

Số: ~~3381~~ /SXD-QLXD

Thừa Thiên Huế, ngày 15 tháng 9 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 323/2023/TTr-IMGH đề ngày 11/9/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu và hồ sơ kèm theo,

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 04/06/2021 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định trình tự thủ tục thực hiện, giám sát, quản lý dự án đầu tư và xây dựng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị mới An Cựu;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 19 tháng 04 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 09 tháng 09 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa thiên Huế Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 – Khu đô thị mới An Cựu;

Xét Văn bản thẩm định của Phòng Quy hoạch Kiến trúc - Sở Xây dựng ngày 14/9/2023; Văn bản tham gia ý kiến thẩm định của Phòng Quản lý nhà và Thị trường Bất động sản – Sở Xây dựng ngày 14/9/2023,

Sau khi xem xét hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu do

Chủ đầu tư trình thẩm định, Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. **Tên dự án:** Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28.
2. **Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:** Nhóm B, Công trình nhà ở, cấp III; thời hạn sử dụng 50 năm (theo Tờ trình).
3. **Nhà đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế.
4. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế.
5. **Địa điểm xây dựng:** thuộc Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.
6. **Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình):** 539.574.380.000 tỷ đồng.
7. **Nguồn vốn đầu tư:** Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác (Vốn khác).
8. **Thời gian thực hiện:** Không quá 24 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
9. **Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:**
 - QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
 - QCXDVN 05:2008/BXD: Nhà ở và công trình công cộng- An toàn sinh mạng và sức khỏe;
 - QCVN 06: 2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
 - TCVN 9411: 2012 Nhà ở Liên kế – Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động- Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông và BTCT- Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 10304: 2014 Tiêu chuẩn thiết kế móng cọc;
 - TCVN 9206: 2012 Lắp đặt trang thiết bị điện trong nhà và các công trình công cộng- Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 9207: 2012 Lắp đặt dây dẫn điện trong nhà và các công trình công cộng- Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 4513: 1988 Cấp nước bên trong nhà- Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 4474: 1987 Thoát nước bên trong nhà- Tiêu chuẩn thiết kế;
 - Các tiêu chuẩn liên quan khác.
10. **Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:** Viện quy hoạch xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.
11. **Nhà thầu khảo sát xây dựng:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SDC.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình số 323/2023/TTr-IMGH đề ngày 11/9/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu;
- Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 09 tháng 09 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 – Khu đô thị mới An Cựu;
- Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị mới An Cựu;
- Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 19 tháng 04 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế;
- Văn bản số 3476/SXD-QHKT ngày 21/9/2021 của Sở Xây dựng về việc thống nhất phương án kiến trúc mẫu nhà ở thương mại O-SH1 đến O-SH28, Khu đô thị mới An Cựu;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật số 102/TD-PCCC ngày 06/5/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh;
- Quyết định số 71/QĐ-TNMT-MT ngày 03/7/2008 của Sở Tài Nguyên và Môi trường về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, thành phố Huế;
- Báo cáo số 325/2023/BC-IMGH ngày 10/09/2023 của Công ty CP Đầu tư IMG Huế về báo cáo tiến độ thi công công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, thành phố Huế.

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

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở của dự án;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án;
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SDC lập năm 2021.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu: Tư vấn khảo sát xây dựng; Tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng:

- Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Viện quy hoạch xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SDC.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

3.1. Quy mô đầu tư xây dựng, phương án kiến trúc: Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày

09/9/2023, bao gồm 28 Block nhà ở thấp tầng ký hiệu từ O-SH1 đến O-SH28; phương án thiết kế kiến trúc mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thống nhất tại Văn bản số 3476/SXD-QHKT ngày 21/9/2021, có 04 mẫu nhà là Mẫu 1A, Mẫu 1B, Mẫu 2, Mẫu 3, cụ thể:

a. Mẫu 1A (gồm có 03 block là O-SH2, O-SH3, O-SH6)

- Diện tích xây dựng (tầng 1): 446,4 m².
- Mật độ xây dựng: 80%.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.372,4 m².
- Tầng cao: 05 tầng.
- Chiều cao công trình: 20,8m (Cốt nền cao 0,2m so với sân đường nội bộ; Tầng 1: 3,9m; Tầng 2: 3,3m; Tầng 3: 3,3m; Tầng 4: 3,3m; Tầng 5: 3,3m; Tầng mái: 3,5m)
- Mặt bằng công năng sử dụng: Tầng 1, 2 bố trí không gian kinh doanh; Tầng 3 bố trí phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng vệ sinh; Tầng 4 bố trí 02 phòng ngủ, phòng vệ sinh; Tầng 05 bố trí 01 phòng ngủ, phòng thờ, phòng thay đồ, khu vệ sinh; Mái là sân thượng không sử dụng.
- Phương án vật liệu sử dụng: Hệ vách kính cường lực trước và sau nhà; Tường các tầng ốp đá kết hợp sơn giả đá màu sáng; Sàn mái xiên bằng BTCT, dán ngói Bitum phủ đá màu xám đậm; Cửa đi, cửa sổ mặt đứng khung nhôm, kính cường lực.

- Hạng mục ngoài nhà: Đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; không xây tường rào xung quanh.

b. Mẫu 1B (gồm có 09 block là O-SH11, O-SH12, O-SH13, O-SH14, O-SH15, O-SH16, O-SH23, O-SH24, O-SH25)

- Diện tích xây dựng (tầng 1): 447,0 m².
- Mật độ xây dựng: 73%.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.375,4 m².
- Tầng cao: 05 tầng.
- Chiều cao công trình: 20,8m (Cốt nền cao 0,2m so với sân đường nội bộ; Tầng 1: 3,9m; Tầng 2: 3,3m; Tầng 3: 3,3m; Tầng 4: 3,3m; Tầng 5: 3,3m; Tầng mái: 3,5m)
- Mặt bằng công năng sử dụng: Tầng 1, 2 bố trí không gian kinh doanh; Tầng 3 bố trí phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng vệ sinh; Tầng 4 bố trí 02 phòng ngủ, phòng vệ sinh; Tầng 05 bố trí 01 phòng ngủ, phòng thờ, phòng thay đồ, khu vệ sinh; Mái là sân thượng không sử dụng.
- Phương án vật liệu sử dụng: Hệ vách kính cường lực trước và sau nhà; Tường các tầng ốp đá kết hợp sơn giả đá màu sáng; Sàn mái xiên bằng BTCT, dán ngói Bitum phủ đá màu xám đậm; Cửa đi, cửa sổ mặt đứng khung nhôm, kính cường lực.

- Hạng mục ngoài nhà: Đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; không xây tường rào xung quanh.

c. Mẫu 2 (gồm có 12 block là O-SH8, O-SH9, O-SH10, O-SH17, O-SH18, O-SH19, O-SH20, O-SH21, O-SH22, O-SH26, O-SH27, O-SH28)

- Diện tích xây dựng (tầng 1): 445,0 m².

- Mật độ xây dựng: 74,2%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.354,9 m².

- Tầng cao: 05 tầng.

- Chiều cao công trình: 20,8m (Cốt nền cao 0,2m so với sân đường nội bộ; Tầng 1: 3,9m; Tầng 2: 3,3m; Tầng 3: 3,3m; Tầng 4: 3,3m; Tầng 5: 3,3m; Tầng mái: 3,5m)

- Mặt bằng công năng sử dụng: Tầng 1, 2 bố trí không gian kinh doanh; Tầng 3 bố trí phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng vệ sinh; Tầng 4 bố trí 02 phòng ngủ, phòng vệ sinh; Tầng 05 bố trí 01 phòng ngủ, phòng thờ, phòng thay đồ, khu vệ sinh; Mái là sân thượng không sử dụng.

- Phương án vật liệu sử dụng: Hệ vách kính cường lực trước và sau nhà; Tường các tầng ốp đá kết hợp sơn giả đá màu sáng; Sàn mái xiên bằng BTCT, dán ngói Bitum phủ đá màu xám đậm; Cửa đi, cửa sổ mặt đứng khung nhôm, kính cường lực.

- Hạng mục ngoài nhà: Đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; không xây tường rào xung quanh.

d. Mẫu 3 (gồm có 04 block là O-SH1, O-SH4, O-SH5, O-SH7)

- Diện tích xây dựng (tầng 1): 434,5 m².

- Mật độ xây dựng: 79,6%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.333,9 m².

- Tầng cao: 05 tầng.

- Chiều cao công trình: 20,8m (Cốt nền cao 0,2m so với sân đường nội bộ; Tầng 1: 3,9m; Tầng 2: 3,3m; Tầng 3: 3,3m; Tầng 4: 3,3m; Tầng 5: 3,3m; Tầng mái: 3,5m)

- Mặt bằng công năng sử dụng: Tầng 1, 2 bố trí không gian kinh doanh; Tầng 3 bố trí phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng vệ sinh; Tầng 4 bố trí 02 phòng ngủ, phòng vệ sinh; Tầng 05 bố trí 01 phòng ngủ, phòng thờ, phòng thay đồ, khu vệ sinh; Mái là sân thượng không sử dụng.

- Phương án vật liệu sử dụng: Hệ vách kính cường lực trước và sau nhà; Tường các tầng ốp đá kết hợp sơn giả đá màu sáng; Sàn mái xiên bằng BTCT, dán ngói Bitum phủ đá màu xám đậm; Cửa đi, cửa sổ mặt đứng khung nhôm, kính cường lực.

- Hạng mục ngoài nhà: Đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; không xây tường rào xung quanh.

3.2. Phương án thiết kế kết cấu công trình:

- Thiết kế kết cấu móng theo phương án móng cọc bê tông ly tâm ứng suất trước PHC-A300, sức chịu tải cọc đơn theo thiết kế là 50T; Hệ đài móng, giằng móng sử dụng bê tông cấp độ bền B25 (M350).

- Kết cấu phần thân: Hệ kết cấu cột, dầm, sàn bằng BTCT, sử dụng bê tông cấp độ bền B25 (M350).

3.3. Hệ thống kỹ thuật chủ yếu:

a. Hệ thống điện: Nguồn cấp điện cho công trình được lấy từ tủ điện đã đầu tư tại dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới An Cựu, cáp ngầm cấp điện được đi ngầm đến tủ điện tổng đặt tại tầng 1 từng căn nhà.

b. Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình được đầu nối từ hệ thống cấp nước đã được đầu tư tại dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới An Cựu vào bằng ống cấp nước PPR D32.

c. Hệ thống thoát nước: gồm Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, cụ thể:

- Nước thải từ khu vệ sinh, bếp theo đường ống đưa vào bể tự hoại 7,5m² để xử lý sơ bộ, sau khi được xử lý sẽ thoát ra hệ thống thoát nước thải của dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới An Cựu.

- Nước mưa từ mái được thu gom và thoát bằng các ống đứng PVC D90; sau đó đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa của dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới An Cựu.

d. Hệ thống chống sét và nối đất an toàn:

- Hệ thống chống sét: Toàn dự án bố trí 04 kim thu sét tia tiên đạo bán kính bảo vệ 71m đảm bảo an toàn chống sét cho toàn bộ công trình. Hệ thống nối đất có điện trở yêu cầu $R \leq 10 \text{ Ohm}$.

- Hệ thống nối đất an toàn: Toàn bộ hệ thống điện có thiết kế nối đất an toàn, độc lập với hệ thống chống sét, các cọc nối đất bằng đồng, điện trở nối đất $\leq 4 \text{ Ohm}$.

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ

Thực hiện điểm a Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng đã có văn bản gửi đến Sở Tài Nguyên và Môi trường, UBND thành phố Huế, Ban QLDA ĐTXD và PTĐT tỉnh, Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Thừa Thiên Huế để xin ý kiến thẩm định. Tổng hợp ý kiến góp ý của đơn vị như sau:

1. Sở Tài Nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Văn bản số 5791/STNMT-QLDD ngày 14/9/2023; Văn bản số 5813/STNMT-QLDD ngày 15/9/2023.

2. UBND thành phố Huế đã có ý kiến tại Văn bản số 7358/UBND-QH ngày 14/9/2023.

3. Ban QLDA ĐTXD và PTĐT tỉnh đã có ý kiến tại Văn bản số 1860/BĐTPT-QLĐT ngày 14/9/2023.

4. Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Thừa Thiên Huế: đã có ý kiến tại Văn bản số 446/PC07-Đ2 ngày 13/9/2023.

Chủ đầu tư đã nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của các đơn vị và có Báo cáo số 334/2023/CV-IMGH ngày 14/9/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế về việc Báo cáo giải trình hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28, Khu đô thị mới An Cựu.

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:

a. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở:

Thành phần và nội dung Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD công trình thuộc dự án cơ bản phù hợp theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 và Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ.

b. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

* Về năng lực của đơn vị khảo sát địa chất công trình:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SDC: có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số TTH-00003186 “*Khảo sát địa hình, khảo sát địa chất hạng II*” do Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 03/02/2023: phù hợp.

- Chủ trì khảo sát địa chất: CN-Huỳnh Văn Quyết có chứng chỉ hành nghề “*Khảo sát địa chất hạng II*” số TTH-00003012 do Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/6/2022: phù hợp.

* Tổ chức tư vấn lập Báo cáo NCKT, thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án:

- Viện Quy hoạch Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số TTH-00031169 do Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/10/2019, được phép hoạt động xây dựng “*Thiết kế công trình dân dụng (kiến trúc) hạng II*”: chưa phù hợp.

- Các chủ trì thiết kế và lập dự toán xây dựng:

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc – Ông Phan Phước Tuấn, có chứng chỉ hành nghề “*Thiết kế kiến trúc công trình hạng III*”, do Sở Xây dựng tỉnh TT-Huế cấp ngày 11/9/2018: phù hợp. Tuy nhiên, đến nay chứng chỉ hành nghề đã hết hạn sử dụng; đề nghị chủ trì thiết kế thực hiện cấp lại chứng chỉ hành nghề theo đúng quy định.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Duy Phát có chứng chỉ hành nghề số TTH-00068119 “*Thiết kế kết cấu công trình Dân dụng hạng II*”, do Sở Xây dựng

Thừa Thiên Huế cấp ngày 05/8/2019: phù hợp;

+ Chủ trì thiết kế điện: Ông Nguyễn Hữu Lượm, có chứng chỉ hành nghề số TTH-00021421 do Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế cấp ngày 03/01/2023, được phép hành nghề hoạt động xây dựng “*Thiết kế điện công trình dân dụng hạng II*”: phù hợp.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông Nguyễn Sỹ Hoàng, có chứng chỉ hành nghề số TTH-00062555 do Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế cấp ngày 13/6/2019, được phép hành nghề hoạt động xây dựng “*Thiết kế cấp thoát nước công trình dân dụng hạng III*”: phù hợp.

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 kiến trúc các mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thống nhất tại Văn bản số 3476/SXD-QHKT ngày 21/9/2021 của Sở Xây dựng về việc thống nhất phương án kiến trúc mẫu nhà ở thương mại O-SH1 đến O-SH28, Khu đô thị mới An Cựu; Theo đó, các thông số quy hoạch cơ bản phù hợp theo Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt Điều chỉnh (cục bộ) quy hoạch và Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế.

- Chủ đầu tư cần chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế rà soát các mốc định vị khu đất, cao độ đường giao thông, vỉa hè và các nội dung khác đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan. Trường hợp có thay đổi, chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước khi triển khai các bước tiếp theo.

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):

3.1. Báo cáo NCKT Cơ bản phù hợp Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 09 tháng 09 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa thiên Huế Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 – Khu đô thị mới An Cựu. Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các nội dung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 09/09/2023 của UBND tỉnh Thừa thiên Huế.

3.2. Theo Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 09/09/2023 của UBND tỉnh Thừa thiên Huế quy định: *Khi Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời gian ổn định lâu dài (theo quy định tại Khoản 3, Điều 126 Luật Đất đai năm 2013);* Do đó, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Sở Tài Nguyên

và Môi trường để thực hiện theo đúng quy định đảm bảo quyền lợi của người dân khi mua nhà.

3.3. Theo Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 03/03/2023 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2025; Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2023, Tổng số căn nhà ở thấp tầng của dự án Khu đô thị mới An Cựu là 750 căn. Tuy nhiên, hiện nay tổng số căn nhà ở thấp tầng của dự án bao gồm cả Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 là 754 căn, cụ thể:

+ Số căn nhà ở thấp tầng đã xây dựng: 586 căn;

+ Số căn Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28: 168 căn.

Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được xem xét nội dung điều chỉnh so với Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 03/03/2023 của UBND tỉnh trước khi triển khai các bước tiếp theo.

3.4. Quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư và các đơn vị liên quan có trách nhiệm rà soát đảm bảo phù hợp với các văn bản pháp lý có liên quan (Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư; Quyết định phê duyệt Quy hoạch và quy định quản lý được duyệt; phương án thiết kế kiến trúc các mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thống nhất;...); Trường hợp có sai khác, chủ đầu tư phải báo cáo các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, thống nhất trước khi triển khai các bước tiếp theo.

4. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực:

- Theo Báo cáo số 325/2023/BC-IMGH ngày 10/09/2023 của Công ty CP Đầu tư IMG Huế về báo cáo tiến độ thi công công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, thành phố Huế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 đã được thi công hoàn thành; do đó, phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Khu nhà ở thương mại ShopHouse O-SH1-SH28 theo hồ sơ thiết kế cơ sở là cơ bản phù hợp.

Chủ đầu tư cần kiểm tra sự phù hợp về phương án đấu nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định trước khi thực hiện thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

Ngoài ra, Chủ đầu tư cần tổ chức rà soát các thủ tục về đầu tư, xây dựng đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới An Cựu và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thực hiện theo đúng quy định.

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:

a. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: việc lựa chọn phương án móng cọc là cơ bản phù hợp. Tuy nhiên, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế cần lưu ý một số nội dung sau:

- Nghiên cứu tăng chiều dài cọc từ 15m lên 20m để đảm bảo mũi cọc cắm vào lớp đất tốt số 5 (Cát pha lẫn sỏi sạn, SPT=48). Tư vấn thiết kế cần bổ sung thuyết minh, có bảng tính toán sức chịu tải cực hạn của cọc (R_c, u) theo Tiêu chuẩn TCVN 10304:2014; từ đó tư vấn thiết kế lựa chọn, xác định sức tải tính toán của cọc đơn $[R_c]$ làm cơ sở để tính toán thiết kế, bố trí móng cọc phù hợp theo Tiêu chuẩn TCVN 10304:2014. Ngoài ra, đề nghị bổ sung thuyết minh tính toán độ lún móng cọc để đảm bảo an toàn theo Tiêu chuẩn TCVN 10304:2014.

- Chủ đầu tư cần tổ chức thí nghiệm nén tĩnh cọc tại hiện trường theo Tiêu chuẩn TCVN 9393:2012 để yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế chuẩn xác giá trị sức chịu tải cọc đơn theo Mục 7.1.6 TCVN 10301:2014 và phương án thiết kế, bố trí móng cọc để đảm bảo an toàn, ổn định.

- Bổ sung tính toán kết cấu công trình theo TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động- Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông và BTCT- Tiêu chuẩn thiết kế.

b. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

b.1. Về phòng cháy chữa cháy: đã được Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Thừa Thiên Huế cho ý kiến tại Văn bản số 446/PC07-Đ2 ngày 13/9/2023. Đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực hiện đầy đủ các nội dung góp ý tại Văn bản số 106/PC07-Đ2 ngày 09/3/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Thừa Thiên Huế; Lưu ý thực hiện nội dung nêu tại Mục 3, 4 của Văn bản này và gửi Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, thống nhất trong giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

b.2. Về bảo vệ môi trường: Theo ý kiến của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5791/STNMT-QLĐĐ ngày 14/9/2023: Hiện nay hệ thống thu gom nước thải để dẫn về nhà máy xử lý nước thải của dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế chưa được đầu tư đồng bộ (trong đó có đường ống thu gom của khu vực thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại-Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu), do đó:

- Trong trường hợp nước thải phát sinh của dự án khi đi vào hoạt động không được đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế, đề nghị bổ sung hệ thống xử lý nước thải đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh khi dự án đi vào hoạt động; nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải theo Công văn số 924/UBND-TN ngày 22/02/2019 của UBND tỉnh. Dự án thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường trước khi vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải; thẩm quyền cấp giấy phép môi trường của UBND tỉnh theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

- Trong trường hợp nước thải phát sinh của dự án khi đi vào hoạt động được các cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế thì không phải đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải như trên. Dự án không thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường; dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định

tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022. Tuy nhiên, khi dự án đi vào hoạt động trước khi hệ thống thu gom nước thải của dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế được đầu tư đồng bộ đến khu vực dự án, chủ dự án phải có phương án thu gom, xử lý nước thải phát sinh đảm bảo theo đúng quy định hiện hành.

Theo Báo cáo của Chủ đầu tư tại Văn bản số 334/2023/CV-IMGH ngày 14/9/2023 thì nước thải phát sinh của dự án khi đi vào hoạt động chưa được đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế; Do đó, Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục cấp Giấy phép môi trường trước khi vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đảm bảo theo đúng 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: Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế rà soát đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn sau:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCXDVN 05:2008/BXD: Nhà ở và công trình công cộng- An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 06: 2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 9411: 2012 Nhà ở Liên kế – Tiêu chuẩn thiết kế.

7. Một số nội dung khác:

- Về an toàn sử dụng: Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế rà soát các chi tiết kiến trúc (lưu ý chiều cao lan can, cầu thang, khoảng cách khe hở, kính an toàn) đảm bảo phù hợp theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế tính toán, thiết kế phương án chỗ đỗ xe ô tô, xe máy đảm bảo phù hợp quy chuẩn, quy định hiện hành.

VI. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu cơ bản đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo sau khi thực hiện các nội dung nêu tại mục V của văn bản này.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Văn bản thẩm định này không làm thay đổi trách nhiệm của Chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định của pháp luật trên các lĩnh vực có liên quan: Đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy,...;
- Thực hiện các nội dung nêu tại Mục IV, V của Văn bản này; tổ chức hoàn thiện trước khi phê duyệt dự án;
- Chủ đầu tư phối hợp với Sở Tài Chính và các đơn vị liên quan để xác định và thực hiện cơ chế tài chính của dự án qua các lần điều chỉnh quy hoạch theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 131/TB-UBND ngày 01/4/2020, Công văn số 8211/UBND-NĐ ngày 08/8/2023, Thông báo số 312/TB-UBND ngày 25/8/2023,...

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định;
- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu diện tích sàn, diện tích xây dựng và các thông số trong bản vẽ thiết kế cơ sở; tính chính xác của nội dung trong hồ sơ khảo sát địa chất công trình, báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kết quả thẩm tra trình thẩm định;
- Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng, đủ các quy định về đầu tư, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng,... và các vấn đề liên quan; Tổ chức rà soát đảm bảo yêu cầu trên trước khi triển khai các bước tiếp theo; Chủ đầu tư chỉ thực hiện các bước tiếp theo khi hoàn chỉnh các thủ tục nêu trên theo quy định;
- Về đất đai: Sở Tài Nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Văn bản số 5813/STNMT-QLĐĐ ngày 15/9/2023; đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Sở Tài Nguyên và Môi trường để thực hiện nội dung nêu tại mục V.3.2 và thực hiện các thủ tục liên quan đất đai theo đúng quy định.

Nhà đầu tư thực hiện bán các loại hình nhà ở thuộc dự án khi đáp ứng đầy đủ điều kiện của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở và các quy định khác có liên quan; trong đó, việc bán nhà ở hình thành trong tương lai và huy động vốn của tổ chức cá nhân chỉ được thực hiện khi có Văn bản đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

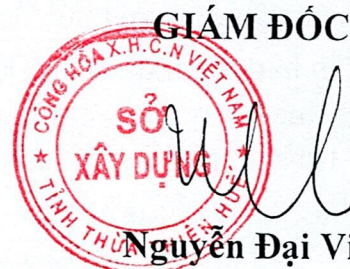
Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu về rà soát quy hoạch, tuân thủ phương án kiến trúc được duyệt, tránh làm ảnh hưởng chất lượng các hạng mục hiện trạng lân cận và khôi phục các hoạt động bình thường tại khu vực.

Nội dung thẩm định này không thay thế trách nhiệm chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn trong công tác quản lý chất lượng của hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; hồ sơ khảo sát xây dựng.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc Khu đô thị mới An Cựu, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định./. *Th*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở: KH&ĐT, TNMT, TC (để p/h);
- UBND thành phố Huế;
- GD và các PGD Sở;
- Lưu các phòng: QLXD, VP.



Nguyễn Đại Viên