

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HOÁ
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

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

Số: 179/TĐ-QLĐT

TP. Thanh Hoá, ngày 01 tháng 6 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định
điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công
các mẫu nhà thuộc công trình: Quy
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Mặt
bằng số 934/UBND-QLĐT xã Đông
Hải, thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty cổ phần Việt Thanh VnC.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 59/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4434/2013/QĐ-UBND ngày 11/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tái định cư tại xã Đông Hải (nay là phường Đông Hải), thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 05/6/2008;

Căn cứ Quyết định số 3746/QĐ-UBND ngày 29/10/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT ngày 05/6/2008 tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa phê duyệt thiết kế đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT xã Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số 85/VnC-TT ngày 06/5/2022 của Công ty cổ phần Việt Thanh VnC về việc đề nghị thẩm định điều chỉnh thiết kế đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 thuộc Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.



Phòng Quản lý Đô thị thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công các mẫu nhà thuộc công trình: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT xã Đông Hải, thành phố Thanh Hóa như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên công trình: Điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công các mẫu nhà thuộc công trình: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT xã Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng cấp III. Dự án nhóm B.

3. Thuộc dự án đầu tư: Thiết kế đô thị mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc mặt bằng số 934/UBND-QLĐT ngày 05/06/2008 tại xã Đông Hải (nay là phường Đông Hải), thành phố Thanh Hóa.

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Việt Thanh VnC.

5. Nguồn vốn: Vốn tự có của công ty + vốn vay hoặc các nguồn huy động hợp pháp khác.

6. Địa điểm xây dựng: Mặt bằng quy hoạch số 934/UBND-QLĐT phường Đông Hải, Thành phố Thanh Hóa.

7. Nhà thầu khảo sát và lập hồ sơ thiết kế xây dựng: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Châu Long.

II. DANH MỤC HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định.

Tờ trình số 85/VnC-TT ngày 06/5/2022 của Công ty cổ phần Việt Thanh VnC về việc đề nghị thẩm định điều chỉnh thiết kế đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 thuộc Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tái định cư tại xã Đông Hải (nay là phường Đông Hải), thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 05/6/2008;

Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa phê duyệt thiết kế đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc Mặt bằng số 934/UBND-QLĐT xã Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Các quy chuẩn kỹ thuật tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam:

QCXDVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng.

QCVN 05:2008/BXD - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

QCVN 02:2009 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Số liệu điều kiện tự nhiên trong xây dựng;

QCVN 06:2010/BXD - An toàn cháy cho nhà và công trình;

+ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam:

TCVN 4319 - 2012: Nhà và công trình công cộng.

TCVN 9411:2012 - Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liền kề

TCVN 4450 - 2012 Căn hộ ở - Yêu cầu thiết kế.

TCVN 4451 - 2012: Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế
TCVN 2737 - 1995: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 10304 - 2014: Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 5573 - 2012: Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 5574 - 2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 5575 - 2012: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 9362 - 2012: Thiết kế nền nhà và công trình.
TCVN 9206 - 2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.
TCVN 9207 - 2012: Đặt đường dây dẫn trong nhà ở và công trình công cộng.
TCVN 4513 - 1988: Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 4474 - 1987: Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 9385 - 2012: Chống sét cho công trình xây dựng.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

3. Quy mô và giải pháp thiết kế:

3.1. Lý do điều chỉnh:

- Theo Hồ sơ thiết kế đã được thẩm định Kèm theo quyết định 5149/QĐ-UBND, ngày 17/12/2010 của UBND thành phố Thanh Hóa: Hồ sơ thiết kế mẫu đã phê duyệt gồm 7 mẫu cho 7 lô đất điển hình. Thực tế trên MBQH 934/UBND- QLĐT có 14 lô đất kích thước khác nhau.

- Hồ sơ thiết kế mẫu còn nhiều bất cập:

+ Theo Báo cáo khảo sát địa chất năm 2022, lớp đất san nền tính từ cao độ vỉa hè xuống dày trung bình 1,3m. Lớp tiếp theo là lớp sét màu xám vàng, xám xanh, trạng thái dẻo cứng. Tuy nhiên phương án móng duyệt năm 2010 là móng băng, chiều sâu đặt móng tính từ cao độ vỉa hè xuống là 0,9m. Như vậy móng đang nằm trên lớp đất san nền là không khả thi.

+ Phần nhô ban công ra khỏi lộ giới xây dựng theo phương án duyệt năm 2010 là 1,3m-1,4m. Tuy nhiên chỉ có các lô nằm dọc Đại lộ Nam Sông Mã và các lô cắt ngang Đại lộ Nam Sông Mã đi đường tránh Quốc lộ 1A là đủ tiêu chuẩn đưa ban công 1,4m; các lô còn lại được đưa ban công 1,2m.

+ Các mẫu thiết kế đã lâu (năm 2010), do vậy công năng sử dụng không đáp ứng thời điểm hiện tại do bố trí các vị trí móng, cột, thân nhà.

- Theo quy chuẩn quy hoạch QCVN 01:2021/BXD: Mật độ xây dựng các căn có diện tích đất $\leq 90m^2$ thì mật độ xây dựng 100%. Các căn có diện tích $\geq 90m^2$ thì mật độ xây dựng 80% ÷ 100%. Do đó các căn có chiều dài 20m sẽ có khoảng lùi 2m để đáp ứng mật độ xây dựng; để đáp ứng cảnh quan và mỹ quan đô thị, khoảng lùi này bố trí nằm phía sau.

Do vậy cần phải điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo phù hợp với tiêu chí tại thời điểm thi công đồng bộ của dự án.

3.2. Ranh giới và phạm vi quy hoạch

Diện tích quy hoạch: 31.204 (gồm 352 lô) giới hạn bởi:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Đại lộ Nam Sông Mã;
- Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch;
- Phía Đông Nam giáp: Đường Quy hoạch;
- Phía Tây Bắc giáp: đường Quy hoạch.



3.3. Chỉ tiêu thiết kế nhà ở đô thị:

Xây dựng theo hình thức hiện đại, màu sắc hài hòa; đảm bảo hình khối kiến trúc của tuyến phố và không gian chung cho đô thị tuân thủ theo mẫu nhà phê duyệt kèm theo.

a. Quy định chung về các chỉ số chính trong quy hoạch:

- Chiều cao từ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng đến nền tầng 1 của nhà là: 0,45m;
- Tổng chiều cao nhà: Tính từ cốt nền tầng 1 đến cốt phần cao nhất của tầng mái.
- Chiều cao tầng 1 được tính từ cốt nền tầng 1 đến hết cốt sàn tầng 2; Các tầng tiếp theo tính từ cốt trên sàn tầng dưới đến cốt trên sàn tầng tiếp theo.
- Ban công (phần nhô ra) được tính từ chỉ giới xây dựng đến kích thước quy định.
- Tổng số tầng nhà: Tính từ tầng 1 cho đến tầng mái (theo khu vực).
- Mặt đứng công trình là mặt trước ngôi nhà.

b. Quy mô chi tiết về kiến trúc đô thị áp dụng cho khu vực dự án:

* Nhà chia lô:

- Chiều cao: 04 tầng;
- Chiều cao tầng 1: 3,9m;
- Chiều cao các tầng còn lại: $(3,3 \div 3,6)$ m; Mật độ xây dựng: (80-100)%;
- Ban công (phần nhô ra): So với chỉ giới đường đỏ: Tùy thuộc vào chiều rộng của lô giới được tính theo các chỉ số quy định sau:

Chiều rộng lô giới	Độ vươn tối đa
Rộng dưới 7	0
Rộng 7- 12	0,9
Rộng 12-15	1,2
Rộng trên 17	1,4

- Cốt nền tầng 1: Cao hơn so với cốt vỉa hè (tại chỉ giới xây dựng): 0,45m.

3.2. Nội dung thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh:

1. Mẫu nhà liên kề số 01 đầu ve $(13 \times 5,5)$ m - Vát góc 1m: Gồm 03 lô (A31; A55; E124). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: $13 \times 5,5$ m – Vát góc 1m. Chiều cao công trình 14,6 m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đưa ra 1,2m.

2. Mẫu nhà liên kề số 02 đầu ve $(16 \times 5,5)$ m - Vát góc 3m: Gồm 04 lô (A56; E75; E99). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: $16 \times 5,5$ m – Vát góc 3m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đưa ra 1,2m.

3. Mẫu nhà liên kề số 02A đầu ve $(15 \times 5,5)$ m - Vát góc 3m: Gồm 08 lô (B101; B102; B126; B77; D33; D82; D57; D58). Hạng mục cao 04 tầng, mặt

bằng với kích thước: 15 x 5,5m – Vát góc 3m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

4. Mẫu nhà liền kề số 03 (13x5)m - Mẫu giữa: Gồm 42 lô: A32÷A54; E101÷E123 (Trừ các lô: A37, A42, A48, A52,). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 13 x 5m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

5. Mẫu nhà liền kề số 04 (16x5)m - Mẫu giữa: Gồm 109 lô: A57÷A79, E76÷E98, A141÷A153, B144÷B157, C44÷C55, D144÷D157, E141÷E153 (Trừ các lô: A77, A146, A147). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 16 x 5m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2÷3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

6. Mẫu nhà liền kề số 04A đầu ve (16x5,6)m - Không vát góc: Gồm 01 lô (C43). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 16 x 5,6m - Không vát góc. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

7. Mẫu nhà liền kề số 04B đầu ve (16x5)m - Không vát góc: Gồm 01 lô (C56). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 16 x 5m - Không vát góc. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

8. Mẫu nhà liền kề số 04C đầu ve (16x6)m - Không vát góc: Gồm 07 lô (A140; A154; B143; B158; D143; D158; E154). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 16 x 6m - Không vát góc. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

9. Mẫu nhà liền kề số 04D (15x5)m - Mẫu giữa: Gồm 83 lô: B78÷B100, B103÷B125, D34÷D56, D59÷D81 (Trừ các lô: B81, B88, B117, B120, D52, D55, D71, D78, D79). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 16x5m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

10. Mẫu nhà liền kề số 05 đầu ve (18x6)m - Vát góc 1m: Gồm 01 lô: A125. Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 18 x 6m – Vát góc 1m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

11. Mẫu nhà liền kề số 06 đầu ve (18x6)m - Vát góc 3m: Gồm 06 lô (A139; B127; B142; D127; D142; E125). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 18 x 6m - Vát góc 3m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

12. Mẫu nhà liền kề số 06A đầu ve (18x5,6)m - Vát góc 3m: Gồm 01 lô (C42). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 18 x 5,6m - Vát góc 3m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.



13. Mẫu nhà liền kề số 06B đầu ve (18x5)m - Vát góc 3m: Gồm 01 lô (C29). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 18 x 5m - Vát góc 3m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

14. Mẫu nhà liền kề số 07 (18x5)m - Mẫu giữa: Gồm 62 lô: A126÷A138, B141÷B128, C30÷C41, D128÷D141, E126÷E138 (Trừ các lô: B139, E126, E127, E128). Hạng mục cao 04 tầng, mặt bằng với kích thước: 18 x 5m. Chiều cao công trình 14,60m. Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 ÷ 3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m. Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè 0,45cm. Ban công đua ra 1,2m.

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ XÂY DỰNG.

Đơn vị thực hiện khảo sát, thiết kế công trình có đủ năng lực hoạt động theo yêu cầu của hợp đồng và quy định của pháp luật.

Thiết kế bản vẽ thi công các mẫu nhà cơ bản đáp ứng được sự phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, các tiêu chuẩn chủ yếu được áp dụng cho công trình và các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Thiết kế xây dựng đảm bảo mức độ đảm bảo an toàn chịu lực và các yêu cầu an toàn khác.

1. Nội dung yêu cầu sửa đổi, bổ sung:

Yêu cầu đối với phần xây dựng ban công, không được xây tường chắn hoặc bao thành lô-gia hay buồng.

2. Chi phí xây dựng:

300.000.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định (theo Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính): $300.000.000.000 \times 0,06\% \times 50\% =$ **90.000.000 đồng.**

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Châu Long có đủ tư cách pháp lý để thực hiện, chủ nhiệm đồ án có chứng chỉ hành nghề thiết kế đúng quy định;

Quy mô cấp hạng kỹ thuật lựa chọn phù hợp với các quy trình và các tiêu chuẩn hiện hành. Về cơ bản đủ điều kiện để xem xét phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công.

Quá trình triển khai thực hiện, nếu cần điều chỉnh hoặc bổ sung mẫu nhà, đề nghị Công ty cổ phần Việt Thanh VnC lập hồ sơ trình phòng Quản lý đô thị thẩm định làm cơ sở để đơn vị thực hiện theo quy định.

Đối với 26 lô đã thi công xây dựng, phòng Quản lý đô thị không thẩm định và đề nghị Chủ đầu tư không phê duyệt trong giai đoạn này.

Đề nghị Công ty cổ phần Việt Thanh VnC phê duyệt thiết kế điều chỉnh bản vẽ thi công để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu QLĐT. (Ngọc)

TRƯỞNG PHÒNG



Lê Đức Thao