gồm các đơn vị: Sở Xây dựng (chủ trì), Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, UBND thành phố Sầm Sơn, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn) và ý kiến thẩm định hồ sơ của các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 7848/STNMT-QLĐĐ ngày 27/8/2024; Sở Tài chính tại Văn bản số 4718/STC-QLCS.GS ngày 16/8/2024; UBND thành phố Sầm Sơn tại Văn bản số 4210/UBND-QLĐT ngày 15/8/2024; phòng Cảnh sát PCCC&CNNH – Công an tỉnh tại Văn bản số 2396/PC07-Đ2 ngày 16/8/2024;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế đầu tư xây dựng:

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất;

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;
- Hồ sơ thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở;

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) Nhà thầu khảo sát: Công ty Cổ phần Khảo sát địa chất và xử lý nền móng công trình (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00003235 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 15/9/2022);

Chủ trì khảo sát địa chất: Ông Trần Văn Quyền (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00009231 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 29/8/2022).

b) Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Liên danh Công ty TNHH Kiến trúc và chuyển giao công nghệ xây dựng *HMP* (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00014805 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 23/6/2023) và Công ty TNHH Công nghệ tòa nhà Việt Nam (Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 93/GXN-PCCC do phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 19/4/2021);

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Hoàng Tuấn Minh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-KTS00015 do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 19/5/2022);

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Đào Việt Công (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00036140 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 26/6/2020);

- Chủ trì thiết kế cơ - điện: Ông Đào Đức Hải (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019661 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 01/02/2023);

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Nguyễn Văn Huỳnh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019670 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 01/02/2023);

- Chủ trì thiết kế PCCC: Ông Hoàng Anh Thịnh (chứng chỉ hành nghề số 2019/705 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 22/11/2019).

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng các dự án quốc tế (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00008647 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 07/3/2023) và Công ty Cổ phần A-Design Việt Nam (Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 38/GXN-PCCC do phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2021);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Bà Trần Ngọc Ánh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-02-2021-0006 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 15/10/2021);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Ông Vũ Văn Huy (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00046447 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 30/11/2022);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện: Bà Lê Thị Thu Cúc (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00144625 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Ông Trần Ngọc Hùng (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00117743 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 14/4/2021).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế PCCC: Ông Phạm Hoàng Lân (chứng chỉ hành nghề số 0701/2023/PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 22/5/2023).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH:

Khu đất thực hiện dự án Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11 do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 480310 ngày 20/7/2022 (là ô đất có ký hiệu DV11 theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2023) có diện tích 3583,0m². Quy mô đầu tư bao gồm các hạng mục công trình theo hồ sơ do chủ đầu tư trình thẩm định như sau:

1. Hạng mục: Công trình chính (số 01 trên MB định vị công trình):

a) Phương án kiến trúc: Công trình có quy mô 15 tầng + tum, diện tích xây dựng 1.889,5m², diện tích sàn khoảng 16.982,6m². Chiều cao công trình là 61,8m, trong đó: Các tầng từ 1÷3 mỗi tầng cao 4,0m; tầng 4 cao 5,1m; các tầng; các tầng từ 5÷15 mỗi tầng cao 3,3m; tum cao 7,9m; cốt nền tầng 01 (cốt ±0.00) cao hơn cốt mặt sân hoàn thiện là 0,5m.

Mặt bằng tầng 1 bố trí: Sảnh chờ, sảnh nhân viên, sảnh thang máy, khu vực nhập hàng, khu vực lễ tân, khu nhà hàng, các phòng: “Pha chế, lễ tân, kho hành lý, bơm PCCC, bơm nước, máy phát điện, khí, tủ điện tổng, khí chữa cháy, trực đồ vải, rác ướt, rác khô, rác hóa, phụ trợ, audio, kỹ thuật điện, kỹ thuật nước, trực PCCC, 02 kho”, khu vực bếp (gồm: Kho đông, 02 kho mát, kho đồ khô, khu sơ chế rau củ, khu sơ chế thịt cá, khu nấu + chia soạn, phòng bếp trưởng, phòng bếp nguội, khu rửa, kho hóa chất, kho công cụ - dụng cụ, phòng bánh, kho bột) và các khu vệ sinh.

Mặt bằng tầng 2 bố trí: Không gian thông tầng, sảnh tầng, 02 phòng văn phòng, khu căng tin nhân viên, khu vực nhà hàng, khu rửa, phòng chuẩn bị đồ ăn, khu vệ sinh khu vực nhà hàng, phòng tắm + WC nữ, phòng tắm + WC nam; bể cân bằng, phòng kỹ thuật bể bơi.

Mặt bằng tầng 3 bố trí: Khu vực bể bơi có mái che (gồm: Bể bơi, phòng trực bể + kho, quây lễ tân bể bơi, phòng trực y tế, phòng kho, phòng tắm + thay đồ nam, phòng tắm + thay đồ nữ), sảnh tầng, phòng quản lý, quây lễ tân, khu vực trị liệu nữ và khu trị liệu nam (gồm: Các khu tắm trắng, khu để đồ, kho đồ, khu thủy trị liệu và khu vệ sinh), khu nhiệt trị liệu (gồm: Các phòng xông hơi, khu nghỉ xả xông, kho phụ trợ, phòng tuyết, phòng lạnh) và khu vệ sinh.

Mặt bằng tầng 4 bố trí: Sảnh tầng, khu vực nghỉ chờ + nhà hàng thực dưỡng, quây pha chế, phòng phụ trợ chuẩn bị đồ, khu massage (gồm: Quây dịch vụ, quản lý, khu vực nghỉ chờ, phòng nhân viên + kho đồ, phòng bảo quản thiết bị PCCC”, phòng kỹ thuật + kỹ thuật thông gió, phòng thể dục, phòng chơi trẻ em và khu vệ sinh.

Mặt bằng các tầng từ 5÷15 mỗi tầng bố trí: Sảnh tầng, 19 căn hộ du lịch, phòng rác, phòng kỹ thuật điện, phòng PCCC, phòng phụ trợ.

Mặt bằng tum bố trí phòng bơm tăng áp và các phòng kỹ thuật.

Giao thông đứng chính từ tầng 1 thông suốt lên tầng 15 bằng: 04 thang máy + 01 thang bộ tại khoảng giữa trục (4÷6) và 01 thang bộ tại khoảng giữa trục (7÷8); giao thông đứng từ tầng 1 lên tầng 3 bố trí thêm: 01 thang bộ tại khoảng giữa trục (X2÷X3), từ tầng 1 lên tầng 2 bố trí thêm 01 thang bộ tại vị trí trục (3÷4). Giao thông ngang bằng các hành lang phía trong nhà.

b) Giải pháp kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng giải pháp móng cọc bê tông ly tâm ứng lực trước PHC-A đường kính D500; đài, dầm móng BTCT đá 1x2 mác 400 đổ tại chỗ; lót móng bê tông đá 4x6 mác 100 dày 10cm.

- Phần thân: Kết cấu khung BTCT chịu lực, gồm: Hệ cột BTCT đá 1x2 mác 500 kết hợp dầm, sàn, bản thang, vách thang máy BTCT đá 1x2 mác 400 đổ liền khối; dáy – thành bể bơi BTCT đá 1x2 mác 400 đổ liền khối.

c) Giải pháp cấp điện, chống sét:

- Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ nguồn điện chung của khu vực qua trạm biến áp cấp đến tủ điện tổng của công trình sau đó cấp đến các thiết bị tiêu thụ điện.

- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét tia tiên đạo bán kính bảo vệ 55,0m, dây dẫn sét cáp đồng bền 70mm bọc PVC, hệ cọc tiếp địa thép D16 mạ đồng dài 2,5m, băng đồng tiếp địa 25x3mm.

d) Giải pháp cấp, thoát nước của các hạng mục công trình:

- Nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn nước của khu vực qua bể nước ngầm, bơm lên các téc nước đặt trên mái công trình sau đó cấp xuống các thiết bị dùng nước.

- Thoát nước thải từ xí, tiểu được thu vào hệ thống đường ống riêng qua bể tự hoại xử lý; nước thải từ sinh hoạt, kinh doanh thu về hệ thống xử lý sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung. Nước thải từ phễu sàn, lavabo được thu

vào đường ống và thải trực tiếp ra rãnh thoát nước bên ngoài. Nước mưa trên mái được thu về sân xung quanh mái vào các ống đứng thoát nước dẫn xuống tầng 1 và thoát ra hệ thống thoát nước bên ngoài.

e) Giải pháp phòng cháy chữa cháy:

- Hệ thống báo cháy gồm: Chuông, đèn, nút ấn báo cháy, hộp nối kỹ thuật, đầu báo cháy nhiệt gia tăng, đầu báo cháy nhiệt cố định, đầu báo cháy khói, dây tín hiệu, điện trở cuối nguồn.

- Hệ thống chữa cháy bao gồm: Các trụ, họng nước chữa cháy ngoài nhà, bình chữa cháy, hộp đựng bình chữa cháy, máy bơm chữa cháy, bộ nội quy tiêu lệnh chữa cháy, sơ đồ chỉ dẫn thoát nạn.

2. Hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ khác:

- Nhà bơm: Nằm phía trên bể nước PCCC, có quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng $24,2m^2$. Chiều cao công trình là 3,7m tính từ cốt mặt sân hoàn thiện.

- Bể nước PCCC: Kích thước bể $axb \times h = 19,6 \times 5,8 \times 3,7m$.

- Bể nước thô số 1: Kích thước bể $axb \times h = 5,3 \times 7,85 \times 1,70m$.

- Bể nước thô số 2: Kích thước bể $axb \times h = 7,3 \times 7,85 \times 1,70m$.

- Bể nước tinh: Hình chiếu bằng hình thang, có kích thước các cạnh a-b-h: 13,5m-4,7m-9,43m.

- Bể tự hoại: Kích thước bể $axb \times h = 14,6 \times 4,9 \times 2,6m$.

- Bể dầu: Kích thước bể $axb \times h = 5,0 \times 2,35 \times 2,2m$.

- Bể tách mỡ: Kích thước bể $axb \times h = 8,5 \times 5,7 \times 2,2m$.

- Các hạng mục: Hệ thống sân đường giao thông nội bộ, hệ thống chiếu sáng ngoài nhà, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, ... đồng bộ kèm theo.

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 dự án được lập cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; đã được đơn vị thẩm tra đánh giá tại Mục V.1 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 04/BCTT-IPEA ngày 22/8/2024.

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

- Chủ nhiệm khảo sát; chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế xây dựng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được cấp phù hợp với công việc đảm nhận.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020.

- Về vị trí xây dựng: Khu đất thực hiện dự án đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 480310 ngày 20/7/2022.

- Độ cao tĩnh không xây dựng công trình được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 215/TC-QC ngày 07/6/2024.

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:

Việc Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn đầu tư xây dựng dự án Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11 phù hợp với chức năng sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 480310 ngày 20/7/2022 được cấp; vì vậy, không thuộc trường hợp phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo pháp luật đầu tư. Quy mô đầu tư xây dựng dự án theo hồ sơ trình thẩm định phù hợp với Quyết định số 10/2024/QĐ-QĐCTĐT ngày 15/8/2024 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở đã đưa ra phương án thiết kế san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước phù hợp với quy hoạch được duyệt; hồ sơ đã cung cấp các văn bản thỏa thuận, xác nhận về đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án; đã được đơn vị thẩm tra đánh giá tại Mục V.4 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 04/BCTT-IPEA ngày 22/8/2024.

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 đảm bảo phù hợp với công năng và nhu cầu cần thiết sử dụng, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng.

- Về phòng chống cháy nổ: Giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy đối với đường giao thông dành cho xe chữa cháy, khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy, bậc chịu lửa của các công trình theo nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định cơ bản phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về PCCC hiện hành.

Các nội dung trên đã được đơn vị thẩm tra đánh giá tại Mục V.5 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 04/BCTT-IPEA ngày 22/8/2024.

- Về bảo vệ môi trường: Trên cơ sở ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Văn bản số 2675/STNMT-BVMT ngày 29/3/2024 thì dự án: “*thuộc trường hợp phải đăng ký môi trường trước khi vận hành chính thức theo quy định điểm a khoản 1 và điểm a khoản 6 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 (do khu đất dự án có phát sinh nước thải và đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung, phát sinh chất thải rắn sinh hoạt dưới 300 kg/ngày, phát sinh CTNH khối*

lượng dưới 1.200 kg/năm)”. Đề nghị Công ty TNHH một thành viên đầu tư Hùng Sơn lập hồ sơ đăng ký môi trường với UBND cấp xã nơi thực hiện dự án và chịu trách nhiệm về số liệu khối lượng các loại chất thải được nêu trong báo cáo.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật: TKCS chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam cơ bản phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn hiện hành chủ yếu áp dụng trong thiết kế; đã được đơn vị thẩm tra đánh giá tại Mục V.6 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 04/BCTT-IPEA ngày 22/8/2024.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất DV11 theo nội dung hồ sơ chủ đầu tư trình thẩm định đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu khác đối với chủ đầu tư:

- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD và theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng Quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- Trong bước thiết kế tiếp theo cần thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, đảm bảo điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình và an toàn cho công trình lân cận; đảm bảo an toàn công trình khi sử dụng; tuân thủ QCVN 10 : 2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất có ký hiệu DV11 tại Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, HĐXD, TA.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Ngọc Thanh

Phụ lục

Thu phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Công trình du lịch, dịch vụ tại ô đất có ký hiệu DV11 tại Khu biệt thự Hùng Sơn, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn.

(Kèm theo Văn bản số/SXD-HĐXD ngày/9/2024 của Sở Xây dựng).

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

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

Căn cứ thông tư số 43/2024/TT-BTC ngày 28/6/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Quy định mức thu một số khoản phí, lệ phí nhằm tiếp tục tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sở Xây dựng thông báo thu phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án nêu trên là: **9.348.000 đồng** (*Bằng chữ: Chín triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

Đề nghị Chủ đầu tư nộp phí thẩm định trên bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản về Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh Thanh Hóa, số tài khoản: **3511.0.1125766** tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa./.