

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 119/TĐ-SXD

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần các công trình dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên

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

Quảng Ninh, ngày 04 tháng 6 năm 2021

Kính gửi: Tổng Công ty Viglacera-CTCP

Ngày 07/5/2021, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 215/BQL-DAQN ngày 27/4/2021 của Tổng Công ty Viglacera-CTCP “V/v thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Phần hạ tầng kỹ thuật 9,13ha, khu nhà ở liền kề và các công trình công cộng” thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên” kèm theo hồ sơ, tài liệu có liên quan.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 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 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ 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 hồ sơ thiết kế cơ sở do Chủ đầu tư trình kèm theo Tờ trình số 215/BQL-DAQN ngày 27/4/2021.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần các công trình dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III.
3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera-CTCP.
4. Tên chủ đầu tư: Tổng Công ty Viglacera-CTCP (địa chỉ: Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, Hà Nội).
5. Địa điểm xây dựng: Phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên.
6. Giá trị tổng mức đầu tư trình thẩm định: **191.602.818.000đ**
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư.
8. Thời gian thực hiện: 54 tháng kể từ ngày ký hợp đồng dự án.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- Danh mục quy chuẩn chủ yếu áp dụng:
 - + QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
 - + QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - + QCVN 41:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.
- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:
 - + TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
 - + TCVN 4447: 2012 Công tác đất - Thi công và nghiệm thu;
 - + TCXDVN 104:2007 Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế;
 - + 22TCN 223-95 Tiêu chuẩn thiết kế Áo đường cứng đường ô tô;
 - + 22TCN 211-2006 Áo đường mềm – các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;
 - + TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô – thi công và nghiệm thu;
 - + TCVN 2737:1995 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
 - + TCVN 10304:2014 Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + TCVN 5574:2012 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + 9206:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + TCXD 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - + TCXD 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng, lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn Viglacera (địa chỉ: Số 57 phố Vĩnh Phúc, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội).
- Tư vấn khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (địa chỉ: Số 766 đường Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh”;
- Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng

Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”;

- Hợp đồng số 01/2021/HĐ-DA ngày 28/01/2021 giữa UBND thị xã Quảng Yên và Tổng Công ty Viglacera – CTCP về việc thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

- Văn bản số 2427/CPQN-KT ngày 31/05/2021 của Công ty Điện lực Quảng Ninh “V/v cấp nguồn điện phục vụ dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”;

- Văn bản số 1418/PCCC ngày 26/05/2021 của Công an tỉnh Quảng Ninh “V/v tham gia ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở”.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở, thuyết minh thiết kế cơ sở các hạng mục công trình.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình.

- Các bản vẽ quy hoạch kèm theo Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000741 do Bộ Xây dựng cấp ngày 28/4/2017, cấp cho Công ty cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO, phạm vi hoạt động khảo sát công trình xây dựng hạng I.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003421 do Bộ Xây dựng cấp ngày 24/8/2017, cấp cho Công ty cổ phần tư vấn Viglacera, phạm vi hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng I.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ trì thiết kế các bộ môn:

+ Chủ nhiệm khảo sát địa chất công trình: Ông Nguyễn Đức Xuân, chứng chỉ hành nghề số BXD-00109426 do Bộ Xây dựng cấp kèm theo Quyết định số 47/QĐ-HĐXD-CN ngày 26/11/2020, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I.

+ Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Ông Lê Văn Hậu, chứng chỉ hành nghề số BXD-0007016959701 do Bộ Xây dựng cấp kèm theo Quyết định số 20/QĐ-HĐXD-CN ngày 28/5/2019, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình hạng I.

+ Chủ trì thiết kế phần san nền, đường giao thông, cây xanh: Ông Nguyễn Mậu Thành, chứng chỉ hành nghề số BXD-00070169 do Bộ Xây dựng cấp kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐXD-CN ngày 27/8/2019, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông hạng I.

+ Chủ trì thiết kế phần thông tin liên lạc: Ông Nguyễn Thanh Bình, chứng chỉ hành nghề số BXD-00066140 do Bộ Xây dựng cấp kèm theo Quyết định số 32/QĐ-HĐXD-CN ngày 29/7/2019, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng I.

+ Chủ trì thiết kế phần cấp thoát nước ngoài nhà: Ông Hà Minh Trung, chứng chỉ hành nghề số BXD-00093932 do Bộ Xây dựng cấp kèm theo Quyết định số 29/QĐ-HĐXD-CN ngày 26/6/2020, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp – thoát

nước công trình, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Phạm Văn Tấn, chứng chỉ hành nghề số HAN-00062471 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp kèm theo Quyết định số 1599/QĐ-SXD ngày 13/11/2020, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng công nghiệp hạng II.

+ Chủ trì thiết kế cấp điện trong công trình: Ông Hoàng Minh Hiệp, chứng chỉ hành nghề số HAN-00117764 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp kèm theo Quyết định số 219/QĐ-SXD ngày 14/4/2021, lĩnh vực hành nghề thiết kế điện công trình xây dựng hạng II.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước trong công trình: Bà Vũ Thị Hào, chứng chỉ hành nghề số HAN-00039202 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp kèm theo Quyết định số 653/QĐ-SXD ngày 14/9/2018, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng hạng II.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch được duyệt, diện tích 9,13ha và xây dựng khu nhà liền kề và công trình công cộng theo Quy hoạch được UBND thị xã Quảng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017. Các công trình thuộc dự án được chủ đầu tư trình thẩm định bao gồm:

1. Phần công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- San nền trong các lô đất xây dựng công trình, cao độ thấp nhất +3.8m tại dải cây xanh cách ly khu vực góc phía Tây - Nam của dự án, cao độ san nền cao nhất +7.7m tại góc phía Đông - Bắc của dự án.

- Tổng khối lượng đào khoảng 1.470m³, tổng khối lượng đắp khoảng 38.300m³; hệ số đầm nén yêu cầu $k=0,85$.

- Thiết kế mái taluy đất đắp $M=1:1$, hệ số đầm nén $k=0,95$ đối với các khu vực chênh cao độ san nền trong dự án với khu vực lân cận (chưa thực hiện xây dựng theo quy hoạch tổng thể khu công nghiệp và khu vực).

b) Giao thông:

- Hệ thống giao thông trong dự án tổng chiều dài khoảng 1,56km, trong đó:

+ Tuyến DS1 (tuyến dọc đường ranh giới phía Bắc của dự án): Chiều dài khoảng 258m, bề rộng nền đường $B_n=3,0+2 \times 3,5+3,0=13,0m$.

+ Tuyến DS2 (đầu nối với đường vào dự án): Chiều dài khoảng 788m, đoạn 400m đầu tuyến (từ nút N1 đến nút N8) bề rộng nền đường $B_n=5,0+2 \times 5,25+5,0=20,5m$, đoạn 388m cuối tuyến (từ nút N8 đến nút N12) bề rộng nền đường $B_n=3,0+2 \times 3,5+3,0=13,0m$.

+ Tuyến DS3 (đầu nối với tuyến DS2): Chiều dài khoảng 257m, bề rộng nền đường $B_n=5,0+2 \times 5,25+5,0=20,5m$.

+ Tuyến DS4 (song song với tuyến DS3): Chiều dài khoảng 253m, bề rộng nền đường $B_n=3,0+2 \times 2,75+3,0=11,5m$.

- Kết cấu giao thông:

+ Kết cấu mặt đường từ trên xuống bao gồm: Lớp bê tông nhựa chặt 12,5

dày 6cm, tưới nhựa bảm dính 1,0kg/m², lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 20cm, lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm, lớp đất cấp phối đầm chặt $k=0,98$ dày 30cm $E_{yc} \geq 42\text{MPa}$ trên nền đường bằng cát đen đầm chặt $k=0,95$.

+ Kết cấu vỉa hè từ trên xuống bao gồm: Vỉa hè lát gạch lá nem; lớp bê tông đá 1x2 mác 100 dày 7cm lót nilon cách nước trên nền nền đường bằng cát đen đầm chặt $k=0,95$. Bó vỉa bằng viên bê tông đá 1x2 mác 250; bó gáy hè xây gạch vữa xi măng mác 75.

+ Rãnh tam giác bằng viên bê tông kích thước 30x50x5cm.

- Trồng cây xanh trên vỉa hè xen kẽ và theo các tuyến phố, sử dụng các cây thân gỗ: Cây bàng Sala (D15÷20cm, H≥4m), cây ban Tây Bắc (D15÷20cm, H≥3m), cây sang (D20÷30cm, H≥4m), cây xoài (D20÷30cm, H≥4m). Hồ trồng cây kích thước 1,0x1,2m, bó vỉa hồ trồng cây bằng viên bê tông đá 1x2 mác 200.

- Bố trí hệ thống biển báo tại khu vực các nút giao thông, sơn kẻ đường và hệ thống an toàn giao thông theo quy định tại QCVN 41:2016/BGTVT.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống QY23-D315 HDPE do Xí nghiệp nước Quảng Yên quản lý vận hành (theo Văn bản thảo thuận số 735/CTN-KD ngày 28/4/2021 của Công ty cổ phần Nước sạch Quảng Ninh), công suất dự kiến khoảng 1.000m³/ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt kết hợp với hệ thống cấp nước cứu hỏa, tưới cây, sử dụng đường ống HDPE D32÷160.

- Chôn ngầm đường ống sâu trung bình 50cm đối với tuyến nhánh, chôn sâu trung bình 80cm đối với tuyến chính; lồng ống thép bảo vệ, chôn sâu 100cm đối với các đoạn qua đường.

- Trụ cứu hỏa bố trí trên các tuyến ống chính (D≥110) của mạng lưới cấp nước chính với khoảng cách 120÷150m, vị trí gần các khu vực nút giao thông.

- Hồ van khởi thủy và hồ van khóa trên các tuyến ống D75÷160: Kết cấu xây gạch vữa xi măng mác 75; đáy hồ bằng BT đá 1x2 mác 200 dày 10cm; trát thành, láng đáy hồ bằng vữa xi măng mác 75 dày 2cm; tấm đan bằng thép tấm tổ hợp, lót vữa xi măng mác 100, lát hoàn thiện theo kết cấu vỉa hè tại vị trí xây dựng; sử dụng tấm đan bằng BTCT đá 1x2 mác 200 dày 10cm đối với các hồ van khác.

- Đối với hồ van các tuyến nhánh D32÷63: Thành hồ van bằng cống tròn BTCT định hình; đáy cống bằng bê tông đá 1x2 mác 150 dày 10cm; tấm đan bằng BTCT đá 1x2 mác 200 dày 8cm.

- Gõi đỡ ống bằng bê tông đá 2x4 mác 200, quy cách phù hợp với vị trí và kích cỡ đường ống.

d) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước tự chảy theo thiết kế san nền, địa hình tự nhiên và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Nước mưa trên đường giao thông, vỉa hè được thu vào các cửa thu hàm ếch, thu vào hệ thống thoát nước chạy dọc theo các tuyến giao thông, đầu nổi thoát vào mương thoát nước chung của khu công nghiệp qua 02 cửa xả.

- Hệ thống thoát nước trong dự án từ D600÷800 bằng cống tròn BTCT phổ biến trên thị trường (sử dụng loại có tải trọng thiết kế phù hợp với từng vị trí cụ thể), thu nước từ hố thu trực tiếp vào hệ thống thoát nước bằng cống D400. Hố ga xây gạch vữa xi măng mác 75, giằng đỉnh, tấm đan bằng BTCT đá 1x2 mác 200 dày 10cm, đáy bằng bê tông đá 2x4 mác 150 dày 15cm, cửa thăm bằng composite định hình.

e) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải trong các hộ gia đình, công trình được xử lý qua bể tự hoại và thu gom bằng hệ thống rãnh thu gom B300, đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải của khu công nghiệp qua trạm bơm tăng áp công suất 650m³/ngày đêm.

- Hố ga xây gạch vữa xi măng mác 75, giằng đỉnh, tấm đan bằng BTCT đá 1x2 mác 200 dày 10cm, đáy bằng bê tông đá 2x4 mác 150 dày 15cm; cửa thăm bằng composite định hình.

h) Thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng hệ thống hố ga (kết cấu xây gạch, vữa xi măng mác 75, tấm đan bằng BTCT đá 1x2 mác 200), đường ống chờ luồn cáp (PVC-D60÷110); chi tiết hệ thống thông tin liên lạc do các nhà cung ứng dịch vụ tự đầu tư.

2. Phần công trình dân dụng:

2.1. Các chỉ tiêu về quy hoạch:

Các chỉ tiêu về quy hoạch tại các lô đất xây dựng công trình như sau:

STT	Tên lô đất	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa
1	LK-1	709,00	531,75	75	4
2	LK-2	1.440,00	1.080,00	75	4
3	LK-3	1.424,00	1.068,00	75	4
4	LK-4	880,00	660,00	75	4
5	LK-5	864,00	648,00	75	4
6	LK-6	1.040,00	780,00	75	4
7	LK-7	1.320,00	1.056,00	80	2-3
8	CC	2.674,00	695,24	26	2
9	TH	3.761,00	854,68	23	3

2.2. Phương án thiết kế các công trình:

a) Nhà ở thấp tầng:

Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại các lô đất LK1 đến LK7 theo quy hoạch (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, chưa phân khu chức năng trong công trình); cụ thể:

- Tại các lô đất LK-1, LK-2, LK-3 xây dựng 40 căn hộ (08 căn tại lô LK-1, 16 căn tại lô LK-2 và 16 căn tại lô LK3); các căn hộ có kích thước mặt bằng 6,0x12,0m, riêng lô LK1 có 01 căn góc, lô LK-3 có 02 căn góc. Cụ thể phương án

thiết kế các căn hộ như sau:

+ Công trình 04 tầng, nền tầng 1 cao hơn vỉa hè phía trước nhà 0,3m, tầng 1 cao 3,6m, các tầng 2÷4 cao 3,3m, gờ đỉnh mái cao 0,3m; chiều cao tổng thể 14,1m.

+ Căn góc: Tầng 1 diện tích 71,5m², tầng 2 diện tích 72,86m², tầng 3 diện tích 71,5m², tầng 4 diện tích 60,84m².

+ Căn thông thường kích thước mặt bằng 6,0x12,0m: Tầng 1 diện tích 72,0m², tầng 2 diện tích 73,73m², tầng 3 diện tích 72m², tầng 4 diện tích 60,84m².

- Tại các lô đất LK-4, LK-5, LK-6 xây dựng 32 căn hộ (10 căn tại lô LK-4, 10 căn tại lô LK-5 và 12 căn tại lô LK-6); các căn hộ có kích thước mặt bằng 8,0x8,0m, riêng lô LK5 có 02 căn góc, lô LK-6 có 02 căn góc. Cụ thể phương án thiết kế các căn hộ như sau:

+ Công trình 04 tầng, nền tầng 1 cao hơn vỉa hè phía trước nhà 0,3m, tầng 1 cao 3,6m, các tầng 2÷4 cao 3,3m, gờ đỉnh mái cao 0,3m; chiều cao tổng thể 14,1m.

+ Căn góc: Tầng 1 diện tích 63,5m², tầng 2 diện tích 72,08m², tầng 3 diện tích 71,2m², tầng 4 diện tích 32,0m².

+ Căn thông thường kích thước mặt bằng 8,0x8,0m: Tầng 1 diện tích 64,0m², tầng 2 diện tích 74,5m², tầng 3 diện tích 73,61m², tầng 4 diện tích 32,0m².

- Tại các lô đất LK-7 xây dựng 20 căn hộ; các căn hộ có kích thước mặt bằng 6,0x8,0m. Cụ thể phương án thiết kế các căn hộ như sau:

+ Công trình 03 tầng, nền tầng 1 cao hơn vỉa hè phía trước nhà 0,3m, tầng 1 cao 3,6m, các tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 2,7m gờ đỉnh mái cao 0,3m; chiều cao tổng thể 10,8m.

+ Thiết kế mặt bằng: Tầng 1 diện tích 48,0m², tầng 2 diện tích 51,9m², tầng 3 diện tích 24,0m².

- Kết cấu:

+ Phần móng: Các căn hộ liền kề trong cùng lô đất có kết cấu móng liền khối với nhau; móng cọc (sử dụng loại cọc bê tông li tâm dự ứng lực mác 800 phổ biến trên thị trường), đài cọc, giằng móng bằng BTCT đá 1x2 mác 250 liền khối.

+ Phần thân: Các căn hộ có kết cấu phần thân độc lập với nhau; nhà khung BTCT đá 1x2 mác 250 liền khối, cột tiết diện từ 22x22cm đến 22x30cm, dầm tiết diện từ 22x30cm đến 22x40cm, sàn dày 12cm; tường xây gạch vữa xi măng mác 75.

- Chống sét: Lắp đặt hệ thống chống sét chung cho từng dãy nhà: Kim thu sét bằng thép D20, dây dẫn thép bằng thép D10, cọc tiếp địa bằng hệ thống thép hình L63x63x5 điện trở yêu cầu $R \leq 10\Omega$.

b) Nhà công cộng:

- Thiết kế kiến trúc:

+ Xây dựng nhà công cộng tại lô đất CC theo quy hoạch; công trình 02 tầng, nền tầng 1 cao hơn mặt sân phía trước 0,45m, tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 3,6m, phần mái cao 1,2m, chiều cao tổng thể 9,45m.

+ Tầng 1 diện tích 592m² bố trí không gian chung 334m², hành lang thoáng

xung quanh; 02 cầu thang (01 cầu thang trong nhà và 01 cầu thang ngoài nhà) và khu vệ sinh chung.

+ Tầng 2 diện tích 484,9m² bố trí không gian chung 334m², hành lang thoáng xung quanh; 02 cầu thang (01 cầu thang trong nhà và 01 cầu thang ngoài nhà) và khu vệ sinh chung.

+ Mái bằng BTCT, cấu tạo chống thấm, chống nóng và xây tạo hình theo thiết kế mặt đứng công trình.

- Kết cấu:

+ Phần móng: Móng cọc sử dụng loại cọc bê tông li tâm dự ứng lực mác 800 phổ biến trên thị trường, đài cọc - giằng móng bằng BTCT đá 1x2 mác 300 liền khối.

+ Phần thân: Nhà khung BTCT đá 1x2 mác 300 liền khối, cột tiết diện từ 22x22cm đến 40x40cm, dầm tiết diện từ 22x50cm đến 50x50cm, sàn dày 12cm; tường xây gạch vữa xi măng mác 75.

- Cấp điện: Nguồn điện cho công trình từ mạng điện chung của dự án, cấp vào tủ điện tổng bằng đường cáp CU/XLPE/PVC tiết diện 4x35+E25mm² sau đó cấp đến tủ điện tổng tầng 2 và các khu vực trong công trình bằng hệ thống đường cáp từ 2x(CU/PVC 1x1,5mm²) đến CU/XLPE/PVC 4x16+E16mm²; hệ thống đường cáp điện được luồn trong ống PVC chôn ngầm tường hoặc đi trên hệ thống trần treo (tùy vị trí). Lắp đặt hệ thống thiết bị điện theo yêu cầu sử dụng.

- Cấp nước: Nguồn nước cho công trình từ hệ thống cấp nước chung của dự án cấp vào bể ngầm (dung tích 50m³) sau đó bơm lên két nước mái (04m³) sau đó cấp nước tự chảy đến các khu vệ sinh; hệ thống đường ống tiết diện D21÷50; lắp đặt hệ thống thiết bị vệ sinh theo yêu cầu sử dụng.

- Thoát nước:

+ Nước thải trong khu vệ sinh được xử lý qua bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của dự án; hệ thống đường ống tiết diện từ D75÷110. Nước rửa sàn và thải từ các chậu rửa được thu gom bằng hệ thống đường ống D75÷90 thoát vào hệ thống thoát nước chung.

+ Nước mưa trên mái được thu gom vào đường ống D110 thoát vào hệ thống thoát nước chung.

c) Trường mầm non

Xây dựng trường học mầm non trong lô đất TH theo quy hoạch:

- Công trình 03 tầng, nền tầng 1 cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,45m, các tầng 1÷3 cao 3,6m, tum cao 3,6m, bờ mái cao 0,2m, chiều cao tổng thể 15,05m.

- Tầng 1 diện tích 812,9m² bố trí 04 lớp học, văn phòng, phòng y tế và phụ trợ khác; tầng 2 diện tích 857,8m² bố trí 06 lớp học và phụ trợ khác; tầng 3 diện tích 892,9m² bố trí phòng họp, khu bếp, phòng truyền thống, phòng hiệu trưởng, phòng hiệu phó, phòng giáo viên và phụ trợ khác.

- Kết cấu: Móng cọc sử dụng loại cọc bê tông li tâm dự ứng lực mác 800 phổ biến trên thị trường, đài cọc - giằng móng bằng BTCT đá 1x2 mác 300 liền khối. Nhà khung BTCT đá 1x2 mác 300 liền khối, cột tiết diện từ 22x22cm đến 22x40cm, dầm tiết diện từ 22x35cm đến 60x50cm, sàn dày 12÷20cm; tường xây

gạch vữa xi măng mác 75.

- Cấp điện: Nguồn điện cho công trình từ mạng điện chung của dự án, cấp vào tủ điện tổng bằng đường cáp CU/XLPE/DSTA/PVC tiết diện $4 \times 120 + E25 \text{mm}^2$ sau đó cấp đến tủ điện tổng các tầng và các khu vực trong công trình bằng hệ thống đường cáp từ $2 \times (\text{CU/PVC } 1 \times 1,5 \text{mm}^2)$ đến CU/XLPE/PVC $4 \times 25 + E16 \text{mm}^2$; hệ thống đường cáp điện được luồn trong ống PVC chôn ngầm tường hoặc đi trên hệ thống trần treo (tùy vị trí). Lắp đặt hệ thống thiết bị điện theo yêu cầu sử dụng.

- Cấp nước: Nguồn nước cho công trình từ hệ thống cấp nước chung của dự án cấp vào bể ngầm (dung tích 82m^3) sau đó bơm lên két nước mái (06m^3) sau đó cấp nước tự chảy đến các khu vệ sinh; hệ thống đường ống tiết diện $D21 \div 75$; lắp đặt hệ thống thiết bị vệ sinh theo yêu cầu sử dụng.

- Thoát nước:

+ Nước thải trong khu vệ sinh được xử lý qua bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của dự án; hệ thống đường ống tiết diện từ $D75 \div 110$. Nước rửa sàn và thải từ các chậu rửa được thu gom bằng hệ thống đường ống $D75 \div 90$ thoát vào hệ thống thoát nước chung.

+ Nước mưa trên mái được thu gom vào đường ống $D110$ thoát vào hệ thống thoát nước chung.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng. Tuy nhiên chủ đầu tư chưa gửi kèm Văn bản xác định vị trí khai thác đất, cung đường vận chuyển phục vụ dự án của UBND thị xã Quảng Yên, đề nghị chủ đầu tư bổ sung để hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án.

- Tổ chức tư vấn khảo sát thiết kế cơ bản đủ các điều kiện năng lực hoạt động xây dựng và chứng chỉ hành nghề theo quy định hiện hành, phù hợp với quy mô và tính chất dự án. Tuy nhiên hồ sơ trình thẩm định chưa gửi kèm chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng lĩnh vực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật của Công ty cổ phần tư vấn Viglacera, đề nghị chủ đầu tư kiểm tra và chịu trách nhiệm về nội dung này

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì khảo sát, thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định hiện hành.

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.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được UBND thị xã Quảng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017.

- Thiết kế san nền dải cây xanh cách ly khu vực phía Tây – Nam của dự án (cao độ $+3.8 \text{m}$) chưa phù hợp với Quyết định phê duyệt quy hoạch số 1792/QĐ-

UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên (cao độ san nền thấp nhất +5.5m), tuy nhiên phù hợp với bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật ban hành kèm theo. Đề nghị chủ đầu tư báo cáo UBND thị xã Quảng Yên (cơ quan phê duyệt quy hoạch) để làm cơ sở thống nhất triển khai thực hiện dự án.

- Bố trí mặt bằng công trình công cộng và trường mầm non chưa phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt. Đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế theo quy hoạch được duyệt hoặc báo cáo UBND thị xã Quảng Yên (cơ quan phê duyệt quy hoạch) để thống nhất làm cơ sở triển khai thực hiện dự án; trường hợp phải điều chỉnh thiết kế công trình cho phù hợp với quy hoạch, đề nghị chủ đầu tư trình thẩm định lại làm cơ sở triển khai thực hiện theo quy định.

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).

- Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với nội dung đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020.

- Đề nghị chủ đầu tư bổ sung thiết kế cơ sở đầy đủ các công trình theo quy hoạch (chung cư, công viên, bãi đỗ xe, cây xanh ...) làm cơ sở phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo của dự án; đồng thời làm việc cụ thể với UBND thị xã Quảng Yên về việc xây thô hoàn thiện mặt ngoài các công trình nhà ở thấp tầng, tiến độ triển khai thực hiện các phần việc còn lại (bao gồm từ thiết kế bổ sung đến tiến độ thi công cụ thể) theo hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư làm cơ sở giám sát thực hiện theo quy định.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Trong quá trình triển khai thực hiện đề nghị chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị thực hiện các dự án lân cận để có phương án tổ chức thi công, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

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.

- Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về đảm bảo an toàn xây dựng: Các giải pháp thiết kế áp dụng phù hợp với quy mô và tính chất công trình xây dựng.

- Về bảo vệ môi trường: Dự án thuộc đối tượng phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Phụ lục II Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ. Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định; gửi kết quả thực hiện về Sở Xây dựng và cơ quan đầu mối thẩm định của người quyết định đầu tư để kiểm tra sự phù hợp với thiết kế cơ sở được thẩm định.

- Về phòng, chống cháy, nổ: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo ý kiến của Công an tỉnh Quảng Ninh tại Văn bản số 1418/PCCC ngày 26/05/2021.

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.

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng thiết kế công trình cơ bản phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam hiện hành.

7. Ý kiến khác:

- Đề nghị chủ đầu tư bổ sung thiết kế cơ sở đầy đủ các công trình thuộc dự án (chung cư, bãi đỗ xe, công viên, dải cây xanh cách ly...), thiết kế cơ sở các hạng mục phụ trợ của các công trình như: hệ thống bể nước, bể tự hoại, cây xanh cảnh quan, cấp điện cho khu nhà ở thấp tầng...) và sơ bộ thiết kế hoàn thiện các công trình theo quy định; đồng thời bổ sung tính chất sử dụng của công trình công cộng, đề xuất phương án bố trí mặt bằng trong các công trình nhà ở thấp tầng làm cơ sở tính toán kết cấu công trình, công năng sử dụng cũng như các yêu cầu khác của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan

- Phân cấp điện, chiếu sáng đề nghị thực hiện theo kết quả thẩm định của Sở Công thương.

- Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị cung ứng dịch vụ viễn thông trên địa bàn để phối hợp đầu tư, đồng thời nghiên cứu hạ ngầm các công trình hạ tầng kỹ thuật để thi công đồng bộ, không xảy ra tình trạng đào lấp vỉa hè đã hoàn chỉnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1795/UBND-XD4 ngày 05/4/2016.

V. KẾT LUẬN:

- Hồ sơ dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư tổ chức thẩm định tổng mức đầu tư và hoàn thiện hồ sơ theo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản này và của các cơ quan chuyên môn khác có liên quan (Sở Công thương).

- Chủ đầu tư gửi hồ sơ thiết kế cơ sở sau khi đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để thực hiện lưu trữ theo quy định tại Khoản 7, Điều 15 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ “Về quản lý dự án đầu tư xây dựng”.

- Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần các công trình hạ tầng kỹ thuật và dân dụng thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VP, QLXD₅.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Văn Hà