

Số: 1012/BQL-QHXD

Hải Phòng, ngày 14 tháng 3 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà kho xưởng và Văn phòng cho thuê do Công ty TNHH đầu tư DHP làm chủ đầu tư

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư DHP

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng nhận được Tờ trình số 02/2023/TT-DHP ngày 02/3/2023 của Công ty TNHH đầu tư DHP đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà kho - xưởng và Văn phòng cho thuê tại Lô CN8 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng: Số 12/2022 ngày 09/30/2022 về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

Căn cứ Quyết định số 3356/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền tại xã Kiền Bái, Thiên Hương, Hoàng Động, Lâm Động thuộc huyện Thủy Nguyên và Quyết định số 63/QĐ-BQL ngày 08/01/2019 của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền tại xã Kiền Bái, Thiên Hương, Hoàng Động, Lâm Động thuộc huyện Thủy Nguyên.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5833050226 do Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 14/10/2022.

Sau khi xem xét, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư Dự án như sau:



## **I. Thông tin chung về dự án:**

1. Tên dự án: Dự án Nhà kho - xưởng và Văn phòng cho thuê.
2. Nhóm dự án, loại, cấp quy mô công trình:
  - Nhóm dự án: Dự án nhóm C.
  - Loại, cấp công trình: Công trình công nghiệp, cấp III.
3. Chủ đầu tư: Công ty Công ty TNHH đầu tư DHP
4. Địa điểm xây dựng: Lô CN8 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
5. Giá trị tổng mức đầu tư dự án : **39.000.000.000 VND** (Ba mươi chín tỷ Việt Nam đồng)
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn góp và tự huy động.
7. Thời gian thực hiện: 2023.
8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:
  - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch;
  - QCVN 03:2012/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
  - QCVN 06:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
  - TCVN 2737:1995 Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 9362:2012 – Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
  - TCVN 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 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế ;
  - TCVN 5760-1993: Hệ thống chữa cháy – yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng ;
  - TCVN 33-2006: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế
  - Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty CP Andes E&C Việt Nam.
11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Hưng Hà.
12. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty TNHH ICA Á Châu.

## **II. Hồ sơ trình thẩm định:**

1. Văn bản pháp lý:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5833050226 do Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 14/10/2022;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 413/TD-PCCC ngày 14/12/2022 và số 68/TD-PCCC ngày 03/3/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hải Phòng.

- Hợp đồng thuê lại đất và hạ tầng số 0711/HĐTLĐ/SHN-DHP/2022 ký ngày 07/11/2022 giữa Công ty CP SHINEC và Công ty Công ty TNHH đầu tư DHP và Biên bản bàn giao mốc giới khu đất thuê ngày 08/11/2022

- Biên bản thỏa thuận điểm đầu nối ngày 08/11/2022 giữa Công ty CP SHINEC và Công ty Công ty TNHH đầu tư DHP

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án (bao gồm thuyết minh và bản vẽ).

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở.

## 3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) *Nhà thầu khảo sát:* Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Hưng Hà.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00010865 do Cục quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng cấp ngày 26/4/2018.

- Chứng chỉ hành nghề của người chủ nhiệm khảo sát: Ông Dương Đức Trí.

b. *Nhà thầu thiết kế:* Công ty CP Andes E&C Việt Nam.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động số HAN-00018788 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 05/9/2019.

- Chứng chỉ hành nghề của người chủ trì lập thiết kế cơ sở và các chuyên ngành liên quan.

c. *Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở:* Công ty TNHH ICA Á Châu.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động số HAP-00052249 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp ngày 05/3/2021.

- Chứng chỉ hành nghề của người chủ trì thẩm tra, ông Vũ Hồng Hưng.

## III. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

1. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Xây mới công trình thuộc Dự án Nhà kho-xưởng và Văn phòng cho thuê.

2. Đánh giá tác động của dự án về đất đai, môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ: Thể hiện trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và các văn bản thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy.

3. Giá trị tổng mức đầu tư dự án : **39.000.000.000 VND** (Ba mươi chín tỷ Việt Nam đồng)

4. Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng:

a. *Cân bằng sử dụng đất:*



STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
Tổng diện tích đất		6.479	100
1	Đất xây dựng Công trình	3.825	59,0
2	Sân đường	1.358,52	21
3	Cây xanh	1.295,48	20

*b. Thông số chủ yếu các hạng mục công trình:*

TT	Hạng mục công trình	DTXD (m2)	TDTs (m2)	Số tầng	CCCT (m)
1	Nhà kho	3.825,0	4.054,52	01	10.8
2	Trạm bơm- Bể PCCC	15,75	15,75	01	4.0
3	Trạm điện	15	15	01	
4	Nhà bảo vệ (2 nhà)	4,0x2	8,0	01	2.6
	<b>TỔNG:</b>		<b>4.093,27</b>		

Mật độ xây dựng công trình: 59% (các hạng mục nhà bảo vệ và các công trình hạ tầng kỹ thuật không tính vào mật độ xây dựng);

Hệ số sử dụng đất: 0,63

Tỷ lệ cây xanh: 20%.

*b. Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, kết cấu chính của công trình xây dựng:*

**1. Nhà kho:**

Diện tích xây dựng: 3825m<sup>2</sup>

Diện tích sàn: 4054.52 m<sup>2</sup>

Tầng cao: 01 tầng

Kích thước theo tim trục 102m x 37.5m. Bước gian chính 7.5m. Hệ kết cấu bê tông cốt thép chịu lực chính, hệ bao che tường gạch xây kết hợp vách Tôn dày 0,45mm. Hệ kết cấu mái là hệ khung thép với dầm chữ I chịu lực chính và xà gồ thép, trên lợp tôn Seamlock mạ kẽm dày 0.45mm, cách nhiệt cát tường A2

Công trình gồm không gian dành cho nhà kho và khu vực văn phòng quản lý kho.

**2. Nhà trạm bơm:** Kích thước 3.5m x 4.5m. Tầng cao: 01 tầng. Chiều cao: 4m.

- Khung thép, bao che bằng vách Panel.. Nền nhà đổ bê tông láng mặt..

**3. Trạm điện:** Trạm biến áp kiểu ki ốt.



4. **Nhà bảo vệ (2 nhà):** kích thước 2m x 2m, khung thép + tấm composit

5. Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình:

- Giải pháp về xây dựng:

+ Phương án kết cấu chính được nêu ở trên.

+ Giải pháp về thi công xây dựng: Hồ sơ thiết kế cơ sở chưa thể hiện.

- Vật liệu chủ yếu được sử dụng: Thép, bê tông, cốt thép, xi măng và các vật liệu hoàn thiện thông dụng khác.

- Ước tính chi phí xây dựng cho các công trình: **39.000.000.000 VND** (Ba mươi chín tỷ Việt Nam đồng)

6. Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình, giải pháp phòng, chống cháy, nổ:

- Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình: Hồ sơ thiết kế cơ sở đã thể hiện kết nối giao thông, điện, cấp thoát nước trong và ngoài công trình, thông tin liên lạc.

- Về phòng chống cháy nổ: Theo hồ sơ đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 413/TD-PCCC ngày 14/12/2022 và số 68/TD-PCCC ngày 03/3/2023.

#### **IV. Kết quả thẩm định:**

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà kho - xưởng và Văn phòng cho thuê tại Lô CN8 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng được lập theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở do Công ty CP Thương mại và thiết bị Hưng Đạt lập tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành; Đơn vị lập hồ sơ thiết kế cơ sở có đủ tư cách pháp nhân và năng lực hoạt động theo quy định. Các cá nhân có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

2. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng; tỷ lệ 1/500:

- Tổng mặt bằng Dự án Nhà kho- xưởng và Văn phòng cho thuê tại Lô CN8 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng phù hợp các chỉ tiêu đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền đã được phê duyệt tại Quyết định số 3356/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND huyện Thủy Nguyên và quy chuẩn QCVN 01/2021.

- Bản vẽ Tổng mặt bằng Dự án: Nhà kho- xưởng và Văn phòng cho thuê được chấp thuận tại văn bản này, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.



3. Sự phù hợp của Dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoạch chấp thuận: Nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5833050226 do Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 14/10/2022.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Hạ tầng dự án kết nối đồng bộ với hạ tầng Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền. Các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án đã được thỏa thuận bằng biên bản với đơn vị quản lý là Công ty CP Shinec.

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 các hạng mục công trình cơ bản phù hợp với điều kiện địa chất, quy mô và công năng công trình.

- Về phòng chống cháy nổ: Giải pháp thiết kế phù hợp với hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an thành phố Hải Phòng thẩm duyệt tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 413/TD-PCCC ngày 14/12/2022; số 68/TD-PCCC ngày 03/3/2023;

- Về môi trường: Dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện thủ tục cấp Giấy phép môi trường, đăng ký môi trường theo quy định tại Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 10/01/2022.

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: Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm lựa chọn sử dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với quy mô và tính chất của dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014 và tuân thủ các quy định có liên quan do Bộ Xây dựng ban hành.

## **V. Kết luận**

Dự án Nhà kho - xưởng và Văn phòng cho thuê tại Lô CN8 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH đầu tư DHP làm chủ đầu tư đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. Chủ đầu tư cần lưu ý một số nội dung sau:

- Chủ đầu tư phải tiến hành các thủ tục về môi trường theo quy định hiện hành cho việc triển khai xây dựng và vận hành của Dự án.

- Chủ đầu tư và nhà thầu phải thí nghiệm, xác định sức chịu tải của đất nền, quyết định chiều dài cọc sau khi có kết quả thi công cọc thử tại hiện trường. Trường hợp có lắp đặt thiết bị, cần thiết kế kết cấu móng riêng biệt phù hợp với từng thiết bị lắp đặt.

- Sử dụng vật liệu xây dựng không nung cho công trình theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.

- Trồng cây xanh tạo bóng mát và cảnh quan tại diện tích đất cây xanh theo Tổng mặt bằng Dự án được duyệt (ưu tiên trồng cây ăn quả có kích thước lớn).

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế phải chịu trách nhiệm về tính chính xác số liệu, thông tin trong hồ sơ thiết kế trình thẩm định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm tra, thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định.

- Quá trình triển khai các bước tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư, các cơ quan tư vấn liên quan phải thực hiện theo các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, tuân thủ các quy định về giám sát, thi công, nghiệm thu, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành khác.

Trên đây là thông báo của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án : Nhà kho- xưởng và Văn phòng cho thuê tại Lô CN8 Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH đầu tư DHP làm chủ đầu tư. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /mm

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TB, các PTB;
- Lưu: VP; QH XD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Chu Đức Anh**





TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI