

Số: /SXD-QLXD Hà Nam, ngày tháng năm 2025  
V/v thông báo kết quả thẩm định của Cơ quan  
chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên  
cứu khả thi Dự án thành phần 16 - Dự án Khu  
đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;*

*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 xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1542/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);*

*Căn cứ Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024 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 dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);*

*Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 ban hành Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam; Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy*

hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 về việc đính chính nội dung Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) và nội dung Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu đối với lô đất thương mại dịch vụ thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam (tại Tờ trình số 12/2025/TTr-SHN ngày 16/01/2025) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 16 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Tổng hợp văn bản tham gia ý kiến thẩm định dự án của các Sở, ngành có liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

**1. Tên Dự án:** Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

- Dự án trình thẩm định: Dự án thành phần 16 (theo Quyết định số 10/2024/QĐ-SHN ngày 20/3/2024 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phân chia dự án thành phần).

**2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:**

- Nhóm dự án thành phần: Nhóm B.

- Loại, cấp công trình chính của dự án: Công trình dân dụng cấp III (loại công trình thương mại, dịch vụ).

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế công trình: 50 năm (theo Nhiệm vụ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng).

**3. Người quyết định đầu tư:** Ông Trịnh Xuân Nam - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam.

**4. Tên Chủ đầu tư và các thông tin liên hệ (theo Tờ trình số 12/2025/TTr-SHN ngày 16/01/2025):** Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam. Địa chỉ: Khu đấu giá tổ dân phố Đường Âm, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

5. Địa điểm xây dựng: Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
6. Giá trị tổng mức đầu tư: 370,98 tỷ đồng (*Tờ trình số 12/TTr-SHN ngày 16/01/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam*).
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.
8. Thời gian thực hiện: 2025-2028.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:
  - QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
  - QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
  - QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;
  - QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
  - QCXDVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
  - QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
  - TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
  - TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 9386: 2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài- Yêu cầu thiết kế;
  - TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.
  - Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.
11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương.

## II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:
  - Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
  - Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý;
  - Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý;

- Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đính chính nội dung Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) và nội dung Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024 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 dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 420/UBND-QLĐT ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) vào đường đô thị đang khai thác và hệ thống thoát nước mưa hiện trạng của thành phố Phủ Lý;
- Văn bản số 458/PCHN-KD+KT ngày 19/3/2024 của Điện lực Hà Nam về việc chấp thuận cấp điện cho dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo;
- Văn bản số 50/CV-HANWACO ngày 14/3/2024 của Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 1344/UBND-QLĐT ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc đấu nối hệ thống thoát nước thải của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 336/UBND-QLĐT ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc làm rõ yêu cầu đấu nối thoát nước thải của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) vào hệ thống thoát nước thải khu vực;
- Quyết định số 10/2024/QĐ-SHN ngày 20/3/2024 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phân chia dự án thành phần thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

- Quyết định số 12/2024/QĐ-SHN ngày 12/7/2024 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phê duyệt dự án thành phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

- Văn bản tham gia ý kiến thẩm định dự án của các Sở, Ngành (Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3179/STN&MT-QH ngày 14/11/2024; Sở Tài chính tại Văn bản số 2376/STC-GCS ngày 12/11/2024; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2828/SKHĐT-KTN ngày 12/11/2024; Phòng cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Nam tại Văn bản số 2893/PCCC&CNCH ngày 13/11/2024).

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

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thành phần 16;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Hồ sơ khảo sát địa chất.

## 3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát, thiết kế:

### a) Tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế xây dựng:

- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương có chứng chỉ năng lực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 20/4/2032).

+ Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế: KTS. Đỗ Tùng Linh có chứng chỉ năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ DNA-00000068 do Sở Xây dựng Đà Nẵng (có hiệu lực đến ngày 11/7/2032); KS. Đoàn Văn Thành có chứng chỉ năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HTV-00087915 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 28/04/2025); KS. Thái Kiều Chinh có chứng chỉ năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00025450 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 15/11/2028); KS. Trần Quang Tiến có chứng chỉ năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00173874 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 07/9/2028).

### b) Tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát địa chất:

- Công ty Cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương có chứng chỉ năng lực Khảo sát xây dựng hạng I, số chứng chỉ BXD-00007684 Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/12/2032).

+ Chủ trì khảo sát địa chất: KS. Phạm Xuân Minh có chứng chỉ năng lực Khảo sát địa chất công trình hạng I số chứng chỉ BXD-00130067 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 21/01/2027).

## III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) có quy mô diện tích khoảng 197,03ha xây dựng tại thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Theo Chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 và Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024), Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam thực hiện các hạng mục công trình gồm: Công trình hạ tầng kỹ thuật; Công trình hỗn hợp; Khu cây xanh, mặt nước; Công trình công cộng; Công trình giáo dục (trường liên cấp 1+2+3); Khu cơ quan - hành chính; Công trình nhà ở.

Tại Tờ trình số 12/2025/TTr-SHN ngày 16/01/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam, trình thẩm định Dự án thành phần 16 với quy mô đầu tư xây dựng bao gồm:

- Công trình thương mại dịch vụ thuộc ô đất TMD.01, TMD.04, TMD.05, TMD.06, TMD.07.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024, Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 03/01/2025.

- Phần kiến trúc: Các công trình được thiết kế với kiến trúc đồng bộ.

- Phần kết cấu: Kết cấu sử dụng móng cọc, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn; phần thân kết cấu khung cột bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông đổ toàn khối.

(Chi tiết diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất các công trình có bảng kèm theo thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi)

#### IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

- Sở 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 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật Xây dựng 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.

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định theo quy định của pháp luật trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

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

- Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin 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 số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

## V. 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 xây dựng:**

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (*việc phân chia dự án thành phần được quy định tại khoản 9 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14; khoản 3 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023; Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021*).

- Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Tổ chức, cá nhân tham gia thiết kế được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đảm bảo theo quy định.

**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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:**

- Về sự phù hợp với các cấp độ quy hoạch xây dựng: Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022, Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023*), vị trí khu đề xuất dự án được quy hoạch là đất công trình công cộng (*bao gồm đất công cộng đơn vị ở*), đất nhóm nhà ở mới, đất cơ quan, đất giáo dục, đất cây xanh, mặt nước, đất hỗn hợp, đất giao thông.

- Về sự phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-ĐT12.22*) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024, Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 03/01/2025:

+ Về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024, Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 03/01/2025.

+ Về chiều cao công trình: Theo hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định, các công trình có chiều cao 13,5m (*tính từ cos nền nhà đến đỉnh mái*) phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt (*chiều cao công trình tính đến đỉnh mái là 17,0m*).

**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):**

- Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022*), chấp thuận nhà đầu tư (*tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023*),

điều chỉnh chủ trương đầu tư (tại Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024).

- Đánh giá về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở và công trình khác vào sử dụng: Dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật- Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định (tại Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024); Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam (Chủ đầu tư) đã phê duyệt dự án thành phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật (tại Quyết định số 12/2024/QĐ-SHN ngày 12/7/2024). Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối theo đúng quy mô dự án được thẩm định, phê duyệt.

- Sự phù hợp của kế hoạch xây dựng của dự án thành phần đối với dự án tổng thể: Tiến độ thực hiện dự án Chủ đầu tư đề xuất từ **quý I năm 2025 đến quý IV năm 2028** phù hợp theo tiến độ thực hiện dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (tại Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022).

**4.** Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực. Chủ đầu tư đã có văn bản thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, đấu nối điện với đơn vị quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

**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:

- Về giải pháp thiết kế cơ sở theo hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi gửi kèm theo Tờ trình số 12/2025/TTr-SHN ngày 16/01/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam: Nội dung thiết kế cơ sở có các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 và thể hiện được giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu. Thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

- Về môi trường: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (tại Quyết định số 1542/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2024). Do đó, đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung yêu cầu của Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

- Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy: cơ bản phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

**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:

Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014, trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.



7. Một số nội dung yêu cầu Chủ đầu tư nghiên cứu, hoàn thiện:

- Về hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thành phần 16 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-DT12.22*) trình thẩm định

+ Mặt bằng công trình, hình thức kiến trúc: Đề nghị bổ sung mặt bằng công năng sử dụng của các tầng và hình thức kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp với mục tiêu, tính chất loại hình thương mại dịch vụ tuân thủ theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

+ Rà soát thuyết minh tính toán kết cấu các công trình, trong đó nội dung thuyết minh tính toán bao gồm: Danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán; Tải trọng và tác động, phân tích giải pháp thiết kế được lựa chọn để bảo đảm an toàn xây dựng và bảng tính kèm theo; Bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về đảm bảo an toàn chịu lực của kết cấu công trình.

- Nghiên cứu thực hiện các nội dung tham gia ý kiến của các Sở, Ngành (*Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3179/STN&MT-QH ngày 14/11/2024; Sở Tài chính tại Văn bản số 2376/STC-GCS ngày 12/11/2024; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2828/SKHĐT-KTN ngày 12/11/2024; Phòng cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Nam tại Văn bản số 2893/PCCC&CNCH ngày 13/11/2024*); hoàn thiện thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14*), Điều 14 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

## VI. KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN

1. Việc xác định Chủ đầu tư dự án căn cứ theo khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, Điều 35, 36 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Điều 16 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Tờ trình thẩm định của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam (*tại Tờ trình số 12/2025/TTr-SHN ngày 16/01/2025*); Vì vậy, của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin... liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

2. Dự án thành phần 16 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-DT12.22*) đủ điều kiện tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi Chủ đầu tư hoàn thiện các nội dung nêu tại **Điểm 7 Mục V** và gửi về Sở Xây dựng kiểm tra, hoàn tất thủ tục thẩm định, đóng dấu thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án theo quy định.

3. Yêu cầu Chủ đầu tư:

- Dự án được triển khai thành dự án thành phần, giai đoạn, do đó Chủ đầu tư có trách nhiệm thuyết minh rõ kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các dự án thành phần, giai đoạn đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất

của từng công trình cũng như toàn bộ dự án. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát dự án thành phần khi phân kỳ đầu tư về tổng mức đầu tư, tiến độ.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.

- Trước khi thi công cọc đại trà Chủ đầu tư cần yêu cầu Nhà thầu thiết kế bổ sung đầy đủ điều kiện dừng ép cọc theo quy định. Tổ chức nghiên cứu các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật để 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, an toàn, tiết kiệm.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Yêu cầu nhà thầu có biện pháp thi công đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn cho công trình.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, văn bản pháp lý cung cấp cho cơ quan thẩm định. Tổ chức thẩm định các nội dung khác của dự án tuân thủ theo Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan làm căn cứ phê duyệt dự án.

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, chủ trương đầu tư được chấp thuận, thiết kế cơ sở được thẩm định, các nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng được quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và các Văn bản khác có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (*định dạng .PDF*) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam để lưu trữ theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần 16 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-DT12.22*); đề nghị Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam nghiên cứu, triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND thành phố Phủ Lý;
- PGĐ Sở; Phòng: QHKT, PTĐT, TTr, QLCL;
- Lưu: VT, QLXD.

CV(PLH)-2025/

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Quyết**