

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: **2709** /SXD-KTQLĐTXD

Hải Phòng, ngày **08** tháng **5** năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh 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

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc - Chi nhánh Cát Bà.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 43/2025/TTr-PCC ngày 11/04/2025 của Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc - Chi nhánh Cát Bà về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh 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; Mã hồ sơ số H24.17-250411-0494, giấy tiếp nhận hồ sơ ngày 14/04/2025.

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 các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố 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;

Căn cứ Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND huyện Cát Hải về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

Căn cứ văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024 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-3 thuộc Dự án Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh Trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải;

Căn cứ Hồ sơ điều chỉnh trình thẩm định gửi kèm tờ trình thẩm định.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh 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 với những nội dung chính như sau:

## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

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 đã được cục Quản lý hoạt động - Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024; Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc phê duyệt dự án tại Quyết định số 17/2024/QĐ-PCC ngày 20/12/2024. Đến nay, Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc - Chi nhánh Cát Bà đề nghị điều chỉnh Dự án với các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Khu du lịch, dịch vụ thương mại vịnh trung tâm Cát Bà.  
- Hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: Dự án thành phần A-HH-3.
2. Nhóm dự án, loại, cấp, công trình chính thuộc dự án:  
- Dự án Nhóm A.  
- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.  
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: không nhỏ hơn 50 năm.
3. Người quyết định đầu tư: Ông Đoàn Phúc Hải – Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc.
4. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc.  
(Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc - Chi nhánh Cát Bà trình thẩm định theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc tại Giấy ủy quyền số 447/2024/GUQ/PCC-NNM ngày 27/12/2024).  
- Địa chỉ: Lô TMS, Khu du lịch, dịch vụ thương mại vịnh trung tâm Cát Bà, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.  
- Điện thoại: 0988508645
5. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng.
6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: 923 tỷ đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp, vốn huy động hợp pháp khác..
8. Thời gian thực hiện: Năm 2025 - 2026.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam (theo danh mục tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án).
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Ánh Dương.



cứu khả thi điều chỉnh Dự án thành phần A-HH-3, A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà;

- Văn bản số 1396/UBND-KTHT&ĐT ngày 24/04/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải về việc tham gia ý kiến Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà.

- Văn bản số 60/2025/CV-PHP ngày 26/04/2025 của Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc - Chi nhánh Cát Bà về việc giải trình, bổ sung một số nội dung tại Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà, huyện Cát Hải.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất;
- Các bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Hồ sơ dự án đã được phê duyệt;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án;
- Thiết kế cơ sở điều chỉnh, thuyết minh thiết kế điều chỉnh;
- Báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh số 009/2025/TTTV-02 ngày 17/3/2025 của Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng - Viện khoa học & Công nghệ Xây dựng.

## **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.

- 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.

### **3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, lập thiết kế cơ sở điều chỉnh:**

- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/4/2022.

- Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP (VNCC), 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; 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.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Đặng Thu Hiền, Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-02-2023-031 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/2023.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Trần Bá Tiên, 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

### 3.3. Nhà thầu Tư vấn thẩm tra:

- Trung tâm Tư vấn thiết kế và Xây dựng – Viện Khoa học công nghệ Xây dựng, Chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00004020 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/09/2022.

- Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra kết cấu: Nguyễn Hồng Hà, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010642 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Đoàn Thị Miên, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-06-2022-140 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2022.

- Chủ trì thẩm tra điện, thông gió, điều hòa không khí: 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 22/04/2024 –

- Chủ trì thẩm tra 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.

## III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN

Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải thực hiện trên khu đất 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> đã được Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022.

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 tại Văn bản số 217/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2024.

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 đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại Văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024.

Tại Tờ trình số 43/2025TTr-PCC ngày 11/04/2025, Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc - Chi nhánh Cát Bà trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh 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 với các nội dung điều chỉnh như sau:

### 1. Tổng mặt bằng:

Công trình A-HH-3 nằm tại lô đất hỗn hợp ký hiệu HH-3 diện tích 3.512,2m<sup>2</sup> có chức năng căn hộ nghỉ dưỡng. Mặt phía Đông lô đất tiếp giáp với đường 1/4 của thị trấn Cát Bà, các mặt còn lại tiếp giáp với đường nội bộ của dự án; các chỉ tiêu thiết kế cơ sở điều chỉnh so với các chỉ tiêu thiết kế cơ sở đã được thẩm định cụ thể như sau:

Số TT	Chỉ tiêu	Nội dung đã được thẩm định	Nội dung điều chỉnh kỳ này
1	Diện tích lô đất	3.512,20m <sup>2</sup>	3.512,20m <sup>2</sup>
	- Diện tích đất xây dựng	1.835,0 m <sup>2</sup>	1.971,0 m <sup>2</sup>
	- Đất cây xanh, sân đường nội bộ	1.677,2 m <sup>2</sup>	1.541,2 m <sup>2</sup>
2	Tổng diện tích sàn xây dựng nổi	44.642 m <sup>2</sup>	49.484 m <sup>2</sup>
3	Tổng diện tích sàn hầm	6.396 m <sup>2</sup>	3.334 m <sup>2</sup>
4	Số tầng cao/chiều cao	25 tầng/114m	25 tầng/109,15m
	Chiều cao PCCC	97m	95,57m
5	Số tầng hầm	02 tầng	01 tầng
6	Số người lưu trú (dự kiến)	696 người	759 người
7	Số phòng căn hộ nghỉ dưỡng	524 phòng	713 phòng
8	Mật độ xây dựng	~52,2%	56,1%
9	Hệ số sử dụng đất	10,7 lần (tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 37.611,0m <sup>2</sup> )	12,6 lần (tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 44.280,0m <sup>2</sup> )

10	Diện tích để xe	4.735,5m <sup>2</sup>	2743m <sup>2</sup> , trong đó: + 2.139,0m <sup>2</sup> sàn tầng hầm; + 604m <sup>2</sup> tại tầng 1.
11	Khoảng lùi xây dựng	≥ 6,0m	≥ 6,0m

## 2. Phương án kiến trúc công trình:

Số TT	Nội dung	Thiết kế cơ sở đã được thẩm định	Thiết kế cơ sở điều chỉnh kỳ này
1	Phần ngầm	Cao 02 tầng, chiều cao 6,8 m trong đó tầng hầm 1 cao 2,8 m đến 3,4 m tùy vị trí, tầng hầm 2 cao 3,4 m. Diện tích xây dựng khoảng 3.198 m <sup>2</sup> , tổng diện tích sàn khoảng 6.396 m <sup>2</sup> (3.198 m <sup>2</sup> /tầng). Tầng hầm được bố trí để xe với tổng diện tích khoảng 4.735 m <sup>2</sup> (đáp ứng tỷ lệ 25 m <sup>2</sup> /để xe/04 phòng căn hộ nghỉ dưỡng và 25 m <sup>2</sup> /để xe/100 m <sup>2</sup> sàn sử dụng dịch vụ) và các diện tích kỹ thuật, phụ trợ khác. Lối lên xuống hầm được bố trí 01 đường dốc đôi.	Cao 01 tầng, chiều cao 4,2m. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.334,0m <sup>2</sup> . Tầng hầm được bố trí để xe với tổng diện tích khoảng 2.139,0m <sup>2</sup> (đáp ứng 86 chỗ đỗ xe theo 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
2	Tầng nổi	Cao 25 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt sân (cốt +3,15 m cao độ lục địa) tới đỉnh mái khoảng 114 m (cốt sàn tầng 1 là cốt ±0.000, cao hơn cốt sân khoảng 0,15 m); chiều cao phòng cháy 97 m. Quy mô tổng cộng 524 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 32 m <sup>2</sup> đến 75,4 m <sup>2</sup> . Lối ra vào công trình từ tuyến đường nội bộ phía Tây khu đất.	Cao 25 tầng, chiều cao công trình tính từ cốt sân (cốt +3,15m cao độ lục địa) tới đỉnh mái khoảng 109,15m (cốt sàn tầng 1 là cốt ±0.000, cao hơn cốt sân khoảng 0,15m); chiều cao chữa cháy khoảng 95,57m. Quy mô tổng cộng 713 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 30,1m <sup>2</sup> đến 80,7m <sup>2</sup> . Lối ra vào công trình từ tuyến đường nội bộ phía Tây khu đất.
2.1	Khối đế:	Tầng 1 đến 3: Cao 4,5m/tầng, trong đó tầng 1 và tầng 3 diện tích sàn 1.828m <sup>2</sup> /tầng, tầng 2 diện tích sàn khoảng 1.661m <sup>2</sup> . 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 1: Cao 7,0m, diện tích sàn khoảng 1.907,0m <sup>2</sup> , bố trí sảnh tiếp đón, không gian thương mại dịch vụ, diện tích bãi đỗ xe bổ sung 604,0m <sup>2</sup> (bao gồm các modul để đảm bảo theo tiêu chuẩn) phòng trực PCCC và các không gian kỹ thuật phụ trợ khác.



			- Tầng 2: Cao 5,0m, diện tích sàn khoảng 1.971,0m <sup>2</sup> , bố trí văn phòng, khu vui chơi, thư viện, bi-a & 3D golf, gym & yoga, sauna & spa, tiện ích bể bơi và các không gian kỹ thuật phụ trợ khác;
2.2	Khối tháp	<p>+ Tầng 4: Cao 6,5m (bao gồm phần kỹ thuật hồ bơi cao 2,0m), diện tích khoảng 1.828m<sup>2</sup> bố trí hồ bơi, 12 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 32m<sup>2</sup> đến 75,4m<sup>2</sup>. Phần kỹ thuật bể bơi, phòng quạt, kỹ thuật thang máy diện tích khoảng 180m<sup>2</sup>.</p> <p>+ Tầng 5 đến tầng 10; tầng 13 đến tầng 17; tầng 20 đến tầng 22: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.813m<sup>2</sup>/tầng, mỗi tầng bố trí 26 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng từ 32m<sup>2</sup> đến 75,4m<sup>2</sup>.</p> <p>+ Tầng 11, 12: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn lần lượt khoảng 1.813m<sup>2</sup> và 1.482m<sup>2</sup>. Mỗi tầng bố trí 17 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 32m<sup>2</sup> đến 75,4m<sup>2</sup>. Sân vườn cảnh quan tầng 11 (thông với tầng 12).</p> <p>+ Tầng 18, 19: Cao 3,8m/tầng, diện tích sàn lần lượt khoảng 1.813m<sup>2</sup> và 1.696m<sup>2</sup>. Mỗi tầng bố trí 25 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 32m<sup>2</sup> đến 75,4m<sup>2</sup>. Sân vườn cảnh quan tầng 18 (thông với tầng 19).</p> <p>+ Tầng 23 đến 25: Cao 3,8m/tầng, trong đó tầng 23 diện tích sàn khoảng 1.813m<sup>2</sup>, tầng 24, 25 diện tích sàn khoảng 1.404m<sup>2</sup>/tầng. Mỗi tầng bố trí 20 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ</p>	<p>+ Tầng 3 đến 24, cao 3,5m/tầng; tầng 25 cao 3,9m, Diện tích sàn khoảng 1.946,0m<sup>2</sup>/tầng. Mỗi tầng bố trí 31 phòng căn hộ nghỉ dưỡng với diện tích mỗi phòng khoảng từ 30,1m<sup>2</sup> đến 80,7m<sup>2</sup>.</p> <p>+ Tum kỹ thuật: Cao 12,1m, diện tích khoảng 360m<sup>2</sup> (tỷ lệ 19,3% 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.</p>

	32m <sup>2</sup> đến 75,4m <sup>2</sup> . Sân vườn cảnh quan tầng 23 (thông với tầng 24, 25) diện tích khoảng 262m <sup>2</sup> . + Tầng tum: Cao 10,85m, diện tích khoảng 255m <sup>2</sup> (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 sàn 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:

Số TT	Nội dung	Thiết kế cơ sở đã được thẩm định	Thiết kế cơ sở điều chỉnh kỳ này
1	Phần móng	Sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi BTCT đường kính D800÷D1200mm tùy từng vị trí công trình, chiều dài cọc dự kiến khoảng 28,4m đến 29,4; mũi cọc 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 2 hầm 2 dày 600mm; sàn hầm 1 và tầng 1 dày 150mm đến 250mm.	Sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi đường kính D800 cho phần khối đế D1200mm cho phần khối tháp với chiều sâu dài nhất đến 40m, đảm bảo mũi cọc đặt vào lớp 4D – đá vôi màu xám xanh, xám đen, phong hóa nhẹ. Tường tầng hầm BTCT dày 350mm, đáy sàn tầng hầm dày 500mm.. Đài móng dày 1500, 2500, 3500mm,... tùy vị trí, sàn đáy móng dày 500mm,...
2	Phần thân:	Các hạng mục công trình sử dụng hệ kết cấu vách, khung sàn BTCT toàn khối đổ tại chỗ.	Các hạng mục công trình sử dụng hệ kết cấu vách, khung sàn BTCT toàn khối đổ tại chỗ.

Các nội dung khác không thay đổi so với thiết kế cơ sở đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024.

### IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

- *Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 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.*

- *Nội dung thẩm định điều chỉnh 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 chịu trách nhiệm*



xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Về nội dung đánh giá sự phù hợp của giải pháp thiết kế điều chỉnh về bảo đảm an toàn xây dựng, Sở Xây dựng chỉ kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất và được tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực, không xem xét và chịu trách nhiệm đối với nội dung tính toán, đánh giá của tổ chức tư vấn thẩm tra về việc đảm bảo an toàn công trình.

- Sở Xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án với nội dung văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- 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 số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn có liên quan chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định điều chỉnh Dự án đảm bảo tính khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định; chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ về nội dung và các cơ sở tính toán; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, thiết kế cơ sở điều chỉnh về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

- Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án theo đề nghị của Chủ đầu tư được thực hiện đối với 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; các hạng mục khác thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải không thay đổi.



## V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN

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

- Hồ sơ dự án, thiết kế cơ sở điều chỉnh do Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC) lập cơ bản tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, đề nghị rà soát, hoàn chỉnh các nội dung đảm bảo tuân thủ 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 các Văn bản hướng dẫn thi hành.

- Qua kiểm tra, đối chiếu chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, chứng chỉ hành nghề, các tổ chức tham gia khảo sát, tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh có đủ tư cách pháp nhân và năng lực hoạt động theo quy định; các cá nhân có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện, đáp ứng yêu cầu theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án:

Thiết kế cơ sở điều chỉnh Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà không làm thay đổi các nội dung về chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất tại Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 – Nội dung này đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024, cụ thể:

TT/Nội dung	QH 1/2000	TKCS	Đánh giá
1. Tên ô đất	HH3	A- HH-3	Không vượt
2. Diện tích	0,35ha	3.512,2m <sup>2</sup> (0,35ha)	
3. Hệ số sử dụng đất	13 lần	10,7 lần	
4. Tầng cao	25 tầng	25 tầng	

Các chỉ tiêu quy hoạch của thiết kế cơ sở điều chỉnh Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà được lập có các chỉ tiêu quy hoạch (diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, số tầng cao...) có thay đổi so với các chỉ tiêu được xác định tại thiết kế cơ sở đã được Cục Quản lý hoạt động - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024; không vượt các chỉ tiêu đã được xác định tại Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại vịnh trung tâm Cát Bà được Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải phê duyệt tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022, chi tiết như sau:



**Bảng so sánh của thiết kế cơ sở điều chỉnh với Quy hoạch chi tiết**

TT	Nội dung	Theo QHCT 1/500	TKCS điều chỉnh trình thẩm định	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá
1	Chức năng sử dụng đất	Căn hộ nghỉ dưỡng	Căn hộ nghỉ dưỡng		Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	78%	56,1%	-21,9%	Không vượt
3	Diện tích lô đất	3.512,2m <sup>2</sup>	3.512,2m <sup>2</sup>		Phù hợp
4	Hệ số SDD tối đa	13 lần	12,6 lần	- 0,4 lần	Không vượt
5	Tầng cao tối đa	25 tầng	25 tầng	-	Phù hợp
6	Số tầng hầm	Tối đa 03 tầng	01 tầng		Không vượt
7	Diện tích để xe		2743m <sup>2</sup> , trong đó: - 2.139,0m <sup>2</sup> sàn tầng hầm; - 604m <sup>2</sup> tại tầng 1		
8	Khoảng lùi xây dựng		≥ 6,0m		

**Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của thiết kế cơ sở điều chỉnh với thiết kế cơ sở đã được thẩm định, phê duyệt**

Số TT	Chỉ tiêu	Nội dung đã được thẩm định	Nội dung điều chỉnh kỳ này	Đánh giá
1	Diện tích lô đất	3.512,20m <sup>2</sup>	3.512,20m <sup>2</sup>	Không thay đổi
	- Diện tích đất xây dựng	1.835,0 m <sup>2</sup>	1.971,0 m <sup>2</sup>	Tăng 136 m <sup>2</sup>
	- Đất cây xanh, sân đường nội bộ	1.677,2 m <sup>2</sup>	1.541,2 m <sup>2</sup>	Giảm 136m <sup>2</sup>
2	Tổng diện tích sàn xây dựng nổi	44.642 m <sup>2</sup>	49.484 m <sup>2</sup>	Tăng 4.842m <sup>2</sup>
3	Tổng diện tích sàn hầm	6.396 m <sup>2</sup>	3.334 m <sup>2</sup>	Giảm 3.062 m <sup>2</sup>
4	Số tầng cao/chiều cao	25 tầng/114m	25 tầng/109,15m	Giảm 4,85m
	Chiều cao PCCC	97m	95,57m	Giảm 1,43m
5	Số tầng hầm	02 tầng	01 tầng	Giảm 01 tầng
6	Số người lưu trú (dự kiến)	696 người	759 người	Tăng 63 người
7	Số phòng căn hộ nghỉ dưỡng	524 phòng	713 phòng	Tăng 189 phòng
8	Mật độ xây dựng	52,2%	56,1%	Tăng
9	Hệ số sử dụng đất	10,7 lần (tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 37.611,0m <sup>2</sup> )	12,6 lần (tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 44.280,0m <sup>2</sup> )	Tăng 1,9 lần

10	Diện tích để xe	4.735,5m <sup>2</sup>	2743m <sup>2</sup> , trong đó: - 2.139,0m <sup>2</sup> sàn tầng hầm để đỗ xe (25m <sup>2</sup> /1 chỗ) tương đương với 86 chỗ đỗ xe. - 604m <sup>2</sup> tại tầng 1, bố trí được 07 modul loại 1, mỗi modul 42m <sup>2</sup> (06 xe/1modul) tương đương với 42 chỗ đỗ xe;	Giảm 1992.5m <sup>2</sup> Tổng nhu cầu đỗ xe của Dự án là 198. Diện tích để xe trong công trình đáp ứng 128 chỗ đỗ xe. Dự kiến bố trí 70 chỗ đỗ xe tại Khu đất cây xanh, đỗ xe (ký hiệu CX12) thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà
11	Khoảng lùi xây dựng	≥ 6,0m	≥ 6,0m	

Việc điều chỉnh giảm 01 tầng hầm, điều chỉnh hình khối kiến trúc, điều chỉnh giải pháp bố trí mặt bằng của công trình (bố trí lại các tầng thương mại dịch vụ và phòng căn hộ nghỉ dưỡng) dẫn đến tăng tổng diện tích sàn xây dựng, tăng số lượng phòng căn hộ dịch vụ không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, không vượt các chỉ tiêu về quy hoạch (tầng cao, mật độ xây dựng, tầng hầm...) tại Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch, dịch vụ thương mại vịnh trung tâm Cát Bà được Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải phê duyệt tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 29/4/2022.

Đối với việc bố trí chỗ đỗ xe:

- Chỉ tiêu số đỗ xe của công trình theo QCVN 01:2021/BXD là 198 chỗ đỗ xe (713 phòng căn hộ - tiêu chuẩn 04 phòng căn hộ nghỉ dưỡng/chỗ đỗ xe - 25m<sup>2</sup>; 1.952,1m<sup>2</sup> sàn thương mại dịch vụ - tiêu chuẩn 100m<sup>2</sup> sàn sử dụng/1 chỗ đỗ xe - 25m<sup>2</sup>).

- Theo thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình bố trí được 128 chỗ đỗ xe (2.139,0m<sup>2</sup> tại tầng hầm (25m<sup>2</sup>/1 chỗ) tương đương với 86 chỗ đỗ xe; 604m<sup>2</sup> tại tầng 1, bố trí 07 modul đỗ xe loại 1, mỗi modul 42m<sup>2</sup> (06 xe/1modul) tương đương với 42 chỗ đỗ xe).

Đối với chỗ đỗ xe còn thiếu là 70 chỗ, Chủ đầu tư bố trí tại khu vực đỗ xe có diện tích khoảng 1.364m<sup>2</sup> (bố trí được 21 modul loại 2, mỗi modul 42m<sup>2</sup>, 10xe/01 modul, tương ứng với 210 chỗ đỗ xe) trong Khu đất cây xanh, đỗ xe (ký hiệu CX12) thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà.

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:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án thành phần A-HH-3 thuộc Dự án khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh trung tâm Cát Bà



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 54/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 và Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND thành phố Hải Phòng) – Không thay đổi so với nội dung đã được Cục Quản lý hoạt động - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 428/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2024.

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 đề xuất nối hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 217/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2024.

Lưu ý, đề nghị chủ đầu tư bổ sung, làm rõ các nội dung việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ).

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 điều chỉnh của dự án được đơn vị tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Đơn vị tư vấn đã xem xét, kiểm tra, kiểm tính đối với các nội dung về đánh giá an toàn kết cấu công trình tại Báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh số 009/2025/TTTV-02 ngày 17/3/2025 của Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng - Viện khoa học & Công nghệ Xây dựng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đánh giá về an toàn xây dựng của công trình trong quá trình tổ chức thẩm tra và triển khai thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở theo Điều 83 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh được tư vấn thiết kế về PCCC đề xuất, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Công an thành phố Hải Phòng có Văn bản số 1001/CAHP-PC07 ngày 24/04/2025. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghiêm các yêu cầu của Công an thành phố tại Văn bản nêu trên, thực hiện việc thẩm duyệt PCCC trước khi trình Cấp phép xây dựng theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế cơ sở khi 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 thì Văn bản nêu rõ 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. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo chủ đầu tư phải tuân thủ nghiêm ngặt các điều kiện an toàn



PCCC, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về PCCC và các quy định của pháp luật về PCCC.

- Về bảo vệ môi trường: Dự án đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu về môi trường theo Giấy phép môi trường đã được cấp. Ngoài ra, Chủ đầu tư phải tuân thủ và thực hiện theo các quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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 với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; tại Báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh số 009/2025/TTTV-02 ngày 17/3/2025 của Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng - Viện khoa học & Công nghệ Xây dựng đã đánh giá: việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng là phù hợp với quy định. Tuy nhiên, cần rà soát chỉnh sửa, bổ sung các nội dung để đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận. Khi xem xét chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật xây dựng năm 2014 và quy định của pháp luật về Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## VI. KẾT LUẬN

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh 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 triển khai các bước tiếp theo sau khi bổ sung, hoàn thiện các nội dung nêu tại mục V văn bản này.

Người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc (nếu có) hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn, năng lực phù hợp với tính chất, nội dung của dự án (khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc) làm cơ quan chủ trì thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án; Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; Cơ quan chủ trì thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có); ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (nếu có), trình người quyết định đầu tư phê duyệt điều chỉnh dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

*[Chữ ký]*





### **Các vấn đề cần lưu ý, thực hiện:**

- Bổ sung, làm rõ các nội dung gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ) sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.

- Trường hợp các thông tin, số liệu nêu tại Văn bản này có sự khác nhau so với các thông tin, số liệu nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án thì đề nghị Chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung khác nhau đến Sở Xây dựng Hải Phòng để xem xét, làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ báo cáo nghiên khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định.

- Nghiên cứu áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng theo quy định.

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ trình thẩm định, về việc sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp lệ để phục vụ các công việc tư vấn xây dựng. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

+ Yêu cầu các nhà thầu tư vấn thiết kế điều chỉnh và tư vấn thẩm tra dự án điều chỉnh có giải pháp thiết kế phù hợp và kiểm tính đầy đủ để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công trình và các công trình liên kề, lân cận;

+ Phải lập, thẩm tra, phê duyệt biện pháp thi công xây dựng công trình (lưu ý hệ thống giàn giáo, cây chống, ván khuôn phải đảm bảo khả năng chịu lực trong quá trình thi công xây dựng công trình; biện pháp thi công chống sạt lở khi thi công phần ngầm); đảm bảo vệ sinh môi trường (chống bụi, chống rơi vãi vật liệu, chống tràn nước bẩn, bùn, đất ra đường), an toàn lao động, an toàn giao thông.

+ Phải thí nghiệm, xác định sức chịu tải của cọc BTCT tại hiện trường, lấy số liệu tính toán, kiểm tra lại thiết kế, Cần thiết phải điều chỉnh thiết kế cho phù hợp, đảm bảo an toàn, Số lượng cọc BTCT thí nghiệm phải đảm bảo tuân thủ TCVN 9393:2012 Cọc - Phương pháp thử nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục.


+ Sử dụng vật liệu xây không nung cho công trình theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.


- Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định (mẫu thông báo khởi công tại Phụ lục V 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).

- Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn liên quan, nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện theo các quy định của nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, tuân thủ các quy định về giám sát, thi công, nghiệm thu, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ theo các quy định hiện hành.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh 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;
- GD (để chỉ đạo);
- PGD Đ.H. Hưng;
- UBND huyện Cát Hải;
- Lưu: VT, KTQLĐT XD,

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Hữu Hưng

