

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



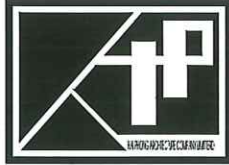
# BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

(QUYỀN 2: THUYẾT MINH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG)

CÔNG TRÌNH : CẢI TẠO KIẾN TRÚC NHÀ LÀM VIỆC ĐIỆN LỰC HẢI AN  
CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY ĐIỆN LỰC HẢI PHÒNG  
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG : QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
CƠ QUAN THIẾT KẾ : CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



# BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

(QUYỀN 2: THUYẾT MINH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG)

CÔNG TRÌNH : CẢI TẠO KIẾN TRÚC NHÀ LÀM VIỆC ĐIỆN LỰC HẢI AN  
CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY ĐIỆN LỰC HẢI PHÒNG  
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG : QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
CƠ QUAN THIẾT KẾ : CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC HẢI PHÒNG

TỔNG CÔNG TY ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC  
CÔNG TY ĐIỆN LỰC HẢI PHÒNG

**THẨM ĐỊNH**

Theo Quyết định số: 1322/30-PCHP

ngày 15 tháng 08 năm 2025

Ký tên:

*Nguyễn Thế Quân*



GIÁM ĐỐC: ĐOÀN HỒNG HOÀNG

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC: PHẠM VĂN NGỌC

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ XÂY DỰNG: VƯƠNG VĂN DẬU

CHỦ TRÌ DỰ TOÁN: NGUYỄN THANH TÙNG

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

**BIÊN BẢN LÀM VIỆC**

*(Về điều chỉnh công năng nhà kho tầng 3 Nhà làm việc Điện lực Hải An)*

Hôm nay vào hồi 09h00 ngày 07 tháng 08 năm 2025, tại phòng QLĐTư Công ty Điện lực Hải Phòng - Số 7B Trần Hưng Đạo, Hồng Bàng, Hải Phòng.

Chúng tôi gồm:

**1/ Đại diện: Công ty Điện lực Hải Phòng**

- |                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| 1. Ông: .....             | Chức vụ: .....                   |
| 2. Bà: Phạm Thị Quỳnh Lâm | Chức vụ: Phó Trưởng Ban QLDA     |
| 3. Ông: Phan Thanh Tùng   | Chức vụ: Trưởng phòng CBXD       |
| 4. Ông: Nguyễn Thế Quân   | Chức vụ: Chuyên viên phòng QLĐTư |

**2/ Đại diện: Công ty TNHH Kiến Trúc Hải Phòng.**

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. Ông: Đoàn Hồng Hoàng | Chức vụ: Giám đốc        |
| 2. Ông: Phạm Văn Ngọc   | Chức vụ: Cán bộ thiết kế |

**Nội dung:**

- Căn cứ Hợp đồng số 241/HĐ-PCHP-HP ngày 16/04/2025 ký giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng và Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng về việc thực hiện gói thầu: khảo sát, lập BCKTKT, lập HSMT thuộc KHLCNT công trình: Cải tạo kiến trúc Nhà làm việc Điện lực Hải An.

- Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Căn cứ hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật tư vấn lập;

Các bên liên quan đã có buổi làm việc về công tác thẩm duyệt PCCC cho công trình. Tại buổi làm việc Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng đã trình bày và cam kết như sau:

Hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật tư vấn đã lập theo phương án đầu tư có phần việc cải tạo nhà kho tại tầng 3 hiện trạng, bên trong nhà kho bổ sung thêm phòng vệ sinh. Sau khi đối chiếu các quy định trong Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Công ty TNHH Kiến Trúc Hải Phòng thấy rằng việc cải tạo Nhà làm việc Điện lực Hải An không làm ảnh hưởng đến kết cấu và hệ thống phòng cháy, chữa cháy hiện trạng đang vận hành, do đó hồ sơ dự án không phải thẩm duyệt, tham vấn lại thiết kế PCCC hoặc trình qua cơ quan chuyên môn về PCCC của Công an thành phố Hải Phòng.

Trong quá trình thi công, nếu có phát sinh chi phí liên quan đến công tác PCCC do việc cải tạo trên, Công ty TNHH Kiến Trúc Hải Phòng cam kết sẽ chịu mọi chi phí phát sinh và trách nhiệm pháp lý liên quan.

Biên bản được đọc cho tất cả các bên nghe và thống nhất nội dung.

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**

- Phòng QLĐTư:.....*[Signature]*.....

- BQLDA:.....*[Signature]*.....



**GIÁM ĐỐC**  
*Đoàn Hồng Hoàng*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

**PCHP - ĐT**  
**TÀI LIỆU**  
**ĐƯỢC KIỂM SOÁT**

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

**THUYẾT MINH THIẾT KẾ**

**I/ NHỮNG CĂN CỨ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG:**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2026/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ qui định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng ;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ qui định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 118/QĐ-HĐTV ngày 01/6/2025 của Tổng công ty Điện lực miền Bắc về việc ban hành Quy định phân cấp của Hội đồng thành viên Tổng công ty Điện lực miền Bắc;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-EVN ngày 31/3/2010 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng sang Tổng công ty Điện lực Miền Bắc;

Căn cứ Quyết định số 137/QĐ-HĐTV ngày 7/5/2020 của Hội Đồng thành viên Tổng công ty Điện lực miền Bắc về việc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-EVN ngày 10/06/2025 của Tập đoàn Điện lực

Việt Nam về việc ban hành Quy định về công tác Đầu tư xây dựng trong Tập đoàn Điện lực Việt Nam;

Căn cứ Quyết định phê duyệt Phương án đầu tư xây dựng dự án: Cải tạo kiến trúc Nhà làm việc Điện lực Hải An số 4085/QĐ-PCHP ngày 28/11/2024 của Giám đốc Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định về việc thực hiện ĐTXD dự án năm 2025 - Cải tạo kiến trúc Nhà làm việc Điện lực Hải An số 4149/QĐ-PCHP ngày 29/11/2024 của Giám đốc Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng;

Các quy định về quản lý xây dựng cơ bản và quy trình quy phạm hiện hành của Nhà nước và của ngành;

Các tiêu chuẩn, quy trình, quy phạm về các công tác khảo sát, thiết kế, vận hành công trình điện hiện hành.

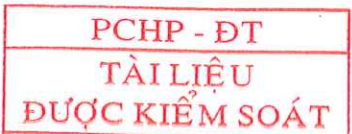
## **II. TÊN HẠNG MỤC, QUY MÔ VÀ ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG.**

**Tên hạng mục:** Cải tạo kiến trúc Nhà làm việc Điện lực Hải An.

**1. Cấp công trình:** Công trình cấp III.

**3. Quy mô công trình:** Sửa chữa, cải tạo.

**4. Địa điểm xây dựng:** TP. Hải Phòng.



## **III. CÁC TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ BẢN VẼ KỸ THUẬT THI CÔNG.**

### **1. Các tiêu chuẩn áp dụng:**

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập, ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 và 439/BXD-CSXD ngày 25/09/1997 của Bộ Xây dựng.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 05:2008/BXD về Nhà ở và công trình công cộng.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03:2009/BXD về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30/09/2009 của Bộ Xây dựng.

- TCXDVN 276: 2003 Công trình công cộng- Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- TCVN 2737: 1995 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế..

- Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình: TCVN 9362-2012

- Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 5574-2012

- Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 5575-2012

- Tiêu chuẩn thiết kế kết cấu gạch đá: TCVN 5573 -2011

- Quy trình khảo sát địa hình để phục vụ thiết kế theo TCVN
- Tiêu chuẩn Việt Nam 7997: 2009 Cấp điện lực đi ngầm trong đất - Phương pháp lắp đặt.
- Tiêu chuẩn thiết kế điện: TCVN 9206-2012, TCVN 9207-2012: Đặt thiết bị điện và dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng
- Tiêu chuẩn về phòng cháy: TCVN 2622-1995
- Tiêu chuẩn cấp nước: TCCDVN 33 -2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn thoát nước ngoài nhà: TCVN 7957: 2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9366-2:2012 về cửa đi cửa sổ.

#### IV. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ.

##### \*) HIỆN TRẠNG:

##### **Sân công trình:**

Sân công trình bị lụt do nền sân thấp hơn đường, cống tường rào ổ mốc, hư hỏng, 2 bộ cống điện bị hỏng

##### **Tầng 1:**

Phòng WC bị hư hỏng nặng, các thiết bị không thể sử dụng, hệ thống cấp thoát nước bị dò, ngấm vào tường.

Các mảng tường xung quanh hộp kỹ thuật và khu WC bị ngấm mốc

Một số phòng bị hư hỏng trần và đèn chiếu sáng

Hệ thống cửa tiếp xúc phía ngoài công trình bị hư hỏng, hắt nước

##### **Tầng 2:**

Phòng WC bị hư hỏng nặng, các thiết bị không thể sử dụng, hệ thống cấp thoát nước bị dò, ngấm vào tường.

Các mảng tường xung quanh hộp kỹ thuật và khu WC bị ngấm mốc

Một số phòng bị hư hỏng trần và đèn chiếu sáng

|                |
|----------------|
| PCHP - ĐT      |
| TÀI LIỆU       |
| ĐƯỢC KIỂM SOÁT |

Hệ thống cửa tiếp xúc phía ngoài công trình bị hư hỏng, hắt nước

**Tầng 3:**

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

Phòng WC bị hư hỏng nặng, các thiết bị không thể sử dụng, hệ thống cấp thoát nước bị dò, ngấm vào tường.

Các mảng tường xung quanh hộp kỹ thuật và khu WC bị ngấm mốc

Một số phòng bị hư hỏng trần và đèn chiếu sáng

Hệ thống cửa tiếp xúc phía ngoài công trình bị hư hỏng, hắt nước

**Tầng 4:**

Phòng WC bị hư hỏng nặng, các thiết bị không thể sử dụng, hệ thống cấp thoát nước bị dò, ngấm vào tường.

Các mảng tường xung quanh hộp kỹ thuật và khu WC bị ngấm mốc

Một số phòng bị hư hỏng trần và đèn chiếu sáng

Hệ thống cửa tiếp xúc phía ngoài công trình bị hư hỏng, hắt nước

**Tầng 5:**

Phòng WC bị hư hỏng nặng, các thiết bị không thể sử dụng, hệ thống cấp thoát nước bị dò, ngấm vào tường.

Hệ thống cấp thoát nước trong phòng bếp bị hư hỏng

Các mảng tường xung quanh hộp kỹ thuật và khu WC bị ngấm mốc

Một số phòng bị hư hỏng trần và đèn chiếu sáng

Hệ thống cửa tiếp xúc phía ngoài công trình bị hư hỏng, hắt nước

**Tầng tum:**

Các mảng tường xung quanh tầng tum bị ngấm mốc

Sân thượng bị ngấm nước do lớp chống thấm bị hư hỏng

## **Mặt đứng công trình:**

Lớp gạch thẻ ốp tường bị nứt vỡ, nước ngấm qua gạch vào tường.

Lớp đá ốp tường bị rơi vỡ gây nguy hiểm mất an toàn

Lớp vữa xung quanh công trình bị bong tróc ổ mốc rất nhiều

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

## **\*) GIẢI PHÁP SỬA CHỮA**

### **Sân Công trình:**

- Đục tẩy nền bê tông sân, đổ bê tông làm đường dốc vào công trình và ngăn nước.
- Phá dỡ tường rào hiện trạng, xây mới hệ thống tường rào để ngăn nước chống ngập cho công trình.
- Sơn lại toàn bộ hệ thống tường rào bao quanh công trình.
- Xây dựng bể ngầm thu nước mặt.
- Lắp đặt máy bơm thoát nước, lắp đặt đường ống thoát nước và cửa van 1 chiều thoát nước.
- Tháo dỡ nhà kho tôn, lắp dựng hoàn trả lại ở vị trí mới.

### **Tầng 1:**

- Tróc tường trong nhà, vệ sinh và trát lại bằng vữa XM M75.
- Sơn lại toàn bộ tường trong nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp.
- Thay những bộ cửa bị hư hỏng nặng (còn lại thay gioăng, bơm keo, thay khoá cửa)
- Tháo dỡ toàn bộ trần thạch cao cũ hỏng, lắp đặt lại bằng trần hợp kim nhôm 600x600
- Thay toàn bộ đèn chiếu sáng trong nhà
- Thay toàn bộ đường ống cấp thoát nước phía trong công trình
- Lát lại đá Granite vị trí bậc tam cấp tầng 1
- Nhà vệ sinh chung;

Đục tẩy toàn bộ gạch ốp lát phòng vệ sinh, ốp lát lại bằng gạch chống trơn 300x600, vữa XM M75, thay toàn bộ phụ kiện cho thiết bị vệ sinh, tận dụng lắp đặt lại thiết bị vệ sinh.

### **Tầng 2:**

- Tróc tường trong nhà, vệ sinh và trát lại bằng vữa XM M75.
- Sơn lại toàn bộ tường trong nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp.
- Thay những bộ cửa bị hư hỏng nặng (còn lại thay gioăng, bơm keo, thay khoá cửa)
- Tháo dỡ toàn bộ trần thạch cao cũ hỏng, lắp đặt lại bằng trần hợp kim nhôm 600x600

- Thay toàn bộ đèn chiếu sáng trong nhà
- Thay toàn bộ đường ống cấp thoát nước phía trong công trình
- Nhà vệ sinh chung;

Đục tẩy toàn bộ gạch ốp lát phòng vệ sinh, chống thấm lại bằng màng chống thấm chuyên dụng, vén thành.

Ốp lát lại bằng gạch chống trơn 300x600, vữa XM M75.

Thay toàn bộ phụ kiện cho thiết bị vệ sinh, tận dụng lắp đặt lại thiết bị vệ sinh.

Lắp đặt lan can inox cho tường lan can.

Lắp dựng khung lam chớp che nắng cho công trình vị trí hành lang.

### **Tầng 3:**

|                |
|----------------|
| PCHP - ĐT      |
| TÀI LIỆU       |
| ĐƯỢC KIỂM SOÁT |

- Tróc tường trong nhà, vệ sinh và trát lại bằng vữa XM M75.
- Sơn lại toàn bộ tường trong nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp.
- Thay những bộ cửa bị hư hỏng nặng (còn lại thay gioăng, bom keo, thay khoá cửa)
- Tháo dỡ toàn bộ trần thạch cao cũ hỏng, lắp đặt lại bằng trần hợp kim nhôm 600x600
- Thay toàn bộ đèn chiếu sáng trong nhà
- Thay toàn bộ đường ống cấp thoát nước phía trong công trình
- Nhà vệ sinh chung;

Đục tẩy toàn bộ gạch ốp lát phòng vệ sinh, chống thấm lại bằng màng chống thấm chuyên dụng, vén thành.

Ốp lát lại bằng gạch chống trơn 300x600, vữa XM M75.

Thay toàn bộ phụ kiện cho thiết bị vệ sinh, tận dụng lắp đặt lại thiết bị vệ sinh.

Lắp đặt lan can inox cho tường lan can.

Lắp dựng khung lam chớp che nắng cho công trình vị trí hành lang.

### **Tầng 4:**

- Tháo dỡ bộ bếp trong phòng bếp phụ, tróc và trát hoàn thiện lại.
- Tróc tường trong nhà, vệ sinh và trát lại bằng vữa XM M75.
- Sơn lại toàn bộ tường trong nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp.
- Thay những bộ cửa bị hư hỏng nặng (còn lại thay gioăng, bom keo, thay khoá cửa)
- Tháo dỡ toàn bộ trần thạch cao cũ hỏng, lắp đặt lại bằng trần hợp kim nhôm 600x600
- Thay toàn bộ đèn chiếu sáng trong nhà
- Thay toàn bộ đường ống cấp thoát nước phía trong công trình
- Nhà vệ sinh chung;

Đục tẩy toàn bộ gạch ốp lát phòng vệ sinh, chống thấm lại bằng màng chống thấm chuyên dụng, vén thành.

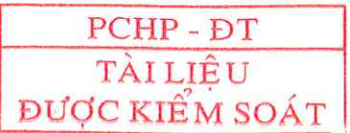
Ốp lát lại bằng gạch chống trơn 300x600, vữa XM M75.

Thay toàn bộ phụ kiện cho thiết bị vệ sinh, tận dụng lắp đặt lại thiết bị vệ sinh.

- Lắp đặt lan can inox cho tường lan can.
- Lắp dựng khung lam chớp che nắng cho công trình vị trí hành lang.

### **Tầng 5:**

- Đục tẩy nền phòng bếp, lát lại bằng gạch 600x600, tróc toàn bộ gạch ốp tường ốp lại bằng gạch 300x600
- Tróc tường trong nhà, vệ sinh và trát lại bằng vữa XM M75.
- Sơn lại toàn bộ tường trong nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp.
- Thay những bộ cửa bị hư hỏng nặng (còn lại thay gioăng, bơm keo, thay khoá cửa)
- Tháo dỡ toàn bộ trần thạch cao cũ hỏng, lắp đặt lại bằng trần hợp kim nhôm 600x600



- Thay toàn bộ đèn chiếu sáng trong nhà
- Thay toàn bộ đường ống cấp thoát nước phía trong công trình
- Nhà vệ sinh chung;

Đục tẩy toàn bộ gạch ốp lát phòng vệ sinh, chống thấm lại bằng màng chống thấm chuyên dụng, vén thành.

Ốp lát lại bằng gạch chống trơn 300x600, vữa XM M75.

Thay toàn bộ phụ kiện cho thiết bị vệ sinh, tận dụng lắp đặt lại thiết bị vệ sinh.

- Lắp đặt lan can inox cho tường lan can.
- Lắp dựng khung lam chớp che nắng cho công trình vị trí hành lang.

### **Tầng tum:**

- Tróc tường trong nhà, trát lại bằng vữa XM M75
- Sơn lại toàn bộ tường trong nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp
- Tháo dỡ bộ cửa đi bằng sắt han rỉ, thay thế bằng cửa pano inox
- Tháo dỡ, vệ sinh các cục nóng điều hoà
- Vệ sinh mái, đổ xi đầy khoang, láng vữa XM tạo độ dốc, chống thấm vén thành và lát gạch lá nem.
- Thay thế mái tôn hiện trạng đã bị rỉ sét.
- Lắp đặt bổ sung mái tôn mạ màu vị trí phía 2 bên công trình.
- Lắp đặt mái tôn mạ màu vị trí mái tầng tum.

### **Mặt đứng công trình:**

- Tháo dỡ đá ốp tường, trát lại bằng vữa XM, ốp lại bằng gạch men vân đá.
- Phá dỡ các mảng tường xây trang trí, trát lại bằng vữa XM sơn hoàn thiện 3 lớp.
- Vệ sinh các mảng tường ốp gạch thẻ.
- Tháo dỡ khung thép mặt tiền.
- Tẩy lớp vữa trát tường, vệ sinh trát lại bằng vữa XM.
- Tróc toàn bộ sơn phía ngoài nhà, sơn hoàn thiện 3 lớp.

## 2. Chỉ dẫn kỹ thuật

Trong quá trình thi công, phải tuân thủ theo các quy định trong các tiêu chuẩn, quy trình, quy phạm kỹ thuật và an toàn lao động trong thi công do các cơ quan quản lý Nhà nước ban hành.

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

### a. Công tác đục, phá lớp vữa trát, láng:

- Trước khi tiến hành thi công và trong quá trình thi công phải kết hợp kiểm tra các hệ thống dây dẫn, ống dẫn ngầm.

- Khi thi công kết hợp máy đục và thủ công để thi công tránh gây chấn động mạnh đến kết cấu tường, sàn hiện trạng.

### b. Công tác trát, láng:

- Công tác trát nên tiến hành sau khi đã hoàn thành xong việc lắp đặt mạng dây ngầm và các chi tiết có chỉ định đặt ngầm trong lớp trát cho hệ thống điện, điện thoại, truyền hình, cáp máy tính.

- Khi tiến hành trát nhiều lớp trên bề mặt kết cấu, cần lựa chọn vật liệu trát sao cho giữa nền trát, lớp trát lót và lớp trát hoàn thiện có sự gắn kết và tương thích về độ dẫn nở, co ngót.

- Khi trát nhiều lớp, nên kẻ mặt trát thành các ô quả trám để tăng độ bám dính cho các lớp trát tiếp theo. Ô trám có cạnh khoảng 60 mm, vạch sâu từ 2 mm đến 3 mm. Khi lớp trát trước se mặt mới trát tiếp lớp sau. Nếu mặt lớp trát trước đã quá khô thì phải phun nước làm ẩm trước khi trát tiếp. Độ dày lớp vữa trát đảm bảo cùng độ dày với lớp vữa trát cũ.

- Ở những vị trí tiếp giáp giữa hai kết cấu bằng vật liệu khác nhau, trước khi trát phải được gắn một lớp lưới thép phủ kín chiều dày mạch ghép và phải trùm về hai bên ít nhất một đoạn từ 15 cm đến 20 cm. Kích thước của ô lưới thép không lớn hơn 3 cm.

### c. Công tác bả, sơn:

- Trước khi tiến hành thi công phải vệ sinh bề mặt tường sạch, phẳng, khô.

- Thi công bả 2 lớp dày mỗi lớp không quá 1mm và cách nhau từ 2-4 giờ.

- Sau khi thi công bả hoàn thiện lớp 02 được ít nhất 8h tiến hành xả tạo phẳng bề mặt bằng giấy nhám và đá mài, nên hoàn thiện công tác xả trước 72 giờ sau khi kết thúc lớp 02.

- Tiến hành 01 lớp sơn lót, tiến hành lăn sơn từ trên xuống.

- Thời gian khô bề mặt 20 phút, từ 2 – 4 giờ khô hoàn toàn.

- Tiến hành sơn nước một, đợi khô sau 2 – 4 giờ có thể tiến hành thi công lớp 02.

*d. Công tác ốp:*

- Mặt lát phải đảm bảo các yêu cầu về độ cao, độ phẳng, độ lệch, độ dốc và độ dính kết với lớp nền, chiều dày vật liệu gắn kết, bề rộng mạch lát, màu sắc, hoa văn, hình dáng trang trí v.v...

- Trát một lớp vữa có chiều dày 10 mm, xoa phẳng bề mặt ốp và chờ cho vữa se lại.

- Phết đều một lớp vữa xi măng cát tỷ lệ 1:1 loãng với chiều dày không quá 3 mm lên mặt sau viên gạch.

- Gắn gạch lên lớp vữa đã trát, căn chỉnh vào vị trí cho phẳng, thẳng mạch và thẳng theo dây căng ngang.

- Ấn hoặc gõ nhẹ vào gạch để tạo sự bám dính giữa hai lớp vữa.

- Quá trình ốp phải được kiểm tra theo phương ngang và phương đứng.

- Sau 2 h khi vữa đông cứng mới được làm sạch vữa bám trên bề mặt.

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

*d. Công tác lắp dựng cửa:*

- Trước khi gia công sản xuất cửa phải kiểm tra số liệu so với thực tế tại công trình để đảm bảo các kích thước chính xác.

- Hạn chế thấm đọng nước giữa các chi tiết lắp ráp;

- Các góc lắp ráp phải được nối ghép chắc chắn và phẳng mặt;

- Hèm đặt kính phải tháo lắp được dễ dàng.

- Phải có lỗ thoát nước với đường kính không nhỏ hơn 5 mm ở thanh dưới và thanh trung gian của cửa.

- Việc lắp kính vào các ô cánh cửa cần theo đúng thiết kế và các yêu cầu của quy trình hiện hành. Phải kiểm tra chất lượng các ô kính, việc cắt và lắp đặt kính, kích thước hèm đặt kính hoặc nẹp kính, số lượng và chất lượng tấm kê cố định và phẩm loại chất kết dính.

*e. Công tác sơn sắt thép:*

- Phải loại bỏ khỏi bề mặt thép các tạp chất như dầu, mỡ, vết bẩn, vết mối hàn, vảy thép...

- Phải sử dụng thợ sơn có tay nghề cao khi thi công lớp sơn phủ bằng phương pháp quét để tạo ra màng sơn mịn và có độ dày đồng nhất. Sơn từ vị trí khô tới vị trí ẩm, phủ màng sơn lên bề mặt và lặp lại trên phần ướt của vết quét trước đó. Màng sơn được quét trên tất cả các vị trí khác của bề mặt, chỗ nứt và các góc. Những vị trí màng sơn bị chảy, lốm phải được quét lại. Bề mặt không thể sơn được bằng phương pháp

quét thông thường và không được quét phun thì có thể thực hiện bằng cách quét với tốc độ nhanh.

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

*f. Công tác thi công chống thấm:*

- Đảm bảo bề mặt phải sạch, không có bụi bẩn, các chất bám dính không tốt, lớp phủ cũ, dầu mỡ...
  - Loại bỏ các lớp bề mặt không đặc chắc .. bằng cách mài hoặc phun cát...
  - Làm sạch bề mặt một cách kỹ lưỡng với loại dầu, chất có khả năng hoà tan bằng phương pháp thích hợp.
  - Sử dụng loại vữa xi măng thích hợp để làm phẳng lại và tạo biên dạng thích hợp, sửa chữa hư hỏng.. trên bề mặt kết cấu. Loại vữa sẽ phụ thuộc vào độ dốc, điều kiện và yêu cầu thi công.
  - Tất cả các góc được xử lý để tránh việc bê gấp và dư thừa tấm màng chống thấm.
  - Để đảm bảo việc bám dính tốt, thi công lớp Sika BC Bitumen, Lớp kết nối góc bitum được phủ toàn bộ bề mặt bê tông.
  - Để cho lớp primer khô trong khoảng 4 -6h ( Có thể xem xét bằng cách dùng tay ướm đặt nhẹ lên mà không để lại dấu vân tay)
- Không thi công lớp quét lót trong thời tiết ẩm ướt, hoặc trực tiếp dưới ánh nắng mặt trời.

## **VI. VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**

### ***1. Quá trình thực hiện xây dựng công trình.***

Quá trình thực hiện xây dựng công trình sẽ tạo nên các nguồn ô nhiễm tới môi trường khu vực, cụ thể là:

- Ô nhiễm không khí do bụi, đất đá và khói thải của phương tiện vận tải và máy móc thi công.
- Ô nhiễm bởi tiếng ồn do phương tiện vận tải và thiết bị máy móc thi công.
- Ô nhiễm do nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất của công nhân và thiết bị máy móc thi công.
- Ô nhiễm do chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp phát thải trong quá trình thi công xây dựng. Nhìn chung, đây là các chất thải rắn thông thường và không nguy hại.

### ***2. Quá trình quản lý, khai thác sử dụng.***

- Ô nhiễm do nước thải sinh hoạt.

- Ô nhiễm do chất thải rắn sinh hoạt.
- Ô nhiễm từ thiết bị kỹ thuật lắp đặt, sử dụng trong công trình.

### **3. Các giải pháp khắc phục.**



#### **a. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư.**

Ngay trong giai đoạn lập phương án sửa chữa cải tạo, các giải pháp kỹ thuật của công trình cần được xem xét và cân nhắc để tránh những sai lầm về khía cạnh môi trường trong thiết kế và xây dựng. Các nguyên tắc chung cần phải lưu ý là:

- Các loại hình công trình dự kiến xây dựng có đặc điểm ít gây ô nhiễm. Các biện pháp kỹ thuật được lựa chọn phải đảm bảo các quy định về môi trường tại địa phương.

- Sử dụng thiết bị có dây chuyền công nghệ hợp lý, hiện đại, có biện pháp quản lý vận hành tiên tiến. Nên chọn những dây chuyền có công nghệ sạch về môi trường, nguyên liệu ít độc hại, ít chất thải và vận hành khép kín.

- Cần nghiên cứu kỹ và đề ra các giải pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường cho mỗi công việc, mỗi giai đoạn, mỗi hạng mục công trình và đảm bảo việc thực hiện các giải pháp đó khi tiến hành xây dựng.

- Bảo vệ môi trường nước: Thu gom và vận chuyển nước thải sinh hoạt và nước mưa bằng 2 tuyến riêng biệt. Nước thải phân tiêu phải được xử lý sơ bộ (bằng bể tự hoại) trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Bảo vệ môi trường không khí: Các thiết bị, máy móc có thải khí phải được xử lý bụi, khí độc bằng các thiết bị khử bụi, khử khí độc hiện đại đạt các tiêu chuẩn vệ sinh theo tiêu chuẩn khí thải Việt Nam.

- Xây dựng mặt bằng thi công hợp lý trên cơ sở hạ tầng hiện có của khu vực (lân trại tạm, kho tàng, đường vào ra công trường, hệ thống cung cấp điện, nước và thoát nước tạm của công trường, nơi tập kết phế thải, rác thải

#### **b. Giai đoạn triển khai thực hiện.**

Các nguyên tắc chung cần phải lưu ý như sau:

- Ngay từ giai đoạn chuẩn bị thi công, nhà thầu thi công phải có được các giải pháp cụ thể cho việc bảo vệ môi trường và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp phải được đưa ra khỏi khu vực công trường và tập trung vào nơi quy định của trường, tránh vận chuyển trong giờ cao điểm, phương tiện vận chuyển nguyên liệu, phế thải phải được che chắn, chất thải theo quy định.

- Để giảm tiếng ồn cần kiểm tra, bảo dưỡng thường xuyên máy móc và thiết bị thi công. Không chế thời gian vận chuyển qua các khu vực làm việc. Các thiết bị thi công

có mức tiếng ồn cao (máy đào, máy đóng cọc, máy đầm) không được phép làm việc sau 23h, không sử dụng các máy móc, thiết bị thi công quá cũ nát.

- Có giải pháp thu gom nước thải, chất thải của công nhân lao động trên công trường.

- Có giải pháp tưới nước, quây lưới chống bụi và lưới chắn an toàn cho công trình.

### ***c. Giai đoạn khai thác và quản lý công trình.***

Các nguyên tắc chung cần phải lưu ý như sau:

- Không lắp đặt, sử dụng các thiết bị kỹ thuật, máy móc không áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường trong công trình.

- Khai thác, sử dụng công trình, hạng mục công trình đúng chức năng theo thiết kế và xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt của công trình phải được thu gom và tập trung đến nơi quy định của trường.

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

## **VI. DỰ TOÁN CHI PHÍ.**

### **1. Căn cứ lập dự toán:**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 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, Luật số 62/2020/QH14;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/2/2024 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; Nghị định số 17/2025/NĐ-CP ngày 6/2/2025 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 về Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng và Nghị định số 50/2021/NĐ-CP về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/2/2021 về Quản lý chi phí ĐTXD;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 về Quy định quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2021 về Quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng; Nghị định số 20/2022/NĐ-CP ngày 10/3/2022 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2021;

- Văn bản số 02/VBHN-BXD ngày 17/5/2021 về Hợp nhất Nghị định số 37/2015/NĐ-CP và Nghị định số 50/2021/NĐ-CP quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

- Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 6/9/2023 về Bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 về chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về Ban hành định mức xây dựng:

+ Định mức dự toán khảo sát xây dựng công trình (PL I)

+ Định mức dự toán xây dựng công trình (PL II)

+ Định mức dự toán lắp đặt hệ thống kỹ thuật của công trình (PL III)

+ Định mức dự toán lắp đặt máy và thiết bị công nghệ (PL IV)

+ Định mức dự toán thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (PL V)

+ Định mức dự toán sửa chữa và bảo dưỡng công trình xây dựng (PL VI)

+ Định mức sử dụng vật liệu xây dựng (PL VII)

+ Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn ĐTXD (PL VIII)

- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 về Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021;

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về Hướng dẫn nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí ĐTXD
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;
- Thông tư số 17/2000/TT-BXD ngày 29/12/2000 về Hướng dẫn phân loại vật liệu tính vào chi phí trực tiếp trong dự toán xây lắp công trình xây dựng;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 về Quy định phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 479/QĐ-SXD ngày 01/11/2024 về Đơn giá nhân công xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 508/QĐ-SXD ngày 04/11/2024 về Công bố giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Văn bản số 3374/EVN-ĐT ngày 14/6/2024 về Xác định dự toán chi phí giám sát theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021;
- Văn bản số 2798/EVNNPC-ĐT ngày 17/6/2024 về Xác định dự toán chi phí giám sát theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021;
- Đơn giá VTTB mua sắm tham khảo: Các thông báo giá VLXD của Sở Xây dựng Hải Phòng; Báo giá VTTB của các nhà cung cấp trên thị trường tại thời điểm lập dự toán;
- Khối lượng lập Tổng mức đầu tư căn cứ vào hồ sơ TKBVTC (BCKTKT); Thuyết minh bản vẽ thi công.

**2. Dự toán giá trị của hạng mục: 8.022.656.012**

*Bằng chữ : Tám tỷ không trăm hai mươi hai triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn không trăm mười hai đồng.*

**VII. NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

**1. Nguồn vốn:** Vốn KHCB.

**2. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư: Công ty Điện lực Hải Phòng.
- Cơ quan Tư vấn: Công ty TNHH kiến trúc Hải Phòng
- Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Phạm Văn Ngọc
- Đơn vị thi công: Là đơn vị có chức năng xây dựng theo quy định của Nhà nước.

**3. Thời gian thực hiện:**

PCHP - ĐT  
TÀI LIỆU  
ĐƯỢC KIỂM SOÁT

+ Lập TKKTTC -DT: Quý 3 năm 2025.

+ Thi công: năm 2025.

**VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

Trên đây là Thuyết minh TKKTTC-DT, Kính trình Công ty Điện lực Hải Phòng xem xét phê duyệt công trình: Cải tạo kiến trúc Nhà làm việc Điện lực Hải An.

