

Số: **7002** /SXD-QLN

Thanh Hóa, ngày **05** tháng **12** năm **2016**

V/v thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

Sở Xây dựng nhận hồ sơ kèm Tờ trình số 197A/HUD4-BQLDA2 ngày 17/10/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 trình thẩm định Thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình,

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở dự án như sau:

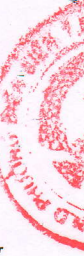
## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án:** Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa.
- Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình:** Dự án nhóm C; Công trình dân dụng cấp II.
- Người quyết định đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.
- Tên chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.
- Địa điểm xây dựng:** Phường An Hoạch, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- Giá trị tổng mức đầu tư (do chủ đầu tư cung cấp):** 109 tỷ đồng, (Bằng chữ: Một trăm linh chín tỷ đồng./.)
- Nguồn vốn đầu tư:** Vốn tự có của chủ đầu tư, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.
- Thời gian thực hiện:** Quý I năm 2016 đến quý III năm 2018.
- Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:** Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam theo danh mục trong Thuyết minh thiết kế cơ sở.
- Nhà thầu khảo sát, lập dự án**
  - Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty CP Xây dựng Tây Á.
  - Nhà thầu lập dự án: Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng Thăng Long.

## II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Văn bản pháp lý

- Giấy phép quy hoạch số 443/GPQH ngày 28/11/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4;



- Văn bản số 11839/UBND-THKH ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở;

- Văn bản số 2442/UBND-CN ngày 17/3/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 11652/UBND-CN ngày 10/11/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất khu tập thể Nhồi để xây dựng nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 82C/QĐ-HUD4 ngày 25/5/2016 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 phê duyệt kết quả chỉ định gói thầu: Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa;

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

- Tờ trình số 197A/HUD4-BQLDA2 ngày 17/10/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 trình thẩm định Thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa;

- Thuyết minh dự án đầu tư xây dựng công trình kèm Tổng mức đầu tư lập năm 2016;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2016;

- Hồ sơ khảo sát xây dựng công trình (địa hình, địa chất) lập năm 2016;

- Văn bản số 703/CSPCCC-P3 ngày 09/9/2016 của Cảnh sát PCCC tỉnh Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về giải pháp PCCC đối với hạng mục giao thông, khoảng cách an toàn PCCC, hệ thống cấp nước PCCC ngoài nhà thuộc Dự án nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa;

- Biên bản thỏa thuận đấu nối cấp điện ngày 30/8/2016 giữa Điện lực TP Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 để cấp điện cho dự án Nhà ở xã hội cán bộ, chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 03/TTN-ĐS ngày 01/9/2016 của Chi nhánh Cấp nước Đông Sơn về việc thỏa thuận đấu nối nguồn cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội cán bộ, chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu**

Thông tin năng lực của nhà thầu khảo sát, nhà thầu lập dự án, thiết kế cơ sở; chứng chỉ hành nghề và thông tin năng lực của các chức danh chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế.

## **III. NỘI DUNG HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### **1. Về quy hoạch**

Khu đất thực hiện dự án nhà ở cán bộ, chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa, phường An Hoạch, Thành Phố Thanh Hóa được UBND tỉnh cấp Giấy phép quy hoạch số 443/GPQH ngày 28/11/2016, cụ thể:

- Khu đất có phạm vi, ranh giới như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch khu đô thị mới Đông Sơn;

+ Phía Đông Nam giáp đường hiện trạng;

+ Phía Tây Nam giáp khu dân cư;

+ Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.

- Tổng diện tích khu đất khoảng 2.747,78m<sup>2</sup>

- Quy mô đầu tư: Xây dựng 01 tòa nhà xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa và các hạng mục phụ trợ khác.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Chức năng sử dụng đất: Nhà ở xã hội;

+ Mật độ xây dựng: 57,8%;

+ Tầng cao công trình: 11 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: 5,6 lần;

+ Diện tích xây dựng: 1.589m<sup>2</sup>;

+ Diện tích cây xanh, sân vườn nội bộ: 1.159m<sup>2</sup>;

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 15.301m<sup>2</sup>;

+ Số căn hộ: 180 căn;

+ Dân số dự kiến: 720 người.

## **2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu**

### **2.1 Hạng mục: Nhà ở xã hội (Ký hiệu 01 trên Tổng mặt bằng)**

#### **a) Phương án kiến trúc**

- Hạng mục công trình cao 11 tầng với chiều cao công trình 42m;

- Tầng 1: Diện tích sàn 1.589 m<sup>2</sup>. Chiều cao tầng là 4,2m. Tầng 1 được bố trí gồm ki ốt bán hàng, trông giữ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng, vệ sinh.

- Từ tầng 2 đến tầng 11: Diện tích sàn 1.366 m<sup>2</sup>/sàn. Chiều cao các tầng là 3,3m. Mỗi tầng bố trí 18 căn hộ gồm các loại A (69,0m<sup>2</sup>), A1(60,6m<sup>2</sup>), B (56,0m<sup>2</sup>), B1(63,2 m<sup>2</sup>), B2 (52,9 m<sup>2</sup>).

- Tầng mái (Tum) có chiều cao tầng là 4,35m.

- Mái BTCT lợp tôn chống nóng.

- Hệ thống đồ rác của tòa nhà được đặt tại cầu thang mỗi tầng và được đưa xuống phòng chứa rác tại tầng 1.

- Giao thông đứng của tòa nhà là 3 thang máy và hai thang bộ.

- Giao thông ngang của công trình là lối vào và hành lang.

- Hoàn thiện ngoài nhà: Tường ngoài nhà được trát vữa xi măng và sơn màu. Toàn bộ cửa và vách kính mặt ngoài công trình sử dụng cửa nhôm, kính an toàn.

#### **a) Phương án kết cấu**

CHỦ A  
SỞ  
Y DƯỢC



- Gia cố nền đỡ dựng phương án cọc BTCT ứng lực trước đúc sẵn D450 và D500 ép trước. Kết cấu móng dùng phương án đài cọc, giằng móng là kết cấu bê tông cốt thép toàn khối.

- Kết cấu phần thân sử dụng hệ khung - vách kết hợp dầm sàn bê tông cốt thép toàn khối.

### **c) Phương án cấp điện**

- Nguồn cấp điện được lấy từ nguồn cấp điện của thành phố Thanh Hóa (lấy từ trạm biến áp khu vực). Điểm đấu nối cấp điện được thỏa thuận ngày 30/8/2016 giữa Điện lực TP Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 để cấp điện cho dự án Nhà ở xã hội cán bộ, chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa.

- Từ điểm đấu nối cấp đến trạm biến áp của dự án sau đó cấp đến các tủ điện công trình rồi cấp đến các điểm tiêu thụ.

### **d) Phương án cấp, thoát nước**

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nguồn cấp nước thành phố Thanh Hóa. Điểm đấu nối cấp nước được Chi nhánh Cấp nước Đông Sơn thỏa thuận tại văn bản số 03/TTN-ĐS ngày 01/9/2016.

- Nước cấp cho công trình được lấy từ bể chứa nước ngầm sau đó bơm lên bể mái và dẫn đến các điểm tiêu thụ.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được (xí, tiêu) được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

### **e) Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình**

- Hệ thống PCCC trong nhà (gồm hệ thống báo cháy và hệ thống chữa cháy họng nước vách tường) và hệ thống PCCC ngoài nhà.

- Hệ thống thông tin tin lạc, truyền hình, internet, chống sét, chờ thiết bị điều hòa không khí.

**2.2 Hạng mục: Nhà kỹ thuật (Ký hiệu 02 trên Tổng mặt bằng):** Nhà 01 tầng dùng để các thiết bị kỹ thuật (điện, nước...)

**2.3 Các hạng mục phụ trợ khác:** Sân, đường nội bộ, bồn hoa, thoát nước ngoài nhà, chiếu sáng ngoài nhà được thiết kế đồng bộ cùng công trình chính.

## **IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ**

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa cơ bản phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 443/GPQH ngày 28/11/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4.

2. Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đã đưa ra việc kết nối giao thông công trình với tuyến đường hiện có. Phương án cấp điện, cấp nước đã được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận điểm đấu nối, phương án thoát nước đã đấu nối với hệ thống hạ tầng khu vực.

3. Các phương án thiết kế cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng. Hồ sơ đã đưa ra giải pháp về vệ sinh môi trường, tuy nhiên chưa có Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định. Hồ sơ đã đưa ra giải pháp PCCC trong và ngoài nhà và đã được Cảnh sát PCCC Thanh Hóa có ý kiến thẩm định (phần ngoài nhà) tại Văn bản số 703/CSPCCC-P3 ngày 09/9/2016, tuy nhiên phần trong nhà chưa có ý kiến thẩm định của Cảnh sát PCCC.

4. Thuyết minh thiết kế cơ sở công trình đã đưa ra các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam chủ yếu để tham khảo và áp dụng trong thiết kế cơ sở về thiết kế kiến trúc, kết cấu, cấp điện, cấp, thoát nước, phòng, chống cháy và cơ bản tuân thủ theo quy định.

5. Nhà thầu khảo sát, lập dự án, thiết kế cơ sở và các cá nhân tham gia có năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

6. Giải pháp tổ chức thực hiện hạng mục công trình cơ bản phù hợp với yêu cầu của thiết kế cơ sở.

## V. KẾT LUẬN

1. Thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện nội dung sau:

- Bổ sung Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định;

- Bổ sung ý kiến của Cảnh sát PCCC về phương án PCCC trong nhà.

2. Trong quá trình thực hiện đầu tư, yêu cầu chủ đầu tư và nhà thầu khảo sát thiết kế thực hiện đầy đủ, đúng các quy định hiện hành của nhà nước trong quản lý đầu tư xây dựng công trình.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng Thanh Hóa về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

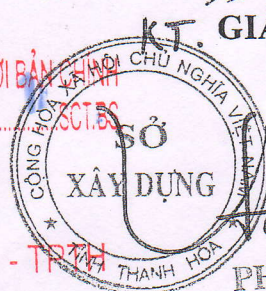
### Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/cáo);
- Lưu: VT, QLN/SXD, S(05b)

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN GỐC  
Số chứng thực: 306 Quyển số: SCT.85

NGÀY: 06-03-2017

UBND P. ĐIỆN BIÊN - TP. TH



KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC  
Phạm Đức Toàn

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Khoa