

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-HĐXD

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD
điều chỉnh dự án Khu đô thị quảng
trường biển Sầm Sơn, thành phố
Sầm Sơn.

Kính gửi: Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt Trời.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 191/2024/TTr-CSS ngày 01/11/2024 của Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt Trời về việc Thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn (mã số hồ sơ: H56.17-241101-0003).

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 16231/UBND-CN ngày 01/11/2024 về việc giao giải quyết đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn (Dự án đổi ứng số 01).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14.

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án 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 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 483/TTKD-KĐXD ngày 08/11/2024 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng, cấp II, thời hạn sử dụng 50 năm.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời (Địa chỉ: Tầng 1M, 36-38 đường Bạch Đằng, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam).

4. Địa điểm xây dựng: Phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

5. Tổng mức đầu tư dự án (theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện dự án số 64/2024/QĐ-TGĐ/SHD ngày 20/9/2024, nội dung tờ trình thẩm định): 2.256,3 tỷ đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (theo nội dung Tờ trình chủ đầu tư trình thẩm định).

7. Thời gian thực hiện: Quý I/2021 - Quý I/2026.

8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.

9. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật Miền Bắc.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương; Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt.

11. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa.

12. Các thông tin khác:

- Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn là dự án đối ứng của Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) theo Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 và Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa. Nhà đầu tư thực hiện dự án là Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời theo Quyết định số 1333/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Ngày 12/1/2021, Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời đã có Quyết định số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SHD phê duyệt dự án trên cơ sở kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 6319/SXD-HĐXD ngày 09/10/2020.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT);

- Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung Khoản 14 Điều 1 Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 1333/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT);

- Văn bản số 6319/SXD-HĐXD ngày 09/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án số 01 Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Nghị Quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SHD ngày 12/01/2021 của Đại hội cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời phê duyệt dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 64/2024/QĐ-TGĐ/SHD ngày 20/9/2024 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc điều chỉnh chủ trương thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn;

- Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn;

- Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn);

- Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (một phần khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 4374/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc hiệu chỉnh Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (một phần khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 07/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời;

- Công văn số 15278/UBND-CN ngày 17/10/2024, Công văn số 16231/UBND-CN ngày 1/11/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Công văn số 190/2024/CV-CSS ngày 31/10/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc đề nghị thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả

thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn (dự án đối ứng số 1);

- Công văn số 262/TC-QC ngày 27/6/2024 của Cục tác chiến-Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Công văn số 2582/PCTH-KT ngày 11/9/2020 của Công ty điện lực Thanh Hóa về việc thỏa thuận về mặt nguyên tắc cấp điện cho dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn tại phường Trung Sơn-TP Sầm Sơn-Tỉnh Thanh Hóa;

- Công văn số 58/2020/CV-CNSS ngày 09/9/2020 của Chi nhánh cấp nước Sầm Sơn về việc thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn, P.Trung Sơn, TP.Sầm Sơn;

- Công văn số 3404/UBND-QLĐT ngày 10/9/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc thỏa thuận đầu nối thoát nước dự án “Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn” tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Các văn bản khác có liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra (nếu có):

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình lập năm 2021;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh;

- Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh gồm thuyết minh và bản vẽ;

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu khảo sát, lập điều chỉnh thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở:

3.1. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần Thế giới kỹ thuật Miền Bắc (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004093 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/7/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Khảo sát địa chất công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 25/7/2032).

Chủ nhiệm khảo sát: Ông Nguyễn Quốc Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00007233 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 8/7/2022, lĩnh vực hành nghề Khảo sát địa chất công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 8/7/2027).

3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh:

- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/5/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có thời hạn đến ngày 20/4/2032).

- Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005674 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 21/10/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có thời hạn đến ngày 21/10/2032); Giấy phép hoạt động điện lực số 66/GP-SCT ngày 29/12/2021 do Giám đốc Sở Công Thương Hà Nội cấp.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Đàm Tú (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-01-2023-071 do Sở Quy hoạch-kiến trúc Hà Nội cấp ngày 17/4/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình, có thời hạn đến ngày 17/4/2033).

- Chủ trì thiết kế Kết cấu: Ông Ngô Hữu Tiến (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019390 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/12/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 27/12/2028).

- Chủ trì thiết kế cơ, điện: Ông Nguyễn Việt Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089836 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 29/5/2025).

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Bà Trần Thị Huỳnh Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089856 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấp - thoát nước công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 29/5/2025).

- Chủ trì thiết kế điều hòa thông gió: Ông Nguyễn Hữu Tuyên (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017789 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/12/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 29/12/2027).

3.3. Nhà thầu thẩm tra: Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THH-00003194 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 25/1/2024, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng II, có thời hạn đến ngày 25/1/2034).

- Chủ nhiệm thẩm tra thiết kế, chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Mạnh Hùng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THH-00055729 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 25/4/2024, lĩnh vực hành nghề Giám sát công tác xây dựng công trình dân dụng, Thiết kế kết cấu công trình hạng II, có thời hạn đến ngày 25/4/2029).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Ông Lê Anh Chiến (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THH-00092800 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 24/6/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình hạng II, có thời hạn đến ngày 24/6/2025).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ, điện: Ông Nguyễn Văn Sơn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THH-00096569 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 20/7/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ điện công trình hạng II, có thời hạn đến ngày 20/7/2025).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Ông Lê Quang Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THH-00055704 do Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp ngày 24/10/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, có thời hạn đến ngày 24/10/2027).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Nội dung điều chỉnh

Tại Tờ trình số 191/2024/TTr-CSS ngày 01/11/2024, chủ đầu tư trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án với các nội dung như sau:

- Bỏ các hạng mục khách sạn (I.1-KS01; I.1-KS02; I.1-KS03; I.1-KS04; I.1-KS06; I.1-KS08; I.1-KS10; I.1-KS11) và nhà hỗn hợp cao tầng (I.1-HH02A; I.1-HH02B; I.1-HH03B; I.1-HH01; I.1-HH03A; I.1-HH04B; I.1-HH05; I.1-HH06) ra khỏi phạm vi dự án.

- Điều chỉnh công trình tại lô đất ký hiệu I.1-HH04A để phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tại các Quyết định số 2898/QĐ- UBND ngày 2/8/2021 và Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa: điều chỉnh từ nhà liền kề 05 tầng thành nhà hỗn hợp 20 tầng nổi, 02 tầng hầm.

- Các nội dung còn lại giữ nguyên theo dự án được phê duyệt.

2. Quy mô, giải pháp thiết kế điều chỉnh

a) Phương án tổng mặt bằng: Công trình tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH04A nằm trong lô đất ký hiệu I.1-HH04A có diện tích 2.849,70 m². Ranh giới lô đất: phía Đông Nam giáp với khu đất ô đất I.1-HH04B; các phía còn lại giáp đường khu đô thị. Công trình được thiết kế với các thông số như sau:

STT	Nội dung	Thông số
I	Cơ cấu sử dụng đất	2.849,70 m²
1	Đất xây dựng công trình	1.481,38 m ²
2	Đất cây xanh, giao thông	1.368,32 m ²
II	Chỉ tiêu quy hoạch	
1	Diện tích xây dựng công trình	1.481,38 m ²
2	Mật độ xây dựng	51,98%
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	29.885,51 m ²
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm	5.188,78 m ²
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	24.696,73 m ²
4	Hệ số sử dụng đất	8,11 lần
5	Chiều cao công trình	74,95 m
6	Số tầng cao	20 tầng nổi và 02 tầng hầm
7	Khoảng lùi	6,00 m so với chỉ giới đường đỏ
8	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	232,68 m ²
9	Diện tích để xe	3.874,90 m ²

b) Phương án kiến trúc công trình:

- Phần ngầm: Cao 02 tầng, tầng hầm B1 cao 4,30 m, diện tích sàn khoảng 2.599,13 m²; tầng hầm B2 cao 3,50 m, diện tích sàn khoảng 2.589,65 m². Các tầng hầm bố trí khu vực kỹ thuật, chỗ để xe.

- Phần nổi: Cao 20 tầng (không bao gồm tum thang), chiều cao 74,95m (tính từ cao độ mặt sân hoàn thiện đến cao độ đỉnh mái), cao độ nền tầng 1 (± 0.00) cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,05m.

+ Khối đế (3 tầng, từ tầng 01÷03): Tầng 1 cao 3,90 m, diện tích sàn khoảng 1.343,92 m²; tầng 2 cao 3,50 m, diện tích sàn khoảng 1.301,86 m²; tầng 3 cao 4,50 m, diện tích sàn khoảng 1.377,26 m². Mặt bằng tầng 1, 2 bố trí sảnh căn hộ, 16 căn hộ thông tầng. Tầng 3 bố trí các phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vực thương mại dịch vụ.

+ Khối tháp (17 tầng, từ tầng 04÷20): Tầng 4 cao 3,50 m, diện tích sàn khoảng 1.224,17 m², bố trí sảnh thang, các phòng kỹ thuật, phụ trợ và 17 căn hộ khép kín; tầng 5÷20 (tầng điển hình) cao 3,50 m, diện tích sàn khoảng 1.208,25 m², bố trí sảnh thang, các phòng kỹ thuật, phụ trợ và 17 căn hộ khép kín. Tầng tum cao 3,50 m, diện tích sàn khoảng 117,52 m², bố trí tum thang, phòng kỹ thuật thang máy.

- Giao thông đứng trong công trình bố trí 02 thang bộ và 05 thang máy (bao gồm 01 thang PCCC và 04 thang cư dân). Giao thông theo chiều ngang bằng khu vực sảnh thang và hành lang giữa thông suốt kết nối các phòng. Lối tiếp cận cho công trình bằng 02 sảnh (sảnh khu vực DVTM và sảnh căn hộ riêng biệt), đường dốc lên xuống tầng hầm.

c) Phương án kết cấu: Phần móng sử dụng giải pháp móng cọc BTLT PHC-D600, đài cọc BTCT đổ toàn khối; phần thân sử dụng hệ khung BTCT toàn khối kết hợp vách tại một số vị trí.

d) Phương án kỹ thuật công trình:

- Cấp điện: Nguồn điện chính cấp cho công trình từ nguồn điện trung thế khu vực tới các khu vực đặt máy biến áp trong công trình. Bố trí 02 máy biến áp khô 3 pha để cấp điện hạ thế (gồm 01 MBA cấp cho khối căn hộ, 01 MBA cấp cho khối TMDV và khu vực công cộng). Để đảm bảo cung cấp điện cho công trình khi nguồn lưới bị gián đoạn, bố trí dự phòng 01 máy phát điện động cơ diesel để cung cấp điện cho toàn bộ phụ tải công cộng trong công trình. Bố trí phòng hạ thế trong đó đặt các tủ tổng dạng module để phân phối điện cho toàn bộ công trình. Từ tủ điện tổng của công trình các tuyến cáp kẹp thang cáp đi trong hộp kỹ thuật dẫn đến tủ điện tổng của các tầng. Từ tủ điện tầng các trục đường dây dẫn về từng phòng được luồn ống nhựa PVC hoặc đặt trong máng cáp, hệ thống điện được nối đất an toàn.

- Chống sét: Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng hệ thống kim thu sét phát xạ sớm, dây dẫn sét, hệ cọc tiếp địa, dây tiếp địa. Ngoài ra, từ chiều

cao trên 45m để bảo vệ chống đánh sét ngang, được bố trí thêm lưới đẳng áp bằng thanh thép hình mạ kẽm nhúng nóng xung quanh công trình.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước hạ tầng ngoài nhà, qua đồng hồ vào bể chứa nước thô đặt âm sàn tầng hầm B2 qua hệ thống xử lý nước cấp về bể nước tinh đặt trên sàn tầng hầm B2, dùng bơm tăng áp trực tiếp để cấp nước đến các thiết bị dùng nước bằng hệ thống ống đứng đặt trong hộp kỹ thuật, ống nhánh đi trên trần giả, đường ống cấp đến các thiết bị đi ngầm tường.

- Thoát nước mưa: Nước mưa trên mái tập trung vào sênô chảy qua cầu chắn rác được thu vào các ống đứng dẫn xuống và thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà. Nước ban công được thu gom từ các phễu thu đặt trong logia căn hộ, thu vào các ống đứng dẫn xuống và thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà. Trong trường hợp có sự cố nước ở tầng hầm được thu gom vào các rãnh thoát nước, phễu thu sàn dẫn xuống hệ thống hố ga và hố bơm nước sự cố đặt ngầm tại tầng hầm B2. Từ hố bơm nước sự cố nước được bơm ra hệ thống thoát nước ngoài nhà.

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được bố trí độc lập với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế theo các tuyến độc lập. Nước thải từ bồn cầu, tiểu treo, nước từ các chậu rửa bếp của các khu thương mại, dịch vụ theo các tuyến ống riêng về bể tự hoại, bể tách mỡ xử lý cục bộ trước khi dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

e) Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, hệ thống kiểm soát ra vào, phòng cháy chữa cháy,... được thiết kế đồng bộ với quy mô công trình và yêu cầu công nghệ do chủ đầu tư lựa chọn.

IV. TÓM TẮT Ý KIẾN CÁC ĐƠN VỊ THAM GIA THẨM ĐỊNH

1. *Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 6624/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 02/10/2024:*

- Tại điểm c khoản 5 Điều 101 (Quy định chuyên tiếp) Luật PPP, quy định:

“c) Dự án đã ký kết hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc triển khai thực hiện dự án, thanh toán theo quy định của hợp đồng BT đã ký kết và quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng;”

- Tại khoản 4 Điều 33 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, quy định:

“4 nhà đầu tư dự án BT không phải thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư và ký quỹ theo pháp luật về đầu tư để thực hiện Dự án khác”.

Căn cứ các quy định nêu trên thì Dự án khác (dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn) của dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT) không phải thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư và ký quỹ theo pháp luật về đầu tư; việc triển khai Dự án khác được thực hiện theo quy định

của pháp luật về xây dựng, đất đai và quy định pháp luật có liên quan. Vì vậy, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ các quy định của pháp luật về xây dựng và ý kiến của các đơn vị liên quan, để tổ chức thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 8867/STNMT-QLĐĐ ngày 01/10/2024:

- Về việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án: Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh thanh toán 5 đợt thực hiện dự án khác để thanh toán Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư cho Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời với tổng diện tích đất là 77.875 ha. Việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) đối với phần diện tích đất đã được giao thanh toán cho nhà đầu tư được thực hiện trong trường hợp cấp có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Về hồ sơ môi trường của dự án: Việc dự án bỏ một số hạng mục khách sạn, nhà hỗn hợp cao tầng và điều chỉnh nhà liền kề thành nhà hỗn hợp 20 tầng + 02 tầng hầm không làm tăng quy mô, công suất của dự án so với hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 851/QĐ- UBND ngày 07/3/2022; do đó, Công ty có trách nhiệm tự đánh giá tác động đến môi trường, xem xét, quyết định và chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các thay đổi nêu trên; tích hợp trong báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường (nếu có) theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; tiếp tục thực hiện đầy đủ các nội dung trong quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường; đồng thời, rà soát lại nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được duyệt, bổ sung và hoàn thiện báo cáo thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh cho dự án.

3. Sở Tài chính tại văn bản số 5588/STC-QLCS.GC ngày 27/9/2024:

Về các nội dung điều chỉnh thiết kế công trình tại lô đất ký hiệu I.1-HH04A do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500: Đây là công trình thuộc phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đất và được xác định giá đất cụ thể. Do đó, phải được xem xét xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 13, 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

4. UBND thành phố Sầm Sơn tại văn bản số 4998/UBND-QLĐT ngày 27/9/2024:

Hạng mục công trình điều chỉnh (tổ hợp công trình xây dựng trên lô đất ký hiệu I.1-HH04A theo Tờ trình và hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp) có vị trí, ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch (tầng cao, số tầng hầm, mật độ xây dựng) cơ bản phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh

thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 02/8/2021, Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024. Về số tầng hầm và diện tích chỗ để xe của công trình, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện đúng theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1598/UBND-CN ngày 28/01/2022.

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:

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng điều chỉnh, hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh lập cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Các nhà thầu khảo sát địa chất, lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện.

- Các chức danh chủ nhiệm khảo sát, thiết kế, các chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế các bộ môn (được nêu tại mục II.3) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp công việc thực hiện 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, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Thiết kế cơ sở công trình tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc dự án cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 và hiệu chỉnh tại Quyết định số 4374/QĐ-UBND ngày 04/11/2024.

- Chiều cao công trình nằm trong giới hạn chiều cao tính không được Cục tác chiến-Bộ Tổng tham mưu chấp thuận tại văn bản số 262/TC-QC ngày 27/6/2024.

- Vị trí đầu tư xây dựng công trình tại lô đất ký hiệu I.1-HH04A thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa phù hợp với quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư theo báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT) tại Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh (đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 593200 ngày 17/3/2023).

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):

- Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án phù hợp với Quyết định số 64/2024/QĐ-TGD/SHD ngày 20/9/2024 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc điều chỉnh chủ trương thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn và Công văn số 190/2024/CV-CSS ngày 31/10/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc đề nghị thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn (dự án đối ứng số 1).

- Dự án nằm trong danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư thực hiện năm 2024 tại phụ lục 1 Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 20/5/2024. Tuy nhiên, theo nội dung Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 20/5/2024, diện tích sử dụng đất dự án là 65,5ha; tại Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 diện tích thực hiện dự án khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn là 39,4ha. Do đó đề nghị chủ đầu tư căn cứ tình hình thực tế, rà soát liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư cần kiểm tra các chỉ tiêu, tiến độ thực hiện dự án phù hợp với nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật:

Theo giải pháp thiết kế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của công trình tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH4A được thiết kế đấu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, do đó việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án là khả thi. Chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát đảm bảo việc đấu nối và khả năng vận hành đồng bộ, thực hiện theo ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật trong quá trình triển khai tiếp theo.

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:

- Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng đã được Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa thẩm tra và kết luận tại mục V.5 Báo cáo kết quả thẩm tra: *“giải pháp thiết kế cơ sở đưa ra đảm bảo an toàn, phù hợp với quy mô và đặc điểm công trình, đảm bảo an toàn cho*

công trình lân cận”. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 79, điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây dựng công trình.

- Về các giải pháp bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ:

+ Về phòng cháy chữa cháy: Thiết kế cơ sở dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Thanh Hóa tham gia ý kiến tại công văn số 2857/PC07-Đ2 ngày 27/9/2024. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát đảm bảo hồ sơ trình thẩm định phù hợp với hồ sơ được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH đồng ý tại văn bản nêu trên, đồng thời tiếp tục thực hiện theo ý kiến tại các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

+ Về bảo vệ môi trường: Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 07/3/2022. Đề nghị chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế rà soát, cập nhật các nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường vào hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án đảm bảo tính thống nhất, đồng thời thực hiện theo ý kiến của Sở tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 8867/STNMT-QLĐĐ ngày 01/10/2024.

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:

Về 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 đã được Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa thẩm tra và kết luận tại mục V.6 Báo cáo kết quả thẩm tra: *“Hồ sơ thiết kế đã đưa ra các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam để tham khảo và áp dụng phù hợp và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và được chủ đầu tư chấp thuận”*.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, trên cơ sở Tờ trình và nội dung hồ sơ trình thẩm định của chủ đầu tư, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt và giải quyết trước đó.

Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin tại hồ sơ trình thẩm định; chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đủ điều kiện phê duyệt, triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn thiện, bổ sung các tồn tại nêu tại mục V văn bản này đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật áp dụng cho dự án.

Sau khi phê duyệt điều chỉnh dự án Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Quyết định phê duyệt và các hồ sơ có liên quan về Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 điều 2 Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn (lần 1) tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn và nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch.

2. Yêu cầu khác đối với chủ đầu tư:

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cao độ nền theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án xử lý theo quy định. Có trách nhiệm yêu cầu đơn vị tư vấn kiểm tra cao độ nền phù hợp với các dự án xung quanh, đảm bảo thoát nước chung khu vực.

- Chủ đầu tư cần tổ chức nghiên cứu các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật để thực hiện đầy đủ các thí nghiệm cọc theo quy định; kiểm soát, đảm bảo tài liệu khảo sát xây dựng sử dụng trong thiết kế được phê duyệt theo quy định tại điều 30 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Khi triển khai các bước tiếp theo chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng cho dự án; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thiết kế, thẩm tra và thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng tại Thông tư 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát các nội dung điều chỉnh của dự án với các chỉ tiêu được phê duyệt, chấp thuận tại văn bản điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án và các văn bản pháp lý có liên quan khác, liên hệ để thực hiện các thủ tục điều chỉnh (nếu có).

- Rà soát hồ sơ, thực hiện việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi với các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều 12 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; tổng hợp kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Công văn này và các văn bản của cơ quan, tổ chức có liên quan, để làm cơ sở thực hiện phê duyệt điều chỉnh dự án, quyết định đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định; có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ và quản lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để báo cáo);
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Sở TN&MT, Sở Tài chính (để biết);
- UBND thành phố Sầm Sơn (để biết);
- Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH (để biết);
- Trung tâm Phục vụ HCC (để p/hợp);
- Lưu: VT, HĐXD, ĐA(04b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Ngọc Thanh