

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 52 /TĐ-SXD

Quảng Ninh, ngày 28 tháng 5 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 17/PĐ ngày 28/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn và hồ sơ, tài liệu liên quan.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động 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”; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ “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 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng”; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng “Ban hành định mức xây dựng”; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình”; Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc ban hành quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc quy định thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình; kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng; giải quyết đối với sự cố công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

Căn cứ hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án kèm theo Tờ trình số 17/PĐ ngày 28/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.
2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.
Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
3. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.
4. Chủ đầu tư (nhà đầu tư): Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông (địa chỉ: Thôn Đông Hải, Xã Đông Xá, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh).
5. Địa điểm xây dựng: 216 ô đất phía bắc trục đường 58 thuộc lô nhà liên kế số 2, 6, 12, 17, 24, 31, 34, 39 (Ký hiệu LK02, LK06, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) thuộc Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn.
6. Tổng mức đầu tư dự kiến: **996.657.000.000 đồng**.
7. Nguồn vốn: Vốn góp của nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.
8. Thời gian thực hiện: Năm 2025-2027.
9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:
 - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
 - QCVN 02:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về 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 xây dựng;
 - QCVN 04-1:2015/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng;
 - QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng- An toàn sinh mạng và sức khỏe;
 - QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà ở công cộng;
 - QCVN 16:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về sản phẩm, hàng hoá vật liệu xây dựng;
 - QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng;
 - TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5573-2012: Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574-2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5575-2024: Kết cấu thép. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9361-2012: Công tác nền móng- Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 9362: 2012: Tiêu chuẩn thiết kế Nền nhà và công trình;
- TCVN 9379-2012: Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên lý cơ bản về tính toán;
- TCVN 1651-2018: Thép cốt bê tông;
- TCVN 9385-2012. Tiêu chuẩn chống sét cho công trình xây dựng;
- 11 TCN (18÷21)-2006. Quy phạm trang bị điện;
- Tiêu chuẩn cấp nước TCVN - 33-2006.
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;

- TCXD 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tiêu chuẩn và quy phạm kỹ thuật hiện hành khác liên quan.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát địa hình, địa chất:

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch thiết kế xây dựng Quảng Ninh.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần Khảo sát và xây dựng – USCO.

11. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần xây dựng Triều Vũ.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Vân Đồn”.

- Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTVD ngày 08/8/2022 của Ban Quản lý

Khu kinh tế Vân Đồn “Về việc phê duyệt điều chỉnh tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Đồn.

- Văn bản số 218/UBND ngày 25/4/2025 của UBND xã Đông Xá “V/v tiếp nhận đăng ký môi trường cho dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông”.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 27.4/TVTV ngày 27/4/2025 của Công ty cổ phần xây dựng Triều Vũ về việc Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, thiết kế

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Hồ sơ khảo sát địa chất, địa hình.
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, thiết kế cơ sở.
- Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức và năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia thiết kế, lập báo cáo nghiên cứu khả thi

STT	Tên đơn vị, cá nhân	Hạng mục thiết kế, thẩm tra	Số chứng chỉ, nơi cấp	Hạn chứng chỉ	Lĩnh vực cấp phép hoạt động
*	Mã số chứng chỉ năng lực của nhà thầu khảo sát				
1	Công ty cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO	Khảo sát địa chất	BXD-00000741 do Bộ Xây dựng cấp ngày 09/5/2022	23/3/2032	Khảo sát xây dựng hạng I
*	Mã số chứng chỉ năng lực của nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi				
1	Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch thiết kế xây dựng Quảng Ninh	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	BXD-00007836 do Bộ Xây dựng cấp ngày 28/12/2018	28/12/2028	Khảo sát địa chất công trình hạng I; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I

* Mã số chứng chỉ năng lực của nhà thầu thẩm tra					
1	Công ty cổ phần xây dựng Triều Vũ	Thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	QNI-00005365, do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/11/2022	11/11/2032	Thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, hạng III
* Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân khảo sát xây dựng					
1	Đỗ Văn Phúc	Chủ nhiệm khảo sát địa chất công trình	BXD-00011896 do Bộ Xây dựng cấp ngày 27/7/2022	27/7/2027	Khảo sát địa chất công trình hạng I
* Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân tham gia thiết kế					
1	Đỗ Nhật Mạnh	Chủ nhiệm thiết kế	QNI-KTS-00000649 do Sở Xây dựng cấp ngày 23/02/2025	23/02/2035	Thiết kế kiến trúc xây dựng công trình
2	Phạm Thanh Tú	Chủ trì thiết kế kiến trúc	QNI-00092484 do Sở Xây dựng cấp ngày 16/6/2020	15/6/2025	Thiết kế kiến trúc công trình
3	Bá Đình Tấn	Chủ trì thiết kế kết cấu	QNI-00072729 do Sở Xây dựng cấp ngày 10/12/2024	10/12/2029	Thiết kế kết cấu công trình hạng II
4	Nguyễn Minh Châu	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước	QNI-00038796 do Sở Xây dựng cấp ngày 10/12/2024	10/12/2029	Thiết kế cấp thoát nước công trình hạng II
5	Dương Phương Mai	Chủ trì lập tổng mức đầu tư	QNI-00092494 do Sở Xây dựng cấp ngày 16/6/2020	15/6/2025	Thiết kế cơ - điện công trình hạng II
6	Phạm Thị Vân	Chủ trì lập Tổng mức đầu tư	QNI-0023673, do Sở Xây dựng cấp ngày 17/5/2023	17/5/2028	Định giá xây dựng hạng II
* Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân tham gia thẩm tra					
1	Vũ Quang Phong	Chủ nhiệm, Chủ trì thẩm tra	QNI-00092393 do Sở Xây dựng cấp ngày 16/6/2020	15/6/2025	Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp, hạng II

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Hồ sơ thiết kế.

Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài 216 căn hộ liên kế phía bắc trục đường 58m thuộc Khu đô thị mới xã Đông Xá, Khu kinh tế Vân Đồn theo Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Đồn, cụ thể:

Nhà liên kế kiểu hiện đại thuộc các lô số 2, 6, 12, 17, 24, 31, 34, 39 (ký hiệu LK02, LK06, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) thuộc Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn.

Tổng số 216 căn, cao 05 tầng, mật độ xây dựng 100%, tổng diện tích sàn khoảng 146.085,4m²; Bao gồm:

1. Quy mô:

a. Mẫu LK-01(A-B) Mẫu góc phố: Gồm 11 căn.

Kích thước ô đất = 8,5m x 17,5m. DTXD 1 căn = 140,75m²; tổng DT sàn 1 căn = 870,2m²).

- Tổng diện tích các căn LK-01(A-B) = 870,2 m² x 11 căn = 9.572,2 m².

b. Lô LK-02: Mẫu mặt phố, Gồm 140 căn.

Kích thước ô đất = 5,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 87,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 496,0m²).

- Tổng diện tích các căn LK-02 = 496,0 m² x 140 căn = 69.440 m².

c. Mẫu LK-03(A-B) Mẫu góc vườn: Gồm 30 căn.

Kích thước ô đất = 5,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 87,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 496,0m²).

- Tổng diện tích các căn LK-03(A-B) = 496,0 m² x 30 căn = 14.880 m².

d. Mẫu LK-04(A-B) Mẫu góc phố: Gồm 03 căn.

Kích thước ô đất = 13,5m x 17,5m. DTXD 1 căn = 228,25m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.363,5 m²).

- Tổng diện tích các căn LK-04(A-B) = 1.363,5 m² x 3 căn = 4.090,5 m².

e. Lô LK-05: Mẫu mặt phố, Gồm 16 căn.

Kích thước ô đất = 15,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 262,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.487,7m²).

- Tổng diện tích các căn LK-05 = 1.487,7m² x 16 căn = 23.803,2 m².

g. Lô LK-06(A-B): Mẫu góc vườn, Gồm 15 căn.

Kích thước ô đất = 15,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 262,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.487,7m²).

- Tổng diện tích các căn LK-06(A-B) = 1.487,7m² x 15 căn = 22.315,5 m².

h. Lô LK-07: Mẫu góc vườn, Gồm 01 căn.

Kích thước ô đất = 20,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 350,0m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.984,0m²).

- Tổng diện tích các căn LK-07 = 1.984,0m² x 1 căn = 1.984,0m².

2. Kiến trúc:

a. Mẫu LK-02; LK-03(A-B) Mặt bằng bố trí chung như sau:

- Tầng 1 (cao độ $\pm 0,00\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: cửa hàng, không gian đa năng, sảnh nội bộ, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 2 (cao độ $+4,8\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: cửa hàng, không gian đa năng, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 3 (cao độ $+8,4\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: phòng khách, phòng bếp + ăn, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 4,5 (cao độ $+12,0\text{m}$; $+15,3\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: 02 phòng ngủ, vệ sinh riêng từng phòng, sảnh tầng, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng tum (cao độ $+18,6\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: 01 phòng thờ, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ, sân phơi...

b. Mẫu LK-01; LK-04(A-B); LK-05; LK-06(A-B); LK-07. Mặt bằng bố trí chung như sau:

- Tầng 1 (cao độ $\pm 0,00\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: linh hoạt: cửa hàng, bếp, phòng ăn, không gian đa năng, sảnh nội bộ, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 2, 3, 4, 5 (cao độ $+4,8\text{m}$; $+8,4\text{m}$; $+12,0\text{m}$; $+15,3\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: cửa hàng, không gian đa năng hoặc các phòng ngủ vệ sinh liền phòng, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng tum (cao độ $+18,6\text{m}$): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: phòng thờ, kho, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ, sân phơi...

3. Kết cấu:

Sử dụng móng Băng BTCT giao thoa kết hợp xáo xối lu lên lại lớp đất san lấp này. Lớp đất xáo xối dày khoảng 1m được lu lên đầm chặt K98. Móng Băng có kích thước bề rộng 1600mm, 2200mm, 2300mm... Dầm móng bằng kích thước 500x800mm, 600x800mm...

Kết cấu khung BTCT mác 300#, đá 1x2 đổ tại chỗ, tiết diện cột cơ bản 500x500mm, 500x400mm, 400x400mm, 400x300mm, 400x220mm, 300x300mm, 300x220mm, 220x220mm. Kích thước dầm cơ bản 600x600mm, 500x600mm, 600x500mm, 500x500mm, 50x400mm, 400x400mm, 300x400mm, 220x500mm, 220x400mm, 220x370mm, 110x400mm...

Sàn BTCT mác 300#, đá 1x2 đổ tại chỗ. Sàn các tầng, sàn mái dày 150mm, sàn ban công dày 120mm, Sàn khu vực chờ thang bộ dày 100mm

4. Hoàn thiện:

- Tường bao che xây gạch mác 75#. Tường ngoài nhà hoàn thiện trát vữa XM mác 75#, sơn lót 1 nước, sơn phủ 02 lớp hoàn thiện. Tường trong nhà không trát. Tường ngăn phòng trong nhà do nhà đầu tư (chủ nhà) tự hoàn thiện.

- Lớp tôn nền đầm chặt K=0,9 (Không hoàn thiện mặt nền).

- Sàn các tầng BTCT đổ tại chỗ. Không trát trần, không lát nền bên trong nhà.

- Sàn ban công các tầng: BTCT đổ tại chỗ. Sàn lát gạch chống trơn KT=600x600. Vữa XM mác 75# dày 20. Chống thấm bằng sơn chống thấm. Trát trần vữa XM mác 75#, dày 15, sơn màu trắng.

- Mái bằng: Sàn mái lát gạch liên doanh KT=600x600. Vữa XM mác 75# dày 30. Lốp vữa chống thấm, Quét lớp chống thấm. Lốp vữa tạo dốc $i=2\%$ độ dày tối thiểu 3cm.

- Toàn nội thất trong nhà (Bếp, cầu thang, vệ sinh,... do nhà đầu tư (chủ nhà) tự thực hiện.

- Bậc tam cấp xây gạch chỉ vữa XM mác 75#. Hoàn thiện lát đá Granite.

- Hệ thống cửa, vách kính: Cửa đi, cửa sổ mặt ngoài công trình sử dụng cửa kính khung nhôm hệ.

5. Cấp điện, chống sét, cấp thoát nước

- Cấp điện: Hệ thống tủ điện hạ thế chung ngoài nhà đã được đầu tư xây dựng, cấp đến chân công trình. Tiết diện cáp được tính toán khi nhà đầu tư thứ cấp lắp đặt đầy đủ thiết bị điện. Cấp điện trong nhà sẽ do nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư và đấu nối với hệ thống điện ngoài nhà theo quy định.

- Chống sét: Lắp đặt tại mái của căn hộ bằng kim thu sét thép D16 dài 1000mm, dây dẫn thoát sét bằng thép D10, dây dẫn tiếp địa thép D12, cọc tiếp địa thép 163x63x6 dài 2400mm. Điện trở đất phải đảm bảo $R < 10 \Omega$.

- Cấp nước: Hệ thống cấp nước trong nhà do nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư, đấu nối cấp nguồn từ tuyến ống cấp nước dưới vỉa hè trước mặt công trình thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Văn Đồn đã được đầu tư xây dựng.

- Thoát nước mưa: Ống thoát nước mưa thu gom nước mái và ban công bằng ống PVC D90 rồi thoát ra cống thoát nước mưa dưới vỉa hè trước mặt công trình thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Văn Đồn đã được đầu tư xây dựng.

- Thoát nước thải: Bố trí đầu chờ thu gom nước thải PVC D110-D90 dẫn thoát ra cống thoát nước thải đặt trong hành lang kỹ thuật phía sau công trình đã được đầu tư xây dựng. Hệ thống thoát nước thải trong nhà sẽ do nhà đầu tư thứ cấp thực hiện.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở thẩm định

- Dự án không thuộc trường hợp thẩm định sau khi khắc phục xử phạt hành chính.

- Chủ đầu tư trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phù hợp theo quy định tại Điều 16, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ¹.

2. Phạm vi thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo các nội dung theo quy định tại khoản 2, Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15, Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung được quy định.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng (về vị trí, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính). Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

3. Nguyên tắc thẩm định

- Theo nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính trong các lĩnh vực xây dựng được quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ; Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về các thủ tục pháp lý, những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thẩm định.

- Sở Xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về quy hoạch, đầu tư, thủ tục về phòng, chống cháy nổ và thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, pháp luật về phòng, chống cháy nổ và pháp luật về môi trường.

- Cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

V. 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

- Thành phần, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của

¹ Dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác.

dự án được lập đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; Điều 14, Điều 38 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Đơn vị tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi có chứng chỉ năng lực HĐXD theo quy định, phù hợp tính chất của dự án.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế công trình có chứng chỉ hành nghề theo quy định, phù hợp tính chất của dự án.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, chủ trì khảo sát địa hình, địa chất lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có chứng chỉ năng lực, hành nghề phù hợp tại thời điểm thực hiện khảo sát dự án.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc tổ chức lựa chọn các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ 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

Phương án thiết kế cơ sở công trình của dự án phù hợp về vị trí, diện tích, chiều cao tầng phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh” và Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTVD ngày 08/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn “Về việc phê duyệt điều chỉnh tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định

Phương án thiết kế cơ sở của dự án phù hợp về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng theo Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Đồn.

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

- Nội dung thiết kế cơ sở các hạng mục công trình cơ bản đáp ứng khả năng kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng của khu vực. Đề nghị rà soát hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị đã được đầu tư (thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...) làm cơ sở nghiên cứu đấu nối với các công trình của dự án đảm bảo phù hợp các yếu tố kỹ thuật, tuân thủ quy định.

- Việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình thuộc dự án đã nêu cụ thể tại Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu

tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Đồn.

5. Sự phù hợp của hồ sơ 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

- Phương án thiết kế đã bao gồm việc tính toán, kiểm toán kết cấu công trình, chứng minh tính ổn định, an toàn xây dựng công trình; về an toàn công trình xây dựng đã được Công ty cổ phần xây dựng Triều Vũ thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 27.4/TVTĐ ngày 27/4/2025. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn khảo sát, đơn vị tư vấn thiết kế, chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các thông số, dữ liệu đầu vào phục vụ tính toán, kiểm toán thiết kế và kết quả tính toán; đơn vị tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm về các nội dung đánh giá về an toàn xây dựng công trình và các nội dung khác của dự án theo quy định.

- Về phòng, chống cháy, nổ: Hồ sơ trình thẩm định không bao gồm giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy, chữa cháy hoặc kết quả thực hiện thủ tục phòng cháy, chữa cháy. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, thực hiện, tuân thủ các giải pháp về phòng, chống cháy nổ các hạng mục có liên quan đến PCCC của dự án đảm bảo quy định theo Luật phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10; Luật số 40/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy”; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP; ý kiến về PCCC của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Ninh tại Văn bản số 1218/PCCC ngày 08/03/2024.

Lưu ý: Dự án chỉ thực hiện đầu tư xây thô phần kết cấu chính (móng, dầm, cột, sàn, mái, tường bao che...) và hoàn thiện mặt ngoài theo chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận. Việc đầu tư xây dựng phân chia công năng sử dụng trong các công trình trong đó có các hạng mục phòng chống cháy, nổ, thoát hiểm cho công trình được thực hiện trong giai đoạn đầu tư xây dựng hoàn thiện đối với từng công trình. Chủ đầu tư dự án và các nhà đầu tư thứ cấp chịu trách nhiệm thực hiện tuân thủ các yêu cầu về phòng chống cháy, nổ, thoát hiểm cho công trình đảm bảo quy định pháp luật.

- Về bảo vệ môi trường: Hồ sơ trình thẩm định có gửi kèm Văn bản số 218/UBND ngày 25/4/2025 của UBND xã Đông Xá “V/v tiếp nhận đăng ký môi trường cho dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông”. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, thực hiện, tuân thủ quy định tại Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ. Trong trường hợp việc thực hiện các quy định về môi trường dẫn đến làm thay đổi hồ sơ thiết kế trình thẩm định, đề nghị chủ đầu tư rà soát, hoàn thiện hồ sơ

để trình Sở Xây dựng thẩm định lại (nếu cần thiết theo quy định).

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

Cơ quan quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật mới (nếu có); xem xét, chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 4, Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung, thiết kế cơ sở công trình trình thẩm định, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

VI. KẾT LUẬN

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Một số yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện:

- Bổ sung rà soát khối lượng đất, vật liệu thừa của công trình cần vận chuyển đổ thải và thực hiện quy trình pháp lý về đổ thải hoặc tận dụng cho các dự án khác trên địa bàn khu vực (nếu phù hợp) đảm bảo tuân thủ pháp luật về tài nguyên, khoáng sản, môi trường... theo quy định.

- Đối với việc vận chuyển vật tư, vật liệu thực hiện đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền xác định cung đường vận chuyển đảm bảo tuân thủ quy định.

- Bổ sung biện pháp bảo vệ và xây dựng hoàn trả (nếu cần thiết) đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng bị ảnh hưởng khi triển khai thực hiện dự án.

- Trong thời gian chủ đầu tư dự án hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Vân Đồn chưa thực hiện công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho các cơ quan khác theo chức năng để vận hành, quản lý, chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về đấu nối hạ tầng cho các nhà đầu tư thứ cấp theo quy định.

- Nội dung dự án thực hiện đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài một số công trình có yêu cầu xây dựng thô theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh; đề nghị chủ đầu tư dự án sớm triển khai thực hiện tiếp tục hoàn thiện đầu tư xây dựng thô các công trình còn lại theo quy định để đồng bộ quy hoạch đô thị.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện tuân thủ các nội dung chi phí về thuế, phí tài nguyên, môi trường (nếu có) theo quy định.

Đề nghị chủ đầu tư, đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, gửi về Sở Xây dựng để đóng dấu thẩm định xác định hồ sơ đủ điều kiện trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung văn bản này, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo lại Sở Xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai các bước tiếp theo.

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ lưu trữ (bản chụp định dạng .pdf hồ sơ đã được đóng dấu thẩm định theo quy định) về Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều 19 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn. Đề nghị chủ đầu tư dự án nghiên cứu thực hiện theo quy định. Q2

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VT, PTĐT₂.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Hữu Phúc

