

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng 01 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Bắc Miền Trung.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 36/TTr-CT ngày 27/12/2020 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Bắc Miền Trung về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.
2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Bắc Miền Trung.
4. Địa điểm xây dựng: Phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.
5. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình thẩm định của chủ đầu tư): 477.474.662.000 đồng.
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: 42 tháng kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam theo danh mục trong thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi.

9. Nhà thầu khảo sát địa chất, lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tây Á.

II. Hồ sơ trình thẩm định dự án

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 16364/UBND-CN ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh về việc công nhận chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 3515/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 7073/QĐ-UBND ngày 02/6/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số 2850/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Bắc Miền Trung để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.

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

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi;

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát địa chất, lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tây Á;

- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ dự án trình

Khu đất thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3515/QĐ-UBND ngày 06/5/2020. Diện tích sử dụng đất dự án 17.117,0m²; ranh giới như sau: phía Đông, Tây, Nam, Bắc giáp đường quy hoạch;

Quy mô đầu tư: Xây dựng hoàn thiện 03 đơn nguyên chung cư nhà ở xã hội cao 12 tầng + 01 tầng hầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; xây thô, hoàn thiện mặt trước 52 căn nhà ở liền kề.

1. Công trình Nhà ở xã hội:

Diện tích đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội 13.694,1m², gồm: diện tích xây dựng 03 đơn nguyên chung cư là 3.267,0m² (diện tích 1.089m²/đơn

nguyên; tầng cao 12 tầng + 01 tầng hầm/đơn nguyên); trạm điện 50,0m²; khuôn viên cây xanh 3.423,4m²; bãi đỗ xe, sân, đường nội bộ 6.953,7m².

a) Giải pháp kiến trúc:

Công trình gồm 03 đơn nguyên chung cư cao 12 tầng + 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng là 3.267,0m²; tổng diện tích sàn xây dựng là 38.877m² (bao gồm cả tầng hầm và tầng mái); tổng số căn hộ là 423 căn;

Quy mô mỗi đơn nguyên có thiết kế điển hình như sau: Tầng cao 12 tầng + 01 tầng hầm; diện tích xây dựng 1.089m²; tổng diện tích sàn xây dựng 12.959m²; chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái) là 43,0m; tổng số căn hộ ở là 141 căn; trong đó:

- Tầng hầm cao 2,5m; diện tích sàn 1.089m²; bố trí không gian để xe; phòng tập kết rác, không gian kỹ thuật và phụ trợ phục vụ công trình;

- Tầng 1 cao 3,9m, nền tầng 1 cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,9m; diện tích xây dựng 1.089m²; bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, 09 căn hộ, không gian kỹ thuật và phụ trợ phục vụ công trình;

- Tầng 2 đến tầng 12 có chiều cao tầng điển hình 3,2m, diện tích sàn xây dựng điển hình 986m², mỗi tầng bố trí 12 căn hộ, không gian kỹ thuật;

- Tầng áp mái cao 3,0m bố trí không gian kỹ thuật và phụ trợ;

- Giao thông trực đứng của tòa nhà bằng 04 thang máy và 02 thang bộ, giao thông tại các tầng bằng sảnh tầng và hành lang.

b) Giải pháp kết cấu: Sử dụng phương án móng đài đơn trên hệ cọc ép ly tâm; phân thân lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung BTCT, kết hợp vách, lõi cứng, dầm sàn BTCT đổ tại chỗ.

c) Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình: Hệ thống chống sét.

2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ thiết kế san nền cao nhất là 3,58m; thấp nhất là 3,40m, hướng dốc ra các trục giao thông.

b) Đường giao thông thuộc dự án:

- Gồm 01 tuyến (mặt cắt 6-6): Chỉ giới đường đỏ 20,5m; lòng đường 2x5,25m=10,5m; vỉa hè 2x5,0m=10,0m;

- Kết cấu áo đường: Bê tông nhựa chặt C19 dày 7,0cm, cấp phối đá dăm loại I dày 15 cm; cấp phối đá dăm loại II dày 24 cm; đất đầm chặt K98;

- Lát hè: Bằng đá tự nhiên;

- Bó vỉa: Bằng đá tự nhiên.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Được lấy từ đường ống D60, đầu nổi tại khu vực phía Đông của khu đất;

- Thiết kế mạng lưới cấp nước dạng mạch vòng kết hợp với mạng cụt, sử dụng ống HDPE, chiều sâu chôn ống trung bình 0,7m;

- Các công trình kỹ thuật trên tuyến: Van chặn, van xả khí, van xả cặn, đồng hồ đo lưu lượng, mỗi nối mềm, các gối đỡ tê, cút chuyển hướng;

- Trụ cứu hỏa sử dụng loại trụ nổi D110, khoảng cách mỗi trụ từ 100-150m;

d) Thoát nước mưa:

- Sử dụng rãnh xây gạch B400, B600; sau đó đầu nổi vào hệ thống thoát nước chung của khu vực;

- Trên hệ thống thoát nước có các công trình kỹ thuật như giếng thu, giếng thăm.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Được lấy nguồn từ đường dây điện tại TBA 400KVA;

- Trạm biến áp: Xây mới 01 trạm biến áp có công suất 2.000KVA để cấp điện cho toàn bộ dự án;

- Điện sinh hoạt: Sử dụng cáp đi ngầm dưới vỉa hè có tiết diện phù hợp với mức độ truyền tải điện sinh hoạt cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình;

- Điện chiếu sáng: Điện cung cấp cho hệ thống chiếu sáng của dự án được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng.

2. Nhà ở chia lô:

Diện tích xây dựng công trình nhà ở thương mại thấp tầng 3.422,9m²; được chia làm 52 lô đất, diện tích mỗi lô từ 54,5 - 78,0m²; mật độ xây dựng 100%; tầng cao 04 tầng; mặt đứng sử dụng giải pháp kiến trúc hiện đại. Số lượng mẫu thiết kế là 06 mẫu có ký hiệu: M1, M2, M3, M4, M5, M6.

a) Giải pháp kiến trúc:

- Tầng cao 04 tầng; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,25m; cos nền tầng 1 (cos 0,00) cao hơn cos sân hoàn thiện là 0,15m; chiều cao công trình là 14,5m;

- Mẫu M1 áp dụng tại vị trí lô đất có ký hiệu CL-15, CL-16 (lô đầu ve; kích thước 5,0 x 13m);

- Mẫu M2 áp dụng tại vị trí lô đất có ký hiệu CL-41, CL-42 (lô đầu ve; kích thước 6,36 x 13m);

- Mẫu M3 áp dụng tại vị trí lô đất có ký hiệu CL-31, CL-52 (lô đầu ve; kích thước 6,1 x 13m);

- Mẫu M4 áp dụng tại vị trí lô đất có ký hiệu CL-30 (lô đầu ve; diện tích 54,5m²);

- Mẫu M5 áp dụng tại vị trí lô đất có ký hiệu CL-01 (lô đầu ve; diện tích

66,0m²);

- Mẫu M6 áp dụng tại vị trí lô đất còn lại (lô giữa; kích thước 5,0 x 13m).

b) Giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng giải pháp móng băng, giằng móng BTCT;

- Phần thân sử dụng hệ khung, sàn bê tông cốt thép chịu lực; cột, dầm, sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

c) Giải pháp cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được đấu nối từ hệ thống cấp điện của dự án qua tủ điện tổng cấp đến các thiết bị sử dụng điện.

d) Giải pháp cấp, thoát nước:

- Cấp nước: Nước cấp cho nhà ở được lấy từ nguồn nước của dự án qua bể nước ngầm và được bơm lên bồn nước đặt trên mái, sau đó cấp xuống các thiết bị;

- Thoát nước: Gồm hệ thống thoát nước rửa, sàn và hệ thống thoát vệ sinh. Nước thải đã được xử lý cục bộ từ bể tự hoại rồi vào hệ thống thoát nước chung của dự án.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở:

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3515/QĐ-UBND ngày 06/5/2020;

- Đề nghị chủ đầu tư bổ sung hồ sơ thiết kế hệ thống kỹ thuật của dự án (hệ thống thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, điều hòa không khí, thông gió, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, sân đường nội bộ, khuôn viên cây xanh) theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí, địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án phù hợp về vị trí, địa điểm xây dựng, đã đưa ra phương án thiết kế cấp điện, cấp, thoát nước, dự kiến điểm đấu nối cơ bản đảm bảo phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt;

- Đề nghị chủ đầu tư cung cấp các văn bản thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...) của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

3. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo đảm vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã đưa ra các giải pháp thiết kế công trình cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng;

- Về phòng chống cháy nổ: Đề nghị chủ đầu tư cung cấp văn bản tham gia ý kiến về giải pháp phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án (theo quy định tại Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy);

- Về bảo vệ môi trường: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

- Thiết kế cơ sở chủ yếu áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng của Việt Nam cơ bản phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành chủ yếu áp dụng trong thiết kế;

- Tuy nhiên, một số tiêu chuẩn ngành xây dựng đã hủy bỏ theo Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 25/02/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; đề nghị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế kiểm tra, cập nhật và bổ sung danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế cơ sở: Nhà thầu lập thiết kế cơ sở và khảo sát có năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định. Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát và các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề và đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

V. Kết luận:

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện bước tiếp theo sau khi hoàn chỉnh, bổ sung các kiến nghị nêu tại Mục IV văn bản này.

2. Khi triển khai các bước tiếp theo, cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2013/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả 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 xây dựng không nung trong các công trình xây dựng;

- Công trình phải thiết kế lối vào, đường vào đảm bảo người cao tuổi, người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD;

- Tính toán, bố trí chỗ để xe của người khuyết tật. Vị trí và số lượng tính toán chỗ đỗ xe của người khuyết tật tuân thủ QCVN 10:2014/BXD;

- Tính toán, bố trí không gian cho các nhân viên quản lý nhà, trông giữ xe, bảo vệ, dịch vụ kỹ thuật đảm bảo 5 m²/người đến 6 m²/người theo QCVN 04:2019/BXD;

- Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ, đảm bảo giải pháp kết cấu đã lựa chọn an toàn cho công trình; phải thiết kế, cấu tạo và chỉ dẫn kỹ thuật về kháng chấn;

- Cần kiểm tra hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án trước khi thực hiện kết nối và tuân thủ hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa với các nội dung nêu trên. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hải Đức