

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Số: 217./HĐXD-QLKT
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo
cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây
dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Dự
án khu du lịch, dịch vụ thương mại
Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát
Bà, huyện Cát Hải

Hà Nội, ngày 17 tháng 7 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận được các Văn bản của Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc gồm: Tờ trình số 05/2024/TTr-HCNS/PCC ngày 17/6/2024 về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, Văn bản số 154/2024/CV-PCC ngày 10/7/2024 (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-240618-0012 ngày 18/6/2024).

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 hồ sơ dự án trình thẩm định;

Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình HTKT thuộc Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

Công trình trình thẩm định phân hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Giao thông; san nền; kè bảo vệ bờ; cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc; cấp thoát nước; cây xanh.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án (theo thuyết minh): Nhóm A, Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II. Thời hạn sử dụng công trình: Từ 70 năm.

3. Người quyết định đầu tư (theo Tờ trình): Ông Nguyễn Việt Hoàng - Phó Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc.

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc.

5. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác (Vốn khác).

8. Thời gian thực hiện:

- Theo thuyết minh: Đến quý II/2029 đưa dự án vào hoạt động, kinh doanh.
- Theo Tờ trình: Từ Quý III năm 2024 đến Quý IV năm 2030.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Chủ yếu áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Khảo sát địa chất năm 2022: Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật Miền Bắc.
- Khảo sát địa hình năm 2022: Công ty TNHH một thành viên tư vấn và xây dựng Thái Vinh.
- Khảo sát địa chất năm 2023: Công ty Cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở phần san nền, kè bảo vệ bờ biển: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Giao thông thủy (TEDIWECCO).
- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở Phần giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040;

- Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt phương án đấu giá; quyết định đấu giá; giá đất cụ thể và giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá tài sản công gắn liền với đất thực hiện Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Quyết định 454/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá; quyết định đấu giá; giá đất cụ thể và giá đất khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá tài sản công gắn liền với đất thực hiện Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá tài sản công gắn liền với đất thực hiện Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà, địa điểm tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Văn bản số 1756/CATP-PC07 ngày 17/6/2024 của Công an thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về PCCC và báo cáo nghiên cứu khả thi phần hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Văn bản số 1363/PCHP-KT ngày 14/5/2024 của Công ty TNHH MTV Điện Lực Hải Phòng về việc cấp điện Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Văn bản số 343/CNHP-KT ngày 07/5/2024 của Công ty cổ phần Cấp nước Hải Phòng về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Văn bản số 406/UBND ngày 17/5/2024 của UBND Thị trấn Cát Bà về việc chấp thuận xả nước thải sau xử lý của Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Văn bản số 1454/UBND-KT&HT ngày 14/5/2024 của UBND huyện Cát Hải về việc đầu nối giao thông vào Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

- Văn bản số 443/UBND ngày 31/5/2024 của UBND Thị trấn Cát Bà về việc chấp thuận mặt bằng tuyến thoát nước mặt của dự án;

2. Hồ sơ thiết kế

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập năm 2024.

- Thiết kế cơ sở hạng mục san nền, kè bảo vệ bờ biển do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Giao thông thủy (TEDIWECCO) lập năm 2024; thiết kế cơ sở hạng mục giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC) lập năm 2024.

- Báo cáo khảo sát địa chất do Công ty Cổ phần Thế giới kỹ thuật Miền Bắc lập năm 2022 và báo cáo khảo sát địa chất do Công ty Cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương lập năm 2023.

- Báo cáo khảo sát địa hình do Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn và xây dựng Thái Vinh lập năm 2022.

3. Hồ sơ năng lực hoạt động xây dựng

a) Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007684 ngày 17/1/2018, gia hạn ngày 26/12/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, phạm vi hoạt động xây dựng khảo sát địa hình, địa chất hạng I, có giá trị đến hết ngày 26/12/2032).

- 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 ngày 19/9/2017, gia hạn ngày 25/7/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp; phạm vi hoạt động xây dựng khảo sát địa chất hạng I, có giá trị đến hết ngày 25/7/2032).

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH một thành viên tư vấn và xây dựng Thái Vinh (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00033283 ngày 18/11/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp; phạm vi hoạt động xây dựng khảo sát địa hình hạng I, có giá trị đến hết ngày 28/11/2029).

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế kè bảo vệ bờ biển, san nền: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Giao thông thủy (TEDIWECCO) (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003415 ngày 29/7/2022 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng cấp; phạm vi hoạt động xây dựng thiết kế xây dựng công trình Giao thông đường thủy nội địa hạng I, có giá trị đến hết ngày 29/7/2032).

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế phần giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC) (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001086 ngày 15/8/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp; phạm vi hoạt động xây dựng thiết kế xây dựng công trình hạng I, có giá trị đến hết ngày 15/8/2032. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00001086 ngày 15/02/2024 do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp; phạm vi hoạt động xây dựng thiết kế giao thông (cầu) hạng III, có giá trị đến hết ngày 15/02/2034). Giấy phép hoạt động điện lực số 52/GP-SCT ngày 11/10/2023 do Sở Công thương Hà Nội cấp; phạm vi hoạt động thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35kV, có thời hạn đến ngày 10/10/2028.

b) Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất công trình: Ông Phạm Xuân Minh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00130067 do Bộ Xây dựng cấp ngày 21/01/2022, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 21/01/2027).

- Chủ trì khảo sát địa chất công trình: Ông Nguyễn Quốc Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00007233 do Bộ Xây dựng cấp ngày 08/7/2022, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 08/7/2027).

- Chủ nhiệm khảo sát địa hình công trình: Ông Phạm Hồng Xuân (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00073249 do Bộ Xây dựng cấp ngày 03/10/2019, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa hình công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 03/10/2024).

- Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm, Chủ trì thiết kế cấp thoát nước, cấp điện, TTLL: Ông Lê Việt Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00077640 do Sở xây dựng TP Hà Nội cấp ngày 31/12/2020, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 31/12/2025).

+ Chủ trì thiết kế Giao thông: Ông Đặng Xuân Việt (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00099867 do Hiệp hội các nhà thầu Xây dựng Việt Nam cấp ngày 14/12/2021, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ hạng II, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 14/12/2026).

+ Chủ trì thiết kế cầu: Ông Tăng Xuân Sơn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048819 do Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, hầm) hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 20/02/2029).

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông Đặng Ngọc Minh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THX-00088042 do Tổng hội Xây dựng Việt Nam cấp ngày 11/5/2020, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp thoát nước hạng II, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 11/5/2025).

+ Chủ trì thiết kế cấp điện: Bà Vũ Cẩm Vân (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077639 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/11/2019, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ điện công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 08/11/2024).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng

Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà do Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc làm Chủ đầu tư tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng thực hiện tại khu quy hoạch có tổng diện tích khoảng 49,9ha (trong đó tổng diện tích đất của Dự án khoảng 45,77ha; diện tích ngoài dự án khoảng 4,22ha). Ranh giới của Khu đất: Phía Bắc giáp đồi núi hiện trạng và hồ Tùng Dinh; Phía Đông giáp Đường 1 Tháng 4 và đồi núi hiện trạng; Phía Nam giáp đồi núi hiện trạng và biển; Phía Tây giáp giáp biển và đồi núi hiện trạng. Đường ra vào khu đất từ phía đường 1/4. Cơ cấu sử dụng đất theo thiết kế cơ sở trình thẩm định như Bảng sau (các công trình kiến trúc trên đất không thuộc nội dung thẩm định tại Văn bản này):

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Kí hiệu	Diện tích (m ²)
	Tổng diện tích khu vực dự án	457.765,00
A	Đất Hỗn hợp (HH)	74.817,36
I	HHS (bao gồm 31 lô đất hỗn hợp có ký hiệu HHS-1 đến HHS-31)	48.760,98
II	HH (gồm 04 lô đất có ký hiệu HH-1 đến HH-4)	26.056,38
B	Đất Thương mại dịch vụ (TM)	97.889,94
I	TMS (bao gồm 59 lô đất công trình thương mại dịch vụ có ký hiệu TMS1 đến TMS59)	79.872,79
II	TM (bao gồm 59 lô đất Ki ốt bán hàng có ký hiệu TM1 đến TM20)	18.017,15
C	Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan (CX+MNCQ)	67.177,53

Handwritten signature

I	CX (bao gồm 16 lô Đất cây xanh cảnh quan có ký hiệu CX-01 đến CX-16)	43.708,15
II	MNCQ (bao gồm 05 lô Đất Mặt nước cảnh quan có ký hiệu MNCQ-01 đến MNCQ-05)	23.469,38
D	Đất Quảng trường (QT) bao gồm 03 lô Đất Quảng trường có ký hiệu QT1 đến QT3	15.359,82
E	Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	215,50
G	Đất bãi cát (BC)	30.123,47
H	Đất Mặt nước biển (MNB)	52.095,00
I	Đất Giao thông	120.086,38

2. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật ngoài công trình

2.1. San nền

- Tổng diện tích san nền gồm toàn bộ các lô đất theo quy hoạch. Cao độ thiết kế san nền của lô đất được lấy theo cao độ quy hoạch của đường giao thông, các lô được thiết kế hướng dốc ra các đường xung quanh. Độ dốc san nền nhỏ nhất 0,20%; Độ dốc san nền cao nhất 2,0%; Cao độ nền hoàn thiện thấp nhất +3,1m; Cao độ nền hoàn thiện cao nhất +12,5m. Đắp nền bằng đất san lấp, đầm chặt $K \geq 0,85$.

2.2. Giao thông, cầu, bãi đỗ xe

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế với vận tốc thiết kế 20km/h ÷ 30km/h; sử dụng áo đường mềm, mặt đường cấp cao A1, mô đun đàn hồi $E_{yc} = 120\text{Mpa}$. Tải trọng trục tính toán $P=100\text{kN}$. Tìm các tuyến đường được khống chế bởi các điểm mốc tọa độ, cao độ theo quy hoạch. Hệ thống giao thông của Dự án đầu nối tổng số 12 nút cùng mức với tuyến đường 1 tháng 4.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ bố trí chủ yếu như sau:

Bảng 2. Chỉ tiêu thiết kế giao thông

STT	Tên Tuyến	Cấp đường	Mặt cắt	Bề rộng (m)			
				Lòng đường	Dải phân cách	Hệ đường	Lộ giới
1	N5; N6	Đường nội bộ	4-4	12,0	-	2x3,0	18,0
2	D1	Đường nội bộ	4'-4'	11,0	-	(B=4,5+3,0=7,5)	18,5
3	D6; D7; N8; N12	Đường nội bộ	6-6	10,5	-	2x3,0	16,5
4	N1; D2	Đường nội bộ	6'-6'	7,0	-	2x3,0	14,0
5	D1; D5; D8; D9; D10; D11; N3; N7; N10; N11; N13; N14; N15	Đường nội bộ	7-7	7,5	-	2x3,0	13,5
6	D2	Đường nội bộ	7'-7'	7,0	-	(B=3,5+3,0=6,5)	13,5

100

STT	Tên Tuyến	Cấp đường	Mặt cắt	Bề rộng (m)			
				Lòng đường	Dải phân cách	Hè đường	Lộ giới
7	D3; D4; D12; D13; N2; N4	Đường nội bộ	8'-8'	3,5	-	2x3,0	9,5
8	N4; N9	Đường nội bộ	8-8	6,0	-	(B=3,0+0,5=3,5)	9,5
9	Đường dạo	Đường nội bộ	9-9	5,0 :- 8,0	-	(B=5,0:-8,0; không bố trí vỉa hè)	5,0 :-8,0

- Kết cấu áo đường của các tuyến đường nội bộ gồm các lớp như sau: Bê tông nhựa chặt C12,5 dày 4 cm; lớp nhựa dính bám 0,5kg/m²; bê tông nhựa chặt C19 dày 6 cm; lớp nhựa thấm bám 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại 1, K98, Dmax25 dày 15cm; cấp phối đá dăm loại 2, K98, Dmax37,5 dày 18cm; vải địa kỹ thuật không dệt, ART 15 (trường hợp nền đắp bằng đất thì không cần lớp vải địa này); đắp cát (đất) đầm chặt K95, CBR \geq 6 dày 30cm; đắp cát (đất) đầm chặt K95, CBR \geq 4 dày 50cm; nền đầm chặt K90. Đối với khu vực nền đất yếu sử dụng phương án gia cố nền bằng cọc xi măng đất.

- Kết cấu vỉa hè, đường dạo bao gồm các lớp như sau: Lớp vật liệu hoàn thiện theo kiến trúc dày 3cm; vữa lót M75 dày 2 cm; BTXM M150, đá 1x2 dày 10cm; lớp nilon lót; nền đất đầm chặt, tạo phẳng K90.

- Kết cấu bãi đỗ xe gồm các lớp: gạch bê tông trồng cỏ 8 lỗ dày 8cm; cát đệm đầm chặt dày 5cm; cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm; đắp cát (đất) đầm chặt K95, CBR \geq 6 dày 30cm; nền đầm chặt K90.

- Hệ thống cầu:

Bố trí 04 cầu BTCT bắc qua hệ thống kênh nước bao gồm các cầu số 2, 3, 4, 5 thông số cụ thể như bảng sau:

Bảng 3. Thông số cầu trong dự án

STT	Tên cầu	Sơ đồ cầu	Chiều dài toàn cầu	Mặt cắt ngang	Phương án kết cấu
1	Cầu số 2	7,5+10+7,5	30,0m	13,5m	Đầm bằng BTCT. Mố, trụ cầu bằng BTCT đặt trên hệ móng cọc khoan nhồi D1.000mm
2	Cầu số 3	7,5+10+7,5	30,0m	16,5m	
3	Cầu số 4	7,5+10+7,5	30,0m	16,5m	
4	Cầu số 5	7,5+10+7,5	30,0m	13,5m	

- Các hạng mục khác gồm: Bó vỉa, tấm đan rãnh.

2.3. Hệ thống cấp điện

Nguồn điện cấp cho toàn dự án là mạng lưới điện 22kV được lấy từ trạm biến áp 110/35/22KV Cát Bà và lưới điện 110KV trong khu vực. Tổng thể bố trí 16 trạm biến áp 22/0,4kV có tổng công suất 37.150 kVA (bao gồm các trạm biến áp công suất từ 400kVA đến 2500kVA) cấp đến các khu vực tiêu thụ điện đảm bảo nhu cầu sinh hoạt, chiếu sáng cho khu vực công cộng, hạ tầng kỹ thuật. Tổng công suất yêu cầu khoảng 31.127 kVA.

2.4. Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước Cái Giã thông qua 3 điểm đầu nối cấp nước cho dự án trong đó 02 điểm DN225 và 01 điểm DN180.

Mạng lưới đường ống cấp nước gồm các đường ống phân phối chính đường kính DN110mm đến DN225mm và đường ống dịch vụ DN40mm đến DN75mm đi dưới hè đường, cấp nước sinh hoạt và nước chữa cháy. Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách giữa 2 trụ $\leq 150\text{m}$. Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng $3.331,96\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

2.5. Hệ thống thoát nước:

a) Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa dự án được phân làm 02 lưu vực chính:

- Lưu vực Vịnh trung tâm: hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông sau đó thoát vào kênh dẫn nước chính. Tại điểm cuối kênh dẫn nước chính bố trí 01 trạm bơm tiêu và tuyến cống hộp BxH=2.000x2.000mm dẫn nước ra biển. Công suất trạm bơm tiêu nước mưa khoảng $3\text{ m}^3/\text{s}$.

- Lưu vực Vịnh đồng hồ: hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông sau đó thoát trực tiếp ra biển qua các tuyến cống BTCT D800mm và D1000mm.

- Các đường ống thoát nước mưa dùng cống tròn BTCT có kích thước D400 – D1500mm và cống hộp BxH=2.000x2.000mm. Hồ ga thu, ga thu thăm kết hợp và ga thăm nước mưa xây dựng bằng BTCT được bố trí theo yêu cầu quy chuẩn.

b) Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE PN6 có đường kính DN300mm (trong đó tại khu vực ô đất CX09 có bố trí trạm bơm dâng để giảm độ sâu chôn cống và bơm đẩy nước thải qua đường ống có áp DN180mm đến trạm xử lý nước thải công suất trạm khoảng $2.400\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại ô đất CX-12). Các tuyến cống đặt trên hè các, được chôn sâu $h \geq 0,5\text{m}$ so từ đỉnh cống đến mặt hè. Lưu vực thoát nước thải được phân chia thành 02 lưu vực:

- Lưu vực Vịnh trung tâm: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải ngầm, vị trí tại khu vực cây xanh giáp ga cáp treo, xử lý nước thải phát sinh từ khu vực vịnh trung tâm; Công suất trạm khoảng $2.400\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Lưu vực Vịnh Đồng Hồ: Nước thải phát sinh được thu gom về trạm xử lý nước thải trong tầng hầm công trình tại khu đất HH4; Công suất khoảng $500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận là kênh thoát nước chính giáp đường 1-4 và ra biển.

2.6. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của dự án gồm: Hệ thống cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, mặt nước cảnh quan; hệ thống chiếu sáng, thông tin liên lạc; tuyến kè bảo vệ bờ chiều cao kè khoảng 4,6m.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định

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

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét và không chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

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

- Đơn vị trình thẩm định và Người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Theo quy định tại khoản 5 Điều 110 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, tại nội dung văn bản này, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thẩm định và đánh giá về sự phù hợp của hạng mục công trình trình thẩm định với chủ trương đầu tư được duyệt, không thực hiện đánh giá về sự phù hợp của toàn bộ dự án với chủ trương đầu tư.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án được lập phù hợp quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Các nhà thầu lập khảo sát xây dựng, lập thiết kế cơ sở của Dự án có chứng chỉ năng lực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo

W

quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, các chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

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 hạng mục hạ tầng kỹ thuật trình thẩm định cơ bản phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng được phê duyệt theo Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/04/2022 (có căn cứ vào quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022), cụ thể như sau:

Bảng 4. Đánh giá sự phù hợp cơ cấu sử dụng đất của dự án

STT	Kí hiệu	QHCT 1/500 (m ²)	Diện tích (m ²)	Đánh giá
	Tổng diện tích khu vực dự án	499.945,00	457.765,00	Phù hợp với diện tích đất dự án theo Quyết định đấu giá số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 (Giảm 42.180m² do không thuộc phạm vi đất dự án được đấu giá)
A	Đất hỗn hợp (HH)	74.817,36	74.817,36	Phù hợp
I	HHS (bao gồm 31 lô đất hỗn hợp có ký hiệu HHS-1 đến HHS-31)	48.760,98	48.760,98	
II	HH (gồm 04 lô đất có ký hiệu HH-1 đến HH-4)	26.056,38	26.056,38	
B	Đất thương mại dịch vụ TM	97.889,94	97.889,94	Phù hợp
I	TMS (bao gồm 59 lô đất công trình thương mại dịch vụ có ký hiệu TMS1 đến TMS59)	79.872,79	79.872,79	
II	TM (bao gồm 59 lô đất Ki ốt bán hàng có ký hiệu TM1 đến TM20)	18.017,15	18.017,15	
C	Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan (CX+MNCQ)	95.636,88	67.177,53	Giảm 28.459,35 m²

W

I	CX (bao gồm 16 lô Đất cây xanh cảnh quan có ký hiệu CX-01 đến CX-16)	70.781,60	43.708,15	Phù hợp (Giảm 27.073,45m ² do không thuộc phạm vi đất dự án được đấu giá)
II	MNCQ (bao gồm 05 lô Đất Mặt nước cảnh quan có ký hiệu MNCQ-01 đến MNCQ-05)	23.859,41	23.469,38	Phù hợp (Giảm 390,03m ² do không thuộc phạm vi đất dự án được đấu giá)
III	CXCL	995,87	-	Không thuộc phạm vi trình thẩm định
D	QT (bao gồm 03 lô Đất Quảng trường có ký hiệu QT1 đến QT3)	15.359,82	15.359,82	Phù hợp
E	Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	215,50	215,50	Phù hợp
G	Đất bãi cát (BC)	30.123,47	30.123,47	Phù hợp
H	Đất Mặt nước biển (MNB)	52.273,56	52.095,00	Phù hợp (Diện tích giảm 178,56m ² do không thuộc phạm vi đất dự án được đấu giá)
I	Đất giao thông	133.628,47	120.086,38	(Diện tích giảm 13.542,09m ² do không thuộc phạm vi đất dự án được đấu giá)

- Về giải pháp thiết kế giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

Bảng 5. Đánh giá các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật công trình

Hạng mục	QHCT 511/QĐ-UBND	TKCS	Đánh giá
1. Cốt san nền	Cốt nền xây dựng (cao độ lục địa) $\geq +3,0\text{m}$	Cao độ nền hoàn thiện thấp nhất $+3,1\text{m}$	Phù hợp
2. Giao thông	* Mặt cắt 4-4: Chiều rộng lộ giới B=18,0m (Lòng đường B=12,0m; Vía hè H=2x3,0m=6,0m).	* Mặt cắt 4-4: Chiều rộng lộ giới B=18,0m (Lòng đường B=12,0m; Vía hè H=2x3,0m=6,0m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 4'-4': Chiều rộng lộ giới B=18,5m (Lòng đường B=11,0m; Vía hè H=4,5m+3,0m=7,5m).	* Mặt cắt 4'-4': Chiều rộng lộ giới B=18,5m (Lòng đường B=11,0m; Vía hè H=4,5m+3,0m=7,5m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 6-6: Chiều rộng lộ giới B=16,5m (Lòng đường B=10,5m; Vía hè H=2x3,0m=6,0m).	* Mặt cắt 6-6: Chiều rộng lộ giới B=16,5m (Lòng đường B=10,5m; Vía hè H=2x3,0m=6,0m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 6'-6': Chiều rộng lộ giới B=14,0m (Lòng đường	* Mặt cắt 6'-6':	Phù hợp

Hạng mục	QHCT 511/QĐ-UBND	TKCS	Đánh giá
	B=7,0m; Via hè H=2x3,5m=7,0m).	Chiều rộng lộ giới B=14,0m (Lòng đường B=7,0m; Via hè H=2x3,5m=7,0m).	
	* Mặt cắt 7-7: Chiều rộng lộ giới B=13,5m (Lòng đường B=7,5m; Via hè H=2x3,0m=6,0m).	* Mặt cắt 7-7: Chiều rộng lộ giới B=13,5m (Lòng đường B=7,5m; Via hè H=2x3,0m=6,0m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 7'-7': Chiều rộng lộ giới B=13,5m (Lòng đường B=7,0m; Via hè H=3,5m+3,0m=7,5m).	* Mặt cắt 7'-7': Chiều rộng lộ giới B=13,5m (Lòng đường B=7,0m; Via hè H=3,5m+3,0m=7,5m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 8-8: Chiều rộng lộ giới B=9,5m (Lòng đường B=6,0m; Via hè H=3,0m+0,5m=3,5m).	* Mặt cắt 8-8: Chiều rộng lộ giới B=9,5m (Lòng đường B=6,0m; Via hè H=3,0m+0,5m=3,5m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 8'-8': Chiều rộng lộ giới B=9,5m (Lòng đường B=3,5m; Via hè H=2x3,5m=7,0m).	* Mặt cắt 8'-8': Chiều rộng lộ giới B=9,5m (Lòng đường B=3,5m; Via hè H=2x3,5m=7,0m).	Phù hợp
	* Mặt cắt 9-9: Chiều rộng lộ giới B=5,0m-8,0m (Lòng đường B=5,0-8,0m; không bố trí vỉa hè).	* Mặt cắt 9-9: Chiều rộng lộ giới B=5,0m- 8,0m (Lòng đường B=5,0- 8,0m; không bố trí vỉa hè).	Phù hợp
3.Thoát nước mưa	Phân làm 2 lưu vực: + Vành trung tâm Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước hạ tầng sau đó thoát ra kênh thoát nước chính; tại điểm cuối kênh dẫn nước chính bố trí 01 trạm bơm nước mưa để bơm nước từ kênh ra biển xuyên qua khu vực bãi tắm. + Lưu vực Vành đồng hồ: Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường	Phân làm 2 lưu vực: + Vành trung tâm Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước hạ tầng sau đó thoát ra kênh thoát nước chính; tại điểm cuối kênh dẫn nước chính bố trí 01 trạm bơm nước mưa để bơm nước từ kênh ra biển xuyên qua khu vực bãi tắm. + Lưu vực Vành đồng hồ: Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông sau đó thoát trực tiếp ra biển.	Phù hợp

Hạng mục	QHCT 511/QĐ-UBND	TKCS	Đánh giá
	<p>giao thông sau đó thoát trực tiếp ra biển.</p> <p>+ Công trình đầu mối: Xây dựng 01 trạm bơm nước mưa trực tiếp từ kênh ra biển, công suất trạm bơm nước mưa khoảng 3m³/s.</p> <p>+ Mạng lưới thoát nước gồm các đường ống kích thước từ D400mm đến D1500mm;</p>	<p>+ Công trình đầu mối: Xây dựng 01 trạm bơm nước mưa trực tiếp từ kênh ra biển, công suất trạm bơm nước mưa khoảng 3m³/s.</p> <p>+ Mạng lưới thoát nước gồm các đường ống kích thước từ D400mm đến D1500mm;</p>	
4.Thoát nước thải	<p>Phân làm 02 lưu vực:</p> <p>+ Lưu vực Vịnh trung tâm thu về 01 Trạm XLNT Công suất: 3.400m³/ngđ.</p> <p>+ Lưu vực vịnh Đồng Hồ thu gom về trạm XLNT 500m³/ngđ.</p> <p>+ Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống có đường kính D300.</p> <p>+ Bố trí trạm bơm dâng để giảm độ sâu chôn cống và bơm đẩy nước thải qua đường ống có áp DN180.</p>	<p>Phân làm 02 lưu vực:</p> <p>+ Lưu vực Vịnh trung tâm thu về 01 Trạm XLNT Công suất: 2.400m³/ngđ</p> <p>+ Lưu vực vịnh Đồng Hồ thu gom về trạm XLNT 500m³/ngđ.</p> <p>+ Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống có đường kính D300.</p> <p>+ Bố trí trạm bơm dâng để giảm độ sâu chôn cống và bơm đẩy nước thải qua đường ống có áp DN180.</p>	<p>Giảm 1.000m³/ng.đ đáp ứng yêu cầu tại bước thiết kế cơ sở, phù hợp với công suất trạm xử lý nước thải theo nội dung kết quả báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 10/7/2024</p>
5.Cấp nước	<p>- Nguồn cấp: nhà máy nước Cái Giá. Nhu cầu 3.331m³/ngày cấp thông qua 3 điểm đầu nối: 02 điểm DN225 và 01 điểm DN180.</p> <p>- Mạng lưới cấp nước gồm các đường ống kích thước DN40mm đến DN355mm</p>	<p>- Nguồn cấp: nhà máy nước Cái Giá. Nhu cầu 3.331,96m³/ngày cấp thông qua 3 điểm đầu nối: 02 điểm DN225 và 01 điểm DN180.</p> <p>- Mạng lưới cấp nước: tuyến ống cấp 1 DN355, tuyến ống cấp 2 DN110-DN225, tuyến ống cấp 3 DN40-DN75.</p>	Phù hợp
6.Cấp điện			
	<p>- Sử dụng tuyến cáp 22kV nguồn từ trạm biến áp 110/35/22kV Cát Bà.</p> <p>- Số trạm biến áp 16 trạm công suất từ 400kVA đến 2.500kVA.</p>	<p>- Sử dụng tuyến cáp 22kV nguồn từ trạm biến áp 110/35/22kV Cát Bà.</p> <p>- Số trạm biến áp 16 trạm công suất từ 400kVA đến 2.500kVA.</p>	Phù hợp

W

Đề nghị Chủ đầu tư thuyết minh, làm rõ nội dung điều chỉnh về công suất trạm xử lý nước thải, báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được quản lý 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)

Dự án đã được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá, giá đất cụ thể và giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá tài sản công gắn liền với đất thực hiện Dự án và điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá, quyết định đấu giá, giá đất cụ thể và giá đất khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá tài sản công gắn liền với đất thực hiện Dự án tại Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 và Quyết định 454/QĐ-UBND ngày 07/02/2024; được công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá tài sản công gắn liền với đất thực hiện Dự án tại Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024. Chỉ tiêu Dự án so với pháp lý về đầu tư của dự án như Bảng tổng hợp sau:

Bảng 6. So sánh thông tin về đầu tư Dự án

	Nội dung	Pháp lý về đầu tư	Hồ sơ TKCS	Ghi chú
1	Tên tổ chức trúng đấu giá	Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc (Theo Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024)	Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	Phù hợp
2	Thông tin khu đất	Theo Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 quy mô khu đất như sau: - Tổng diện tích khu đất 457.765,0m ² trong đó: - Diện tích đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là 172.707,3m ² , gồm: + Đất công trình hỗn hợp: 74.817,36 m ² . + Đất công trình thương mại dịch vụ: 97.889,94 m ² . - Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. - Thời hạn sử dụng đất: 70 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. - Diện tích không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 285.057,7m ² , gồm:	- Tổng diện tích khu đất 457.765,0m ² trong đó: - Diện tích đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là 172.707,3m ² , gồm: + Đất công trình hỗn hợp: 74.817,36 m ² . + Đất công trình thương mại dịch vụ: 97.889,94 m ² . - Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. - Thời hạn sử dụng đất: 70 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. - Diện tích không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 285.057,7m ² , gồm:	Phù hợp

W

	Nội dung	Pháp lý về đầu tư	Hồ sơ TKCS	Ghi chú
		+ Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, mặt ngược cảnh quan: 67.177,53m ² . + Đất quảng trường: 15.359,82 m ² . + Đất hạ tầng kỹ thuật: 215,5 m ² . + Đất bãi cát: 30.123,47 m ² . + Đất mặt nước biển: 52.095,0 m ² . + Đất giao thông: 120.086,38 m ² .	+ Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, mặt ngược cảnh quan: 67.177,53m ² . + Đất quảng trường: 15.359,82 m ² . + Đất hạ tầng kỹ thuật: 215,5 m ² . + Đất bãi cát: 30.123,47 m ² . + Đất mặt nước biển: 52.095,0 m ² . + Đất giao thông: 120.086,38 m ² .	
3	Tiến độ thực hiện	Theo Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, cam kết tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: Đến quý II/2029 đưa dự án vào hoạt động, kinh doanh	- Theo thuyết minh dự án, tiến độ thực hiện: Đến quý II/2029 đưa dự án vào hoạt động, kinh doanh - Theo Tờ trình Từ Quý III năm 2024 đến Quý IV năm 2030	Phù hợp theo thuyết minh. Đề nghị Chủ đầu tư làm rõ, thống nhất giữa thuyết minh và Tờ trình

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 dự kiến đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực là cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) là khả thi. Cụ thể, Dự án đã được cơ quan/đơn vị có thẩm quyền quản lý về hạ tầng kỹ thuật tại địa phương hướng dẫn, thỏa thuận tại các văn bản sau:

+ Văn bản số 1363/PCHP-KT ngày 14/5/2024 của Công ty TNHH MTV Điện Lực Hải Phòng về việc cấp điện.

+ Văn bản số 406/UBND ngày 17/5/2024 của Thị trấn Cát Bà về việc chấp thuận điểm đấu nối thoát nước thải.

+ Văn bản số 443/UBND ngày 31/5/2024 của UBND Thị trấn Cát Bà về việc chấp thuận điểm đấu nối thoát nước mặt.

+ Văn bản số 1454/UBND-KT&HT ngày 14/05/2024 của UBND huyện Cát Hải về việc đấu nối giao thông vào của dự án.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, được tư vấn xây dựng đánh giá cơ bản hợp lý, đảm bảo an toàn xây dựng. Chủ đầu tư tổ chức rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014.



✓

Tại giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, 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 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 trên cơ sở có 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 của công trình.

- Dự án đã được Công an thành phố Hải Phòng góp ý về PCCC đối với báo cáo nghiên cứu khả thi phần Hạ tầng kỹ thuật Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải tại Văn bản số 1756/CATP-PC07 ngày 17/6/2024. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, chỉnh sửa hồ sơ theo nội dung đã được góp ý khi thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy, làm cơ sở triển khai bước tiếp theo.

- Dự án đã được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 10/7/2024.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Khi xem xét, chấp thuận danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án chỉ đủ điều kiện xem xét, tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ theo các nội dung nêu tại mục IV.2 Văn bản này đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương chịu trách nhiệm kiểm soát, đánh giá về sự phù hợp quy định pháp luật của kết quả thực hiện theo yêu cầu tại mục IV của Văn bản này, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi của chủ đầu tư; điều kiện triển khai bước thiết kế sau thiết kế cơ sở; điều kiện cấp phép xây dựng đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung Văn bản này, đề nghị chủ đầu tư báo cáo lại Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai bước tiếp theo.

2. Kiến nghị Chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị, chủ đầu tư khác có liên quan đến việc triển khai các công trình còn lại thuộc phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà (nằm ngoài phạm vi Dự án trình thẩm định) đảm bảo tính khớp nối, đồng bộ, tránh trùng lặp các nội dung công việc, đảm bảo trình tự thủ tục về đầu tư xây dựng,

đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của tổng thể dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Cần 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 số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thiết kế chi tiết công trình phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về an toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD; xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận QCVN 10:2014/BXD; nước thải sinh hoạt phải được xử lý đáp ứng yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.


- Thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý được nêu ở Điểm 1 mục II của Văn bản này và các văn bản khác có liên quan.

- 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; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng năm 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.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, cốt nền xây dựng 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. Kiểm tra cao độ nền phù hợp với quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, đảm bảo thoát nước chung, tránh gây úng ngập.

- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, các nhà thầu tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác và tính pháp lý của các hồ sơ, tài liệu sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND TP Hải Phòng;
- Sở XD TP Hải Phòng; | Để q/ly
- Lưu: VT, QLKT(TMP, CVA.07).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phạm Như Huy