

UBND TỈNH HÀ NAM  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: /SXD-QLXD Hà Nam, ngày tháng năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 5 Chung cư hỗn hợp CC.05 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1542/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);*

*Căn cứ Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);*

*Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 ban hành Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày*

30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam; Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 về việc đính chính nội dung Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) và nội dung Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam (tại Tờ trình số 59/2024/TTr-SHN ngày 12/07/2024) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 5 Chung cư hỗn hợp CC.05 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam thông báo Kết quả thẩm định như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

**1. Tên Dự án:** Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

Dự án trình thẩm định: Dự án thành phần 5 Chung cư hỗn hợp CC.05.

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

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng cấp II.

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm (theo thuyết minh hồ sơ thiết kế, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng).

**3. Người quyết định đầu tư:** Ông Trịnh Xuân Nam - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam.

**4. Tên Chủ đầu tư và các thông tin liên hệ** (theo Tờ trình số 59/2024/TTr-SHN ngày 12/07/2024): Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam. Địa chỉ: Khu đấu giá tổ dân phố Đường Ấm, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

**5.** Địa điểm xây dựng: Phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

**6.** Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình số 59/2024/TTr-SHN ngày 12/07/2024): 188,12 tỷ đồng.

**7.** Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Nhà đầu tư.

**8.** Thời gian thực hiện: Quý II/2024 - Quý II/2026.

**9.** Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế.

- QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe.

- QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- QCXDVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara Ô-tô.

- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9386: 2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài- Yêu cầu thiết kế.

- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

**10.** Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

**11.** Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương.

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### 1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý;
- Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý;
- Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 420/UBND-QLĐT ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) vào đường đô thị đang khai thác và hệ thống thoát nước mưa hiện trạng của thành phố Phủ Lý;
- Văn bản số 458/PCHN-KD+KT ngày 19/3/2024 của Điện lực Hà Nam về việc chấp thuận cấp điện cho dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo;
- Văn bản số 50/CV-HANWACO ngày 14/3/2024 của Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 1344/UBND-QLĐT ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc đấu nối hệ thống thoát nước thải của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 336/UBND-QLĐT ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc làm rõ yêu cầu đấu nối thoát nước thải của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) vào hệ thống thoát nước thải khu vực;
- Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

- Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

- Quyết định số 10/2024/QĐ-SHN ngày 20/3/2024 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phân chia dự án thành phần thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

- Quyết định số 12/2024/QĐ-SHN ngày 12/7/2024 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phê duyệt dự án thành phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

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

- Hồ sơ khảo sát địa chất (01 bộ);
- Báo cáo nghiên cứu khả thi (01 quyển A4);
- Thuyết minh thiết kế cơ sở (01 quyển A4);
- Bản vẽ thiết kế cơ sở (04 quyển A3).

## 3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát, thiết kế:

### a) Tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế xây dựng:

- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương có chứng chỉ năng lực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 20/4/2032).

+ Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Đỗ Tùng Linh có chứng chỉ năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ DNA-00000068 do Sở Xây dựng Đà Nẵng (có hiệu lực đến ngày 11/7/2032).

+ Chủ trì thiết kế: KTS. Trương Văn Vĩ có chứng chỉ năng lực thiết kế Kiến trúc, số chứng chỉ DNA-00000203 do Sở Xây dựng Đà Nẵng cấp (có hiệu lực đến ngày 24/8/2033); KS. Ngô Hữu Tiến có chứng chỉ năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00019390 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 27/12/2028); KS. Vũ Thị Thùy Linh có chứng chỉ năng lực thiết kế cấp, thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00094097 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/6/2025); KS. Trần Quang Tiến có chứng chỉ năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00173874 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 07/9/2028).

### b) Tổ chức thực hiện khảo sát địa chất, địa hình:

- Công ty Cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương có chứng chỉ năng lực Khảo sát xây dựng hạng I, số chứng chỉ BXD-00007684 Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/12/2032).

+ Chủ trì khảo sát địa chất: KS.Phan Viết Linh có chứng chỉ năng lực Khảo sát địa chất công trình hạng I số chứng chỉ BXD-00072265 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 20/9/2024).

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) có quy mô diện tích khoảng 197,03ha xây dựng tại thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Theo Chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 và Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024), Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam thực hiện các hạng mục công trình gồm: Công trình hạ tầng kỹ thuật; Công trình hỗn hợp; Khu cây xanh, mặt nước; Công trình công cộng; Công trình giáo dục (trường liên cấp 1+2+3); Khu cơ quan - hành chính; Công trình nhà ở.

Tại Tờ trình số 59/2024/TTr-SHN ngày 12/07/2024, Chủ đầu tư trình thẩm định Dự án thành phần 5 Chung cư hỗn hợp CC.05 với giải pháp thiết kế cơ sở như sau:

**1. Quy mô dự án thành phần 5 chung cư CC.05:** Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất 3.339,15m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm: Tòa nhà chung cư hỗn hợp CC.05, cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ.

#### **2. Quy mô xây dựng:**

- Mặt bằng và phương án kiến trúc:

+ Diện tích khu đất 3.339,15m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 57,75%, chỉ giới xây dựng xây dựng của công trình là 6,0m. Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 09 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 45,6m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh tường mái tum); giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch; tường xây gạch, trát vữa xi măng; Sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm có diện tích sàn xây dựng khoảng 3.338,88m<sup>2</sup>, cao 3,8m, bố trí khu kỹ thuật, nhà bảo vệ, sảnh thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe. Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 1839,7m<sup>2</sup>, cao 5,4m, bố trí căn hộ, khu vực sảnh, khu vực thang máy, các phòng kỹ thuật, tầng lửng có diện tích 125,94m<sup>2</sup>. Tầng 2 diện tích sàn xây dựng khoảng 1.807,5 m<sup>2</sup>, cao 4,7m bố trí căn hộ, 02 phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vực sảnh, khu vực thang máy, các phòng kỹ thuật. Tầng 3,4,5,6,7,8,9 có diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.798,9 m<sup>2</sup>, cao 4,7m, bố trí căn hộ, khu vực sảnh, khu vực thang máy, các

phòng kỹ thuật. Tầng tum có diện tích sàn xây dựng khoảng 150m<sup>2</sup>, cao 2,15m, bố trí khu vực thang máy, sảnh lên mái. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 19.854,32m<sup>2</sup>.

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông cốt thép; Đài móng cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép đổ tại chỗ. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.

- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...: Được thiết kế đồng bộ.

- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà: Được thiết kế đồng bộ.

#### 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:**

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (*việc phân chia dự án thành phần được quy định tại khoản 9 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14; khoản 3 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023; Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021*).

- Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Tổ chức, cá nhân tham gia thiết kế được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đảm bảo 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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:**

- Về sự phù hợp với các cấp độ quy hoạch xây dựng: Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022, Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023*), vị trí khu đề xuất dự án được quy hoạch là đất công trình công cộng (*bao gồm đất công cộng đơn vị ở*), đất nhóm nhà ở mới, đất cơ quan, đất giáo dục, đất cây xanh, mặt nước, đất hỗn hợp, đất giao thông.

- Thiết kế cơ sở được lập cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-ĐT12.22*) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024*).

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Văn bản số 918/STN&MT-QH ngày 16/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường, theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phủ Lý được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 30/9/2021*), khu đất lập Báo cáo nghiên cứu khả

thi Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

**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):**

- Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (tại Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022), chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024).

- Sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được phê duyệt: Dự án thuộc Danh mục dự án đã lựa chọn nhà đầu tư, đang triển khai thực hiện dự án theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2024 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 29/12/2023).

- Đánh giá về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở và công trình khác vào sử dụng: Dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật- Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định (tại Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024). Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối theo đúng quy mô dự án được thẩm định, phê duyệt.

- Sự phù hợp của kế hoạch xây dựng của dự án thành phần đối với dự án tổng thể: Tiến độ thực hiện dự án Chủ đầu tư đề xuất **từ quý II năm 2024 đến quý II năm 2026** phù hợp theo tiến độ thực hiện dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (tại Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022).

**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: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực. Chủ đầu tư đã có văn bản thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, đấu nối điện với đơn vị quản lý, khai thác, vận hành.**

**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 cơ bản phù hợp với quy mô công trình đảm bảo an toàn công trình.

- Về môi trường: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (tại Quyết định số 1542/QĐ-BTNMT ngày



07/6/2024). Do đó, đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung yêu cầu của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

- Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy: cơ bản phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

**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:**

Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014, trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

## V. KẾT LUẬN

**1.** Việc xác định Chủ đầu tư dự án căn cứ theo khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 (*được sửa đổi tại điểm a khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020*), khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023*), Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022, Tờ trình thẩm định của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam (*tại Tờ trình số 56/2024/TTr-SHN ngày 12/07/2024*); Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin...liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

**2.** Dự án thành phần 5 Chung cư hỗn hợp CC.05 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-ĐT12.22*) **đủ điều kiện tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo** sau khi Chủ đầu tư hoàn thiện các nội dung nêu tại **Mục IV** và gửi về Sở Xây dựng kiểm tra, hoàn tất thủ tục thẩm định, đóng dấu thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án theo quy định.

**3.** Yêu cầu Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam:

- Dự án được triển khai thành dự án thành phần, giai đoạn, do đó Chủ đầu tư có trách nhiệm thuyết minh rõ kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các dự án thành phần, giai đoạn đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của từng công trình cũng như toàn bộ dự án. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát dự án thành phần khi phân kỳ đầu tư về tổng mức đầu tư, tiến độ.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng. Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- Trước khi thi công cọc đại trà Chủ đầu tư cần yêu cầu Nhà thầu thiết kế bổ sung đầy đủ điều kiện dừng ép cọc theo quy định. Tổ chức nghiên cứu các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật để thực hiện đầy đủ các thí nghiệm

cọc, gửi kết quả cho các nhà thầu tư vấn đối chiếu, kiểm tra điều chỉnh (*nếu cần*) cho phù hợp, an toàn, tiết kiệm.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Yêu cầu nhà thầu có biện pháp thi công đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn cho công trình; tổ chức lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết; khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án xử lý theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, văn bản pháp lý cung cấp cho cơ quan thẩm định. Tổ chức thẩm định các nội dung khác của dự án tuân thủ theo Điều 12 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021, tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan, phê duyệt dự án.

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, chủ trương đầu tư được chấp thuận, thiết kế cơ sở được thẩm định, các nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng được quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và các Văn bản khác có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam để lưu trữ theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần 5 Chung cư hỗn hợp CC.05 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-ĐT12.22*); đề nghị Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam nghiên cứu, triển khai thực hiện theo quy định hiện hành./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (*để b/c*);
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- UBND TP. Phủ Lý;
- PGĐ Sở; Phòng: QHKT, PTĐT, TTr, CCGĐ;
- Lưu: VT, QLXD;
- CV(D+H+Đ)/2024/

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Quyết**