

**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: 428 /HĐXD-QLKT

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định  
Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án  
đầu tư xây dựng Dự án thành phần  
A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch,  
dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm  
Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện  
Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

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

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 17/2024/TTr-HCNS/PCC ngày 25/11/2024 của Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 0019/BPMC ngày 25/11/2024 của Bộ Phận một cửa - Bộ Xây dựng, mã hồ sơ 000.00.00.G17-241125-0019.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 (sau đây gọi là Luật Xây dựng 2014); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

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;

Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-3 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.

Dự án trình thẩm định: Dự án thành phần A-HH-3.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, công trình xây dựng dân dụng cấp I. Thời hạn sử dụng công trình theo thuyết minh hồ sơ thiết kế: 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: 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.



*(Handwritten mark)*

*(Handwritten checkmark)*



Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 923 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (Vốn tự có của Chủ đầu tư và vốn vay).

8. Thời gian thực hiện (theo Quyết định 09A/2024/QĐ-GĐ/PCC ngày 01/11/2024): Từ Quý IV/2024 đến Quý I/2029.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành của Việt Nam.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC).

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

12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH tư vấn Đại học Xây dựng.

13. Nội dung khác

- 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 đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 217/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2024.

- Ngày 01/11/2024, Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc có Quyết định số 09A/2024/QĐ-GĐ/PCC về việc điều chỉnh chủ trương phân chia dự án thành phần thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-1 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 405/HĐXD-QLKT ngày 03/12/2024.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-4 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 419/HĐXD-QLKT ngày 11/12/2024.

- Tại Tờ trình số 17/2024/TTr-HCNS/PCC ngày 25/11/2024, Chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.



## II. HỒ SƠ PHÁP LÝ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND 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 (kèm theo Phương án);

- Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh, bổ sung 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 số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND thành phố Hải Phòng 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 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 09A/2024/QĐ-GĐ/PCC ngày 01/11/2024 của Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc về việc điều chỉnh chủ trương phân chia dự án thành phần thuộc 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 06/2024/QĐ-GĐ/PCC ngày 24/5/2024 của Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc công trình hỗn hợp cao tầng thuộc 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 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của UBND 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 (kèm theo Bản vẽ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (Khu vực trọng tâm phát triển - Khu vực đô thị du lịch dịch vụ Vịnh Trung Tâm và khu vực Bến Bèo (tỷ lệ 1/2.000);

- Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại vịnh trung tâm Cát Bà. Địa điểm: thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

- Văn bản số 1401/UBND-QH ngày 17/6/2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giải trình một số ý kiến về hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà;

- Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà;

- Văn bản số 452/TC-QC ngày 24/10/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

th

AN L  
DON  
DUN  
KAY



- Văn bản số 217/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc 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;

- Văn bản số 405/HĐXD-QLKT ngày 03/12/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-1 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 419/HĐXD-QLKT ngày 11/12/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-4 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất lập tháng 7/2024.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 và hồ sơ thiết kế cơ sở lập tháng 9/2024.

- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập tháng 11/2024.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu**

**3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng:** 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 - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/7/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Khảo sát xây dựng - Địa chất công trình hạng I, có giá trị đến hết ngày 25/7/2032).

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

**3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:** 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 - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/4/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến hết ngày 20/4/2032).

**Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở:** Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/7/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến hết ngày 14/6/2033); Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ



phòng cháy và chữa cháy số 114/GXN-PCCC do phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 12/7/2022).

*Chủ nhiệm thiết kế:* Trần Thanh Sơn (Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-03-2022-078 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 21/6/2032).

*Chủ trì thiết kế kiến trúc:* Đặng Thu Hiền (Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00000515 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 02/6/2032).

*Chủ trì thiết kế kết cấu:* Trần Bá Tiến (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004220 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến ngày 17/6/2027).

*Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước:* Nguyễn Văn Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00069056 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 17/6/2027).

*Chủ trì thiết kế cấp điện:* Đỗ Xuân Bình (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004228 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 17/6/2027).

*Chủ trì thiết kế điều hòa không khí, thông gió:* Phạm Thế Hùng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004221 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/7/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 27/7/2027).

*Chủ trì thiết kế PCCC:* Vũ Mạnh Tuấn (Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0288/2021/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 26/5/2021, lĩnh vực hành nghề Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy).

**3.3. Nhà thầu thẩm tra:** Công ty TNHH tư vấn Đại học Xây dựng (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001932 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/3/2019, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến hết ngày 21/6/2027 và Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 73/GXN-PCCC do Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 20/4/2022).

*Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra kiến trúc:* Phạm Mạnh Hùng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-03-2021-0025 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 22/10/2021, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình,

3  
3  
UNG



thiết kế kiến trúc cảnh quan, thiết kế nội thất, thẩm tra thiết kế, thời hạn đến ngày 22/10/2031).

*Chủ trì thẩm tra kết cấu:* Nguyễn Duy Khánh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052775 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến ngày 20/02/2029).

*Chủ trì thẩm tra cấp điện:* Nguyễn Mạnh Trung (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00058031 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/4/2024, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 22/4/2029).

*Chủ trì bộ môn cấp, thoát nước:* Đào Anh Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00106264 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21/10/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 21/10/2025).

*Chủ trì bộ môn điều hòa không khí, thông gió:* Nguyễn Thành Trung (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00016235 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/3/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 13/3/2028).

*Chủ trì bộ môn phòng cháy chữa cháy:* Vũ Văn Công (Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0003/2021/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 20/01/2021, lĩnh vực hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy).

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH 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 đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 217/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2024.

Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải có tổng diện tích quy hoạch khoảng 499.945m<sup>2</sup> trong đó đất thực hiện dự án (trúng đấu giá) khoảng 457.765m<sup>2</sup>, đất ngoài dự án khoảng 42.180m<sup>2</sup>.

- Tại Tờ trình số 17/2024/TTr-HCNS/PCC ngày 25/11/2024, Chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Nội dung cụ thể như sau:

**Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất dự án theo quy hoạch**

TT	Loại đất	Diện tích
<b>I</b>	<b>Đất thực hiện dự án</b>	<b>457.765m<sup>2</sup></b>
1	Đất thương mại dịch vụ	97.889,94m <sup>2</sup>
2	Đất hỗn hợp	74.817,36m <sup>2</sup>
3	Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, mặt nước cảnh quan	67.177,53m <sup>2</sup>



4	Đất quảng trường	15.359,82m <sup>2</sup>
5	Bãi cát	30.123,47m <sup>2</sup>
6	Mặt nước biển	52.095m <sup>2</sup>
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	215,5m <sup>2</sup>
8	Đất giao thông	120.086,38m <sup>2</sup>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dự án (không thuộc phạm vi trúng đấu giá)</b>	<b>42.180m<sup>2</sup></b>
1	Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan	28.459,35m <sup>2</sup>
2	Mặt nước biển	178,56m <sup>2</sup>
3	Đất giao thông	13.542,09m <sup>2</sup>
<b>Tổng cộng</b>		<b>499.945m<sup>2</sup></b>

### 1. Tổng mặt bằng

Công trình A-HH-3 nằm tại lô đất hỗn hợp ký hiệu HH-3 diện tích khoảng 3.512,2m<sup>2</sup> có chức năng căn hộ nghỉ dưỡng. Các mặt tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch khu dự án.

**Bảng 1A. Tổng hợp chỉ tiêu thiết kế hạng mục công trình A-HH-3**

TT	Nội dung	Thông số thiết kế
1	Diện tích lô đất	3.512,2m <sup>2</sup>
	- Diện tích đất xây dựng	1.835m <sup>2</sup>
	- Đất cây xanh, sân đường nội bộ	1.677,2m <sup>2</sup>
2	Tổng diện tích sàn xây dựng nổi	44.642m <sup>2</sup>
3	Tổng diện tích sàn hầm	6.396m <sup>2</sup>
4	Số tầng cao/chiều cao	25 tầng/114m
5	Số tầng hầm	02 tầng
6	Số người lưu trú (dự kiến)	696 người
7	Số phòng căn hộ nghỉ dưỡng	524 phòng
8	Mật độ xây dựng	~ 52,2%
9	Hệ số sử dụng đất	10,7 lần (tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 37.611m <sup>2</sup> )
10	Diện tích để xe	4.735m <sup>2</sup>
11	Khoảng lùi xây dựng	≥ 6,0m

### 2. Phương án kiến trúc công trình

**2.1. Phần ngầm:** Cao 02 tầng, chiều cao 6,8m trong đó tầng hầm 1 cao 2,8m đến 3,4m tùy vị trí, tầng hầm 2 cao 3,4m. Diện tích xây dựng khoảng 3.198m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 6.396m<sup>2</sup> (3.198m<sup>2</sup>/tầng). Tầng hầm được bố trí để xe với tổng diện tích khoảng 4.735m<sup>2</sup> (đáp ứng tỷ lệ 25m<sup>2</sup> để xe/04 phòng căn hộ nghỉ dưỡng và 25m<sup>2</sup> để xe/100m<sup>2</sup> sàn sử dụng thương mại dịch vụ) và diện tích kỹ thuật, cụm thang. Lối lên xuống hầm được bố trí 01 đường dốc đôi.

**2.2. Tầng nổi:** Cao 25 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt sân (cốt +3,15m cao độ lục địa) tới đỉnh mái khoảng 114m (cốt sàn tầng 1 là cốt ±0.000, cao hơn cốt sân khoảng 0,15m); chiều cao phòng cháy 97m. Quy mô tổng cộng 524 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 32m<sup>2</sup> đến 75,4m<sup>2</sup>. Lối ra vào công trình từ tuyến đường nội bộ phía Tây khu đất.



- Tầng 1 đến 3: Cao 4,5m/tầng, trong đó tầng 1 và tầng 3 diện tích sàn  $1.828\text{m}^2$ /tầng, tầng 2 diện tích sàn khoảng  $1.661\text{m}^2$ . Tầng 1 và tầng 2 bố trí không gian thương mại dịch vụ; tầng 3 bố trí các không gian tiện ích công cộng.

+ Tầng 4: Cao 6,5m (bao gồm phần kỹ thuật hồ bơi cao 2,0m), diện tích khoảng  $1.828\text{m}^2$  bố trí hồ bơi, 12 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ  $32\text{m}^2$  đến  $75,4\text{m}^2$ . Phần kỹ thuật bể bơi, phòng quạt, kỹ thuật thang máy diện tích khoảng  $180\text{m}^2$ .

+ Tầng 5 đến tầng 10; tầng 13 đến tầng 17; tầng 20 đến 22: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn khoảng  $1.813\text{m}^2$ /tầng, mỗi tầng bố trí 26 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ  $32\text{m}^2$  đến  $75,4\text{m}^2$ .

+ Tầng 11, 12: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn lần lượt khoảng  $1.813\text{m}^2$  và  $1.482\text{m}^2$ . Mỗi tầng bố trí 19 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ  $32\text{m}^2$  đến  $75,4\text{m}^2$ . Sân vườn cảnh quan tầng 11 (thông với tầng 12) diện tích khoảng  $263\text{m}^2$ .

+ Tầng 18, 19: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn lần lượt khoảng  $1.813\text{m}^2$  và  $1.696\text{m}^2$ . Mỗi tầng bố trí 25 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ  $32\text{m}^2$  đến  $75,4\text{m}^2$ . Sân vườn cảnh quan tầng 18 (thông với tầng 19) diện tích khoảng  $80\text{m}^2$ .

+ Tầng 23 đến 25: Cao 3,8m/tầng, trong đó tầng 23 diện tích sàn khoảng  $1.813\text{m}^2$ , tầng 24, 25 diện tích sàn khoảng  $1.404\text{m}^2$ /tầng. Mỗi tầng bố trí 20 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ  $32\text{m}^2$  đến  $75,4\text{m}^2$ . Sân vườn cảnh quan tầng 23 (thông với tầng 24, 25) diện tích khoảng  $262\text{m}^2$ .

+ Tầng tum: Cao 10,85m, diện tích khoảng  $255\text{m}^2$  (tỷ lệ 18,1% diện tích sàn mái) bố trí kỹ thuật thang máy, thang bộ lên mái, kỹ thuật công trình; phần ngoài nhà bố trí sân kỹ thuật. Phần trang trí cao 3,9m. Giao thông đứng trong công trình bố trí 03 thang bộ và 11 thang máy (bao gồm thang PCCC).

### 3. Phương án kết cấu công trình

3.1. *Phần móng*: Các hạng công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi BTCT D800mm ÷ D1.200mm tùy từng vị trí công trình, chiều sâu cọc dự kiến khoảng từ 28,4m ÷ 29,4m; mũi cọc dự kiến tựa vào lớp đất số 4C và 4D - đá vôi màu xám xanh, xám đen, phong hóa yếu. Tường tầng hầm BTCT dày 400mm, đáy sàn hầm 2 dày 600mm, sàn hầm 1 và tầng 1 dày 130mm đến 250mm.

3.2. *Phần thân*: Các hạng mục công trình sử dụng hệ kết cấu vách, khung sàn BTCT đổ toàn khối đổ tại chỗ.

### 4. Phương án kỹ thuật công trình

4.1. *Cấp điện*: Nguồn cung cấp điện cho các công trình được đầu nối từ nguồn 22kV của khu dự án, qua các máy biến áp công suất 2x1.250kVA đặt tại tủ điện tổng tầng hầm công trình, tới tủ phân phối từng tầng, cấp điện cho các điểm tiêu thụ. Máy phát điện dự phòng công suất 2x1.250kVA cấp điện cho phụ tải và điện phòng cháy chữa cháy.



4.2. *Chống sét*: Thiết kế hệ thống chống sét lồng faraday kết hợp kim thu sét tia tiên đạo.

4.3. *Cấp nước*: Nguồn nước cấp cho công trình được đầu nối từ hệ thống cấp nước khu dự án, qua đồng hồ nước DN80mm, tới bể nước ngầm thể tích khoảng 378,3m<sup>3</sup> đặt tại tầng hầm 2, qua hệ thống bơm tăng áp cấp nước trực tiếp đến các điểm tiêu thụ.

4.4. *Thoát nước thải*: Hệ thống thoát rửa, thoát sàn, thoát bếp và nước thải từ thiết bị xí tiêu được thu gom vào các hệ thống ống đứng riêng biệt, xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại (thể tích khoảng 215m<sup>3</sup>), bể tách mỡ (thể tích khoảng 35m<sup>3</sup>), thoát ra hệ thống thoát nước thải khu dự án.

4.5. *Thoát nước mưa*: Được thu vào các phễu thu, qua hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà, thoát ra hệ thống thoát mưa khu dự án.

4.6. *Các hệ thống kỹ thuật khác*: Giao thông nội bộ, điều hòa không khí, thông gió, điện nhẹ, PCCC được thiết kế theo nhu cầu đầu tư.

#### 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 sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Theo quy định tại Điều 14 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, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định 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, Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương 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.

CỘNG HÒA  
C



- Theo quy định tại Điều 13 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 dự án thành phần trình thẩm định, 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 thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải được lập phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP; đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và khoản 2 Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất, thẩm tra (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động 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.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động 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**

2.1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng: Các chỉ tiêu quy hoạch của hồ sơ thiết kế cơ sở Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch tại đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại vịnh trung tâm Cát Bà được UBND huyện Cát Hải phê duyệt tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022. Cơ cấu sử dụng đất của dự án phù hợp theo nội dung Trích lục địa chính số 492/2022-TL tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng lập ngày 05/10/2022.



Chiều cao xây dựng công trình phù hợp chiều cao tính không chấp thuận tại Văn bản số 452/TC-QC ngày 25/10/2024. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát đảm bảo cốt đất tự nhiên tại vị trí khu vực xây dựng công trình theo thiết kế là +3,15m, đảm bảo phù hợp theo nội dung chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Cát Hải phê duyệt tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022.

**Bảng 2. So sánh cơ cấu sử dụng đất dự án**

STT	Loại đất	QH 1/500	TKCS	DT đất ngoài dự án	Đánh giá
1	Đất thương mại dịch vụ	97.889,94m <sup>2</sup>	97.889,94m <sup>2</sup>	-	Phù hợp
2	Đất hỗn hợp	74.817,36 m <sup>2</sup>	74.817,36m <sup>2</sup>	-	
3	Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, mặt nước cảnh quan	95.636,88m <sup>2</sup>	67.177,53m <sup>2</sup>	28.459,35m <sup>2</sup>	
4	Đất quảng trường	15.359,82 m <sup>2</sup>	15.359,82m <sup>2</sup>	-	
5	Bãi cát	30.123,47m <sup>2</sup>	30.123,47m <sup>2</sup>	-	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	215,5m <sup>2</sup>	215,5 m <sup>2</sup>	-	
7	Mặt nước biển	52.273,56m <sup>2</sup>	52.095m <sup>2</sup>	178,56m <sup>2</sup>	
8	Đất giao thông	133.628,47m <sup>2</sup>	120.086,38m <sup>2</sup>	13.542,09m <sup>2</sup>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>499.945m<sup>2</sup></b>	<b>457.765m<sup>2</sup></b>	<b>42.180m<sup>2</sup></b>	

**Bảng 2A. So sánh TKCS với QH 1.500**

TT	Nội dung	QH 1/500	TKCS	Đánh giá
I. Cơ cấu sử dụng đất				
1	Chức năng sử dụng đất	Căn hộ nghỉ dưỡng	Căn hộ nghỉ dưỡng	Phù hợp. Quy chuẩn 01:2021/BXD không yêu cầu tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu đối với đất công trình căn hộ nghỉ dưỡng.
2	Diện tích ô đất	3.512,2m <sup>2</sup>	3.512,2m <sup>2</sup>	
	- Diện tích đất xây dựng	-	1.835m <sup>2</sup>	
	- Diện tích cây xanh, sân đường nội bộ	-	1.677,2m <sup>2</sup>	
II. Chỉ tiêu thiết kế				
1	Diện tích xây dựng	-	1.835m <sup>2</sup>	Phù hợp. Diện tích để xe, khoảng lùi xây dựng phù hợp Quy chuẩn 01:2021/BXD.
2	Mật độ xây dựng	78%	52,2%	
3	Hệ số SĐĐ	Tối đa 13 lần	10,7 lần	
4	Tầng cao	Tối đa 25 tầng	25 tầng	
5	Số tầng hầm	Tối đa 03 tầng	02 tầng	
6	Diện tích để xe	-	4.735m <sup>2</sup>	
7	Khoảng lùi xây dựng	-	≥ 6,0m	

2.2. Sự phù hợp thiết kế cơ sở với quy hoạch cấp trên: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà được UBND huyện Cát Hải phê duyệt tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 căn cứ Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của UBND 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. Các chỉ tiêu thiết kế tại hồ sơ thiết kế cơ sở không vượt các chỉ tiêu quy hoạch khống chế tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (khu vực trọng tâm phát triển - Khu vực đô thị du lịch dịch vụ

H.C.A

QUẢ  
ĐẠT Đ  
CÂY DI

XÂY



trung tâm và khu vực bến Bèo tỷ lệ 1/2.000) kèm theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022.

**Bảng 2B. So sánh TKCS với Quy hoạch 1/2.000**

TT/Nội dung	QH 1/2.000	TKCS	Đánh giá
1. Tên ô đất	HH07	A-HH-3	Điều chỉnh tên
2. Diện tích	0,35ha	3.512,2m <sup>2</sup> (~0,35ha)	Không vượt
3. Hệ số sử dụng đất	13 lần	10,7 lần	
4. Tầng cao	25 tầng	25 tầng	
5. Tầng hầm	Không thể hiện	02 tầng hầm	-

*Nội dung yêu cầu:* Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của UBND thành phố Hải Phòng không thể hiện về vị trí, quy mô tầng hầm của công trình. Tại hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định, công trình A-HH-3 được bố trí 02 tầng hầm (phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được đánh giá tại mục 2.1 nêu trên). Đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch tại địa phương để được làm rõ vị trí, quy mô tầng hầm, đảm bảo phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch và hồ sơ thiết kế trình thẩm định. Trường hợp có ý kiến khác, đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh và trình thẩm định lại 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)**

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải được lập phù hợp về tên tổ chức trúng đấu giá, tổng diện tích khu đất, hình thức thuê đất, thời hạn sử dụng đất, tổng mức đầu tư dự án thành phần theo nội dung các căn cứ pháp lý về đầu tư của dự án (Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023; Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 và Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND thành phố Hải Phòng).

**Bảng 3. So sánh Báo cáo NCKT với căn cứ pháp lý đầu tư**

TT	Nội dung	Căn cứ pháp lý đầu tư	Báo cáo NCKT	Đánh giá
1	Tổ chức trúng đấu giá	Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	Phù hợp
2	Diện tích khu đất	Toàn bộ dự án 457.765m <sup>2</sup>	457.765m <sup>2</sup> trong đó khu đất thực hiện dự án 5.583,59m <sup>2</sup>	
3	Tiến độ thi công xây dựng, hoàn thiện	Toàn bộ dự án từ quý I/2024 đến quý I/2029	A-HH-3 từ quý IV/2024 đến quý I/2029	
4	Tổng mức đầu tư toàn bộ dự án	12.495.508.321.000 đồng, trong đó: + 9.431.852.819.000 đồng: Chi phí san lấp, xây dựng HTKT và công trình trên đất.	13.467.245.288.272 đồng (Tăng 971.736.967.272 đồng ~ tỷ lệ 7,78%), trong đó: + 10.377.006.653.272 đồng: Chi phí san lấp, xây dựng HTKT và công trình trên đất.	Điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư



		+3.039.816.780.000 đồng: Tiền thuê đất một lần + 23.838.635.000 đồng: Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất.	+3.066.400.000.000 đồng: Tiền thuê đất một lần + 23.838.635.000 đồng: Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất. (Dự án thành phần trình thẩm định A-HH-3 khoảng 923 tỷ đồng).	khoảng 7,78%)
--	--	---	--	------------------

*Nội dung yêu cầu:* Tại các Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023; Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 và Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND thành phố Hải Phòng không thể hiện nội dung phân chia dự án thành phần. Đề nghị chủ đầu tư báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đầu tư tại địa phương đối với nội dung phân chia dự án thành phần (bao gồm các nội dung về quy mô đầu tư, tiến độ thực hiện và tổng mức đầu tư dự án), đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và pháp luật có liên quan. Trường hợp có ý kiến khác dẫn đến phải điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được thẩm định tại văn bản này, đề nghị chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh và trình thẩm định lại.

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

Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật công trình với hạ tầng kỹ thuật của dự án là khả thi.

Nội dung thiết kế đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 217/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2024, do đó Cục Quản lý hoạt động xây dựng không đánh giá lại về nội dung này.

#### **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**

5.1. Giải pháp thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải được tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, đơn vị tư vấn thẩm tra đã kết luận giải pháp thiết kế đảm bảo hợp lý, an toàn xây dựng công trình và công trình lân cận.

Tại giai đoạn thiết kế 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.

5.2. Hồ sơ thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh





trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải được tư vấn thiết kế về PCCC đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, đơn vị tư vấn thẩm tra đã đánh giá các giải pháp thiết kế về giao thông cho xe chữa cháy, khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy, bố trí công năng, bậc chịu lửa, phương án bố trí mặt bằng của công trình thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở về PCCC của công trình và một số nội dung khác đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định về PCCC hiện hành.

Việc thực hiện đánh giá của cơ quan quản lý nhà nước về phòng cháy và chữa cháy có thẩm quyền được quy định tại Điều 57 Luật Phòng cháy chữa cháy năm 2001 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013) và Điều 58 của Luật này; khoản 2 Điều 13 và khoản 5 Điều 51 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020; điểm a khoản 5 Điều 1 Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

5.3. Dự án đầu tư khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà đã được Chủ tịch 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.

*Nội dung yêu cầu:* Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về môi trường tại địa phương về nội dung phân chia dự án thành phần, đảm bảo thống nhất về tổng thể toàn bộ dự án với nội dung Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 10/7/2024, phù hợp với các quy định của pháp luật về môi trường hiện hành.

## **6. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế**

Danh mục tiêu chuẩn áp dụng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng được áp dụng chủ yếu theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn áp dụng và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD cũng như các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành tại thời điểm phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và triển khai các bước triển khai tiếp theo. Rà soát, cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; đảm bảo phù hợp tại thời điểm được chấp thuận quyết định đầu tư theo định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, Chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

N



## V. KẾT LUẬN

### 1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải chỉ đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi hoàn thiện nội dung yêu cầu tại mục IV.2.2, IV.3 và IV.5.3 văn bản này.

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.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương có trách nhiệm kiểm soát, đánh giá các nội dung đã nêu tại mục IV.2.2, IV.3 và IV.5.3 của văn bản này đảm bảo phù hợp quy định pháp luật trước khi thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng.

### 2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo

- Tuân thủ theo nội dung về bảo vệ môi trường tại Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng.

- Dự án được phân chia thành dự án thành phần. Do đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát đảm bảo khả năng đấu nối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật được thẩm định, cấp phép và vận hành của dự án; các công trình khác của dự án; đảm bảo phù hợp tổng thể chỉ tiêu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đã được phê duyệt.

- Kiểm soát tổng thể các chỉ tiêu quy hoạch cây xanh, giao thông khi toàn bộ Dự án được đưa vào khai thác, vận hành toàn bộ, đảm bảo phù hợp quy mô, công năng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.

- Kiểm tra cao độ nền tại từng vị trí thi công, xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, với các dự án, công trình và tuyến đường hiện trạng xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu dự án, tránh gây úng ngập.

- Chủ đầu tư cần tổ chức thực hiện đầy đủ các thí nghiệm cọc, gửi kết quả cho các nhà thầu tư vấn đối chiếu, kiểm tra điều chỉnh (nếu cần) cho phù hợp, đảm bảo an toàn xây dựng; yêu cầu Nhà thầu thiết kế bổ sung đầy đủ điều kiện dừng ép cọc theo quy định. Chủ đầu tư lưu ý khi triển khai các bước thiết kế tiếp theo, cần yêu cầu nhà thầu tư vấn thiết kế và nhà thầu tư vấn thẩm tra có giải pháp thiết kế và kiểm tính để đảm bảo tuyệt đối an toàn xây dựng công trình, đồng thời đối với mảng tường xây có diện tích lớn yêu cầu phải bổ sung giằng, trụ tường để đảm bảo an toàn trong quá trình thi công và sử dụng. Nhà thầu thi công phải lập biện pháp thi công chi tiết và phải được Chủ đầu tư tổ chức thẩm tra (nếu cần), phê duyệt để đảm bảo tuyệt đối an toàn trong quá trình thi công xây dựng công trình.



- Tuân thủ các yêu cầu về đầu tư theo nội dung các Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 28/12/2023; Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 và Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND thành phố Hải Phòng.

- 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 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. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép tại địa phương chịu trách nhiệm kiểm soát đối với hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo an toàn xây dựng công trình và công trình lân cận khi cấp phép xây dựng.

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu theo QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và theo quy định hiện hành về sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và các công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Khi thiết kế, thẩm tra thiết kế các nhà thầu tư vấn phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ.

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

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 đầu tư xây dựng dự án thành phần A-HH-3 thuộc 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;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND thành phố Hải Phòng;
- UBND huyện Cát Hải;
- SXD thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT, QLKT (TMP *HT*)

**KT. CỤC TRƯỞNG**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Ngô Hoàng Nguyên**