

TỔNG CÔNG TY QUẢN LÝ BAY VIỆT NAM  
CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT QUẢN LÝ BAY

8003

## BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

DỰ ÁN

### CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ ĐIỀU HÀNH- XÍ NGHIỆP CHẾ TẠO THIẾT BỊ HÀNG KHÔNG

(Kèm theo Quyết định số 546/QĐ-CTCT ngày 31 tháng 07 năm 2025)

Tên dự án: Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không

Địa điểm xây dựng: Cơ sở sản xuất và cung cấp dịch vụ Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay, tổ 6, P. Long Biên, TP. Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay

Đơn vị lập: Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng chuyên ngành

Tổng mức đầu tư: 1.815.333.072 đồng (Bằng chữ: Một tỉ, tám trăm mười lăm triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng./.)

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

PHÊ DUYỆT CỦA

CHỦ ĐẦU TƯ

NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

CÔNG TY  
TNHH  
KỸ THUẬT QUẢN LÝ  
BAY

CHỦ TỊCH CÔNG TY  
LÊ TIẾN THỊNH

GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN HOÀNG GIANG

# BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

DỰ ÁN

## CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ ĐIỀU HÀNH- XÍ NGHIỆP CHẾ TẠO THIẾT BỊ HÀNG KHÔNG

(Kèm theo Quyết định số 54/QĐ-CTCT ngày 31 tháng 7 năm 2025)

**Tên dự án:** Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không

**Địa điểm xây dựng:** Cơ sở sản xuất và cung cấp dịch vụ Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay, tổ 6, P. Long Biên, TP. Hà Nội

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay

**Đơn vị lập:** Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng chuyên ngành

**Tổng mức đầu tư:** 1.815.333.072 đồng (Bằng chữ: Một tỉ, tám trăm mười lăm triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng./.)

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

### CHỦ NHIỆM DỰ ÁN:

Hoàng Thị Phương Hiền

### THAM GIA THỰC HIỆN

Nguyễn Bá Lâm

Nguyễn Hồng Cường

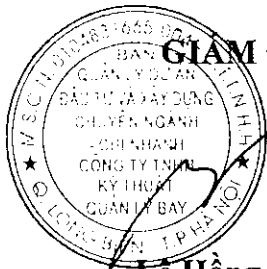
Nguyễn Thị Huyền Trang

Nguyễn Anh Tuấn

Trịnh Hiếu

### ĐƠN VỊ LẬP

BAN QLDAĐT&XD CHUYÊN NGÀNH



Lê Hồng Quang

## MỤC LỤC

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHƯƠNG I: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ.....</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:.....</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. PHÂN TÍCH SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ:.....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 2.1. Hiện trạng cơ sở hạ tầng nhà điều hành Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không ..... | 4         |
| 2.2. Sự cần thiết phải đầu tư: .....                                                    | 9         |
| <b>CHƯƠNG II: QUY MÔ ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT.....</b>                              | <b>10</b> |
| 1. Tên công trình:.....                                                                 | 10        |
| 2. Mục tiêu đầu tư:.....                                                                | 10        |
| 3. Hình thức thực hiện: .....                                                           | 10        |
| 4. Quy mô đầu tư: .....                                                                 | 10        |
| 5. Địa điểm đầu tư: .....                                                               | 10        |
| 6. Loại và cấp công trình: .....                                                        | 10        |
| 7. Lựa chọn phương án kỹ thuật và giải pháp đầu tư: .....                               | 11        |
| 8. Giải pháp giải phóng mặt bằng xây dựng:.....                                         | 20        |
| <b>CHƯƠNG III: PHƯƠNG ÁN KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG .....</b>                                 | <b>21</b> |
| <b>LAO ĐỘNG.....</b>                                                                    | <b>21</b> |
| 1. Phương án quản lý khai thác: .....                                                   | 21        |
| 2. Biên chế nhân sự cần thiết:.....                                                     | 21        |
| <b>CHƯƠNG IV: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG .....</b>                                    | <b>21</b> |
| <b>CHƯƠNG V: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH KINH TẾ .....</b>                                      | <b>22</b> |
| 1. Tổng mức đầu tư xây dựng:.....                                                       | 22        |
| 2. Nguồn vốn: .....                                                                     | 22        |
| 3. Kế hoạch giải ngân thực hiện dự án: .....                                            | 23        |
| 4. Hiệu quả đầu tư:.....                                                                | 24        |
| <b>CHƯƠNG VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẦU TƯ.....</b>                                         | <b>25</b> |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| 1. Người quyết định đầu tư:.....            | 25        |
| 2. Chủ đầu tư:.....                         | 25        |
| 3. Hình thức quản lý dự án: .....           | 25        |
| 4. Các bên liên quan: .....                 | 25        |
| 5. Tiến độ giai đoạn thực hiện dự án: ..... | 25        |
| <b>CHƯƠNG VII: KẾT LUẬN .....</b>           | <b>26</b> |
| <b>CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO .....</b>          | <b>27</b> |

## **CHƯƠNG I: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ**

### **1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Luật Xây dựng ngày 18/06/2014 (Luật số 50/2014/QH13);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020 (Luật số 62/2020/QH14);
- Luật đấu thầu ngày 23/06/2023 (Luật số 22/2023/QH15);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Quy hoạch, luật Đầu tư, luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và luật Đấu thầu ngày 29/11/2024 (Luật số 57/2024/QH15);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Hải quan; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/06/2025 (Luật số 90/2025/QH15);
- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024 (Luật số 55/2024/QH15);
- 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;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định 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;
- Nghị định số 105/2024/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;
- Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 về giảm thuế giá trị gia tăng của Quốc hội;
- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 28/12/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng v/v: Ban hành định mức xây dựng và Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 08 năm

2024 của Bộ Xây dựng Vv: Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng v/v: Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- Quyết định số 307/QĐ-KTQLB ngày 30/06/2023 của Giám đốc Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay Vv: Ban hành Quy định Quy trình, trách nhiệm trong công tác thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành tại Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay;

- Lệnh sản xuất số 004/2025 ngày 08/01/2025;

- Quyết định số 21/QĐ-KTQLB ngày 16/01/2025 của Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay về việc tạm giao Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của cho Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng chuyên ngành;

- Quyết định số 111/QĐ-HĐTV ngày 03/03/2025 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Quản lý bay Việt Nam về việc: Phê duyệt tạm giao Kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2025 của Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay;

- Quyết định số 106/QĐ-CTCT ngày 07/03/2025 của Chủ tịch Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay về việc tạm giao Kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2025 của Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay;

- Đề cương Báo cáo kinh tế kỹ thuật “Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không” được phê duyệt kèm theo Tờ trình số 452/TTr-KHKD ngày 27/11/2024;

- Biên bản khảo sát hiện trạng nhà điều hành Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không ngày 28/10/2024 của Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không;

- Biên bản khảo sát hiện trạng nhà điều hành Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không ngày 06/02/2025 của Ban QLDA đầu tư và xây dựng chuyên ngành và Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không.

- Biên bản đo cao độ nền xác định lún ngày 24/03/2025 của Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không và Ban QLDA đầu tư và xây dựng chuyên ngành.

- Biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy ngày 23/06/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNHN- Công an TP Hà Nội.

## **2. PHÂN TÍCH SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ:**

### **2.1. Hiện trạng cơ sở hạ tầng nhà điều hành Xí nghiệp chế tạo thiết bị Hàng không:**

- Nhà điều hành Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không được đưa vào sử dụng năm 2008 khi dự án “Di dời, mở rộng và xây dựng mới khu sản xuất cơ khí của

Trung tâm DVKT Quản lý bay tại Trạm thông tin đầu Đông sân bay Gia Lâm” được hoàn thành. Nhà điều hành hiện hữu có 2 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 799 m<sup>2</sup>, bao gồm các phòng bố trí theo tầng như sau:

*Tầng 1:*

- + Phòng tổng hợp: Diện tích sử dụng = 35,7 m<sup>2</sup> (gồm cả khu để tài liệu)
- + Phòng kỹ thuật: Diện tích sử dụng = 53,1 m<sup>2</sup>
- + Phòng ăn: Diện tích sử dụng = 132,1 m<sup>2</sup>
- + Phòng bếp: Diện tích sử dụng = 34,5 m<sup>2</sup>
- + 02 Khu WC1, 2: Diện tích sử dụng = 27,4 m<sup>2</sup>
- + Hành lang, tam cấp T1: Diện tích sử dụng = 88,1 m<sup>2</sup>

*Tầng 2:*

- + Phòng Giám đốc: Diện tích sử dụng = 30,8 m<sup>2</sup>
- + Phòng P. Giám đốc: Diện tích sử dụng = 25,5 m<sup>2</sup>
- + Phòng họp 1: Diện tích sử dụng = 79,0m<sup>2</sup>
- + Phòng họp 2: Diện tích sử dụng = 27,0 m<sup>2</sup>
- + Phòng lưu trữ: Diện tích sử dụng = 9,1m<sup>2</sup>
- + 02 Khu WC3,4: Diện tích sử dụng = 30,9 m<sup>2</sup> (bao gồm phòng WC của Phòng Giám đốc)

- + Hành lang T2: Diện tích sử dụng = 88,1 m<sup>2</sup>

- Năm 2011, phòng ăn nhà điều hành được xây dựng mở rộng; sửa chữa nền các phòng tổng hợp, phòng vệ sinh nam tầng 1, phòng ăn, hành lang bị bị lún, vỡ, nứt.

- Năm 2018, sửa chữa phòng ăn bị lún, nứt cục bộ. Tuy nhiên, nền phòng ăn vẫn tiếp tục lún chưa rõ nguyên nhân.

- Năm 2023 Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không đã lập đề cương báo cáo KTKT đề nghị sửa chữa, cải tạo công trình nhà điều hành – Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không dựa trên kết quả báo cáo khảo sát do Ban QLDA ĐT&XD chuyên ngành thực hiện. Hội đồng thẩm định Công ty đã kết luận và yêu cầu Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không thực hiện sửa chữa nền khu rửa đồ để khắc phục giả thiết nguyên nhân lún ban đầu do nền khu rửa đồ bị lún khiến nước xả thẳng xuống nền nhà, làm trôi đất cát bên dưới gây lún; đo độ lún nền nhà để đưa ra giải pháp thiết kế phù hợp.

- Năm 2024 Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không đã thực hiện sửa chữa nền khu rửa đồ bếp ăn (KT 1,9 x 2,28 = 4,33 m<sup>2</sup>) và thực hiện đo lún theo yêu cầu nội dung Biên bản họp thẩm định số 308/BB-KHKD ngày 13/11/2023. Sau khi khắc phục nền khu rửa đồ, nền nhà điều hành đã dừng lún (theo biên bản KQ đo lún do Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không tự thực hiện). Tháng 03/2025, Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không và Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng chuyên

ngành đã phối hợp đo kiểm tra lún, kết quả phép đo lần 3 không ghi nhận kết quả khác biệt so với lần đo thứ 2. Như vậy, có thể cho thấy nền phòng tầng 1 của công trình đã ổn định.

- Năm 2024 sửa chữa một số bức tường bên trong phòng tổng hợp bị xuống cấp bong tróc bằng phương pháp ốp tấm nhựa giả gỗ.

Để phục vụ công tác lập đề cương BCKTKT phục vụ xây dựng kế hoạch năm 2025, tháng 10/2024 Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không đã khảo sát đánh giá lại các hạng mục bị xuống cấp. Tháng 2/2025, Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng chuyên ngành đã phối hợp với Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không xác định lại các hạng mục xuống cấp. Các hạng mục cần sửa chữa được ghi nhận giữa hai lần khảo sát không có sự khác biệt, được tổng hợp chi tiết như dưới đây:

a) *Sê nô toàn nhà:*

- Một số vị trí sê nô của nhà điều hành bị thấm.

b) *Mặt đứng ngoài nhà, hành lang và cầu thang ngoài trời:*

- Một số vị trí mặt tường ngoài nhà bị thấm, mốc.

- Gạch ốp ngoài nhà bị rơi khoảng 1,5% tổng số viên gạch ốp.

- Lan can cầu thang ngoài nhà, lan can tại hành lang tầng 2 bị gỉ, bạc màu sơn.

- Nước mưa từ mái che bảng tin hắt vào tường ngoài phòng ăn gây ra tường bị thấm.

- Lớp vôi ve mặt đứng ngoài nhà, hành lang, cầu thang ngoài trời bị bạc màu.

c) *Bạc tam cấp và máng thu nước mái tôn phòng ăn:*

- Bạc tam cấp bị nứt, lún.

- Máng tôn nước phòng ăn đã thủng, gây rò nước.

d) *Phòng tổng hợp:*

- Một số vị trí tường bị thấm, mốc, nứt, bong.

- Năm 2024 Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không đã thực hiện sửa chữa 04/06 bức tường trong phòng bị xuống cấp do giáp với nhà WC và đầu hồi bằng phương pháp ốp tấm nhựa giả gỗ. Còn 02 bức chưa sửa là: Bức sau nhà xây tường gạch và bức ngăn giữa phòng Tổng hợp với phòng Kỹ thuật bằng thạch cao.

- Lớp vôi ve toàn bộ xà, dầm, trần mặt trong nhà bị bạc màu.

e) *Phòng kỹ thuật:*

- Một số vị trí tường bị thấm, mốc, nứt, bong.

- Lớp vôi ve toàn bộ xà, dầm, trần mặt trong nhà bị bạc màu.

- Vị trí cửa phòng bị lún, gạch lát bị nứt.

*f) Cầu thang trong nhà:*

- Một số vị trí tường bị thấm, mốc, bong.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.

*g) Phòng ăn:*

- Một số vị trí tường bị thấm, mốc, sứt, bong.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.
- Một số vị trí nền trong phòng bị lún, gạch lát bị nứt.
- Phòng ăn gồm gian ban đầu và gian mở rộng, hai gian thông nhau qua ba cửa sổ và một cửa đi, trong đó cửa đi chưa có cánh cửa. Do số lượng người ăn tại phòng ăn thực tế chưa lớn nên gian mở rộng phòng ăn không được sử dụng thường xuyên. Thiết kế hai gian thông nhau đang dẫn tới lãng phí điện năng làm mát không gian chưa có nhu cầu sử dụng vì vậy cần bổ sung phương án ngăn chia phòng ăn tại ô cửa Đ3B để sử dụng hiệu quả hơn điều hòa trong trường hợp không phục vụ tại phần diện tích mở rộng.

*h) Phòng bếp và khu rửa:*

- Gạch ốp bề chia suất ăn, bề nhận suất ăn bị sứt, vỡ, ô.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.
- Một số dây điện đi nổi trên mặt tường phòng bếp mất mỹ quan.
- Một số vị trí nền phòng bếp bị lún, vỡ gạch. Chân trụ bàn bếp bị lún, hờ khỏi mặt bề, gạch ốp sứt nhiều điểm.

*i) Phòng Giám đốc Xí nghiệp:*

- Một số lớp trát tường bị sứt, bong.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.

*k) Phòng P. Giám đốc Xí nghiệp:*

- Một số vị trí lớp trát tường bị sứt, bong.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.

*l) Phòng Kế hoạch:*

- Một số vị trí lớp trát tường bị sứt, bong.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.

*m) Phòng họp 2:*

- Một số vị trí lớp trát tường bị sứt, bong.
- Lốp vôi vè bị bạc màu.

*n) Phòng họp 1 và Phòng lưu trữ:*

- Một số vị trí lớp trát tường bị thấm, sứt, bong.

- Lớp vôi ve bị bạc màu.

*o) Sửa chữa hành lang tầng 1, đoạn trước khu vệ sinh*

- Một số vị trí tường bị thấm, mốc, sứt, bong.

- Lớp vôi ve bị bạc màu.

*p) Hành lang tầng 2, đoạn trước khu vệ sinh*

- Một số vị trí lớp trát tường bị sứt, bong.

- Lớp vôi ve bị bạc màu.

*q) Các khu vệ sinh WC1, WC2 tầng 1:*

- Ống cấp nước hiện hữu bằng ống kẽm, bị han gỉ, rò nước cục bộ nên gây ra tường bị thấm bên trong phòng vệ sinh, đặc biệt gây ra hiện tượng thấm mặt tường ngoài nhà điều hành, gây mất mỹ quan.

- Tường nghiêng lún tại khu vệ sinh nữ tầng 1.

- Một số vị trí nền trong phòng bị lún, gạch lát bị nứt.

- Trần khu vệ sinh bằng nhựa bị ố.

- Lớp vôi ve bị bạc màu.

- Cửa đi vào phòng vệ sinh nữ tại trục 11 bị méo khung, không thể đóng kín, cần sửa chữa.

*r) Các khu vệ sinh WC3, WC4 tầng 2:*

- Ống cấp nước hiện hữu bằng ống kẽm, bị han gỉ, rò nước cục bộ nên gây ra tường bị thấm bên trong phòng vệ sinh, đặc biệt gây ra hiện tượng thấm mặt tường ngoài nhà điều hành, gây mất mỹ quan.

- Trần khu vệ sinh bằng nhựa bị ố.

*s) Hệ thống điện:*

- Hệ thống điện nhà điều hành hiện nay đang hoạt động tốt. Tuy nhiên, một phần dây cáp nguồn cho các ổ cắm tại phòng bếp ăn hiện nay đang đi nổi và có dấu hiệu đứt nối lại nhiều lần. Do vậy, trong quá trình cải tạo ốp tường khu vực bếp, cần thi công đi âm tường dây cáp nguồn cho ổ cắm để đảm bảo an toàn và tính thẩm mỹ.

*(Xem bản vẽ KT-01,02,03,04,05,06,07)*

**\* Đánh giá chung về hiện trạng cơ sở hạ tầng:**

Hiện nay, sau hơn 16 năm sử dụng, kết cấu công trình nhà điều hành không có dấu hiệu xuống cấp, tuy nhiên, các lớp hoàn thiện (ốp, trát, láng) của toàn nhà có nhiều điểm bị hư hỏng, xuống cấp. Sàn tầng 1 đã được sửa chữa cục bộ trước đây nhưng đến nay tiếp tục ghi nhận các điểm lún. Đặc biệt, hệ thống ống cấp nước

trong tường đã gây thấm nhiều mảng và sê nô mái không còn khả năng chống thấm đã gây mất thẩm mỹ nghiêm trọng, có thể dẫn tới nguy cơ han gỉ lớp cốt thép trong bê tông sàn nếu không được sửa chữa kịp thời. Do đó cải tạo, sửa chữa nhà điều hành là việc làm rất cần thiết.

Phạm vi công việc sửa chữa không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình.

## **2.2. Sự cần thiết phải đầu tư:**

Với các nội dung đánh giá nêu trên, việc triển khai dự án “Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không” là cần thiết vì các lý do sau:

- Đảm bảo tính mỹ quan, duy trì ổn định khai thác công trình theo thiết kế.
- Duy trì tốt cơ sở vật chất tại Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường nơi làm việc cho người lao động, góp phần xây dựng hình ảnh của Công ty.

## **CHƯƠNG II: QUY MÔ ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT**

### **1. Tên công trình:**

Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không

### **2. Mục tiêu đầu tư:**

Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không nhằm mục tiêu:

- Đảm bảo tính mỹ quan, duy trì ổn định khai thác công trình theo thiết kế.
- Duy trì tốt cơ sở vật chất tại Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường nơi làm việc cho người lao động, góp phần xây dựng hình ảnh của Công ty.

### **3. Hình thức thực hiện:**

Thực hiện dự án đầu tư (theo điều 21 Luật đầu tư 2020) - Cải tạo, sửa chữa.

### **4. Quy mô đầu tư:**

- Chống thấm sê nô mái;
- Cải tạo mặt đứng ngoài nhà;
- Cải tạo tường, trần mặt trong nhà;
- Cải tạo nền tầng 1;
- Cải tạo nền, tường, sàn và hệ thống cấp thoát nước các khu WC.

### **5. Địa điểm đầu tư:**

Cơ sở sản xuất và cung cấp dịch vụ Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay, tổ 6, P. Long Biên, TP. Hà Nội

### **6. Loại và cấp công trình:**

- Loại công trình: Công trình dân dụng (Theo Khoản 3, Điều 49, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020).

- Loại dự án: Nhóm C (Theo Khoản 2, Điều 49, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024).

- Cấp công trình:

+ Cấp công trình nhà điều hành trước khi cải tạo: Cấp III (Phụ lục II-Thông tư 06/2021/TT-BXD).

+ Cấp công trình nhà điều hành sau khi cải tạo: không thay đổi so với trước khi cải tạo, cụ thể:

Công tác sửa chữa, cải tạo trong dự án này không thuộc “Trường hợp sửa chữa, cải tạo, nâng cấp làm thay đổi các tiêu chí xác định cấp công trình quy định tại khoản 1 Điều 2 Thông tư 06/2021/TT-BXD” do đó cấp công trình sau sửa chữa, cải tạo, nâng cấp không thay đổi theo quy định tại mục b, Khoản 4, Điều 2 Thông tư 06/2021/TT-BXD. Phạm vi công việc sửa chữa công trình như đã nêu

tại Quy mô đầu tư không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình và không thuộc trường hợp cần xin phép xây dựng.

## **7. Lựa chọn phương án kỹ thuật và giải pháp đầu tư:**

### **7.1. Yêu cầu chung:**

Việc cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không phải đảm bảo nhu cầu sử dụng của đơn vị, đáp ứng yêu cầu thẩm mỹ công trình.

### **7.2. Phương án kỹ thuật, giải pháp đầu tư:**

#### **7.2.1. Chống thấm sê nô mái:**

Chống thấm sê nô mái có mục tiêu đảm bảo chức năng thu nước, thoát nước qua phễu thu được thiết kế của công trình, khắc phục hiện tượng thấm lan xuống mặt dưới sê nô và thấm vào đầu tường. Phương án sửa chữa sử dụng vật liệu phổ biến, có chất lượng ổn định trên thị trường.

Hiện nay, công tác chống thấm cho nhà và công trình dân dụng thường được lựa chọn một trong số các phương án chống thấm sau: ngâm nước xi măng; quét dung dịch chống thấm dạng màng lỏng gốc bitum polyme và dán màng chống thấm (màng khô nóng). Tuy nhiên, khí hậu miền Bắc nước ta có cả những ngày nắng nóng và ngày đông lạnh, chênh lệch nhiệt độ theo mùa trong năm, chênh lệch trong ngày lớn, lượng mưa lớn và tập trung vào mùa nóng (gây co ngót đột ngột cho bê tông mái) đã gây nhiều bất lợi cho sàn mái BTCT của các công trình như nhà điều hành. Với vị trí làm việc có biến dạng nhiệt như trên, sê nô bê tông cốt thép của nhà điều hành không thích hợp với phương án ngâm nước xi măng. Phương án thi công màng khô dán nóng cũng có nhiều bất lợi so với quét các lớp dung dịch lỏng do mặt bằng sê nô được các dầm chia thành nhiều ô nhỏ dẫn tới có nhiều góc khó thi công dán nóng, thiết bị thi công cũng phức tạp nên khó triển khai trên mặt bằng hẹp của sê nô. Biện pháp quét dung dịch chống thấm dạng màng lỏng gốc bitum polyme có độ bền thời tiết cao, thi công đơn giản nên được lựa chọn để thực hiện trong thiết kế này.

Các bước thực hiện chính gồm:

- Bóc bỏ lớp cấu tạo chống thấm cũ, làm sạch các mảng bong, rời, trám vá bằng vữa để đảm bảo mặt bằng phải đảm bảo phải sạch sẽ, không bám bụi bẩn, dầu mỡ và các tạp chất hay hóa chất khác.
- Xử lý tại các vị trí ống xuyên sàn, sàn và chân tường xung quanh bằng vật liệu chống thấm.
- Sau khi lớp chống thấm khô hoàn toàn tiến hành ngâm nước thử kín trong vòng 24h.
- Láng nền vữa xi măng có lưới thép để bảo vệ lớp chống thấm.
- Thay thế phễu thu nước mưa và rọ chắn rác.

(Xem bản vẽ KT-08, N-04)

### 7.2.2. Cải tạo mặt đứng ngoài nhà:

- Các nội dung cải tạo mặt đứng ngoài nhà gồm
  - + Khắc phục chân tường phía sau nhà bị thấm.
  - + Sơn lại các diện tích hiện được quét vôi.
  - + Ốp bù một số vị trí gạch thẻ ốp tường bị rơi.
  - + Thay máng tôn mái phòng ăn phần mở rộng.
  - + Sơn lại cầu thang ngoài nhà.
  - + Xây lại bậc tam cấp.
- Khắc phục chân tường phía sau nhà bị thấm:

Chân tường mặt đứng phía sau công trình bị thấm do hiện tượng ẩm chân tường (hơi ẩm từ nền thấm theo mao mạch lớp vữa trát, gạch xây tìm cách thoát khỏi khối xây tại các vị trí có lỗ rỗng). Do đó cần thay thế lớp vữa chân tường bằng vữa có chống thấm để giảm khả năng ẩm chân tường, đồng thời hài hòa với phần trên hoàn thiện bằng sơn tường.

Biện pháp sửa chữa bao gồm:

- + Bóc 1,05m vữa chân tường
- + Quét dung dịch trộn xi măng và sika latex để tăng bám dính giữa gạch xây tường và lớp vữa mới, hạn chế hơi ẩm thoát ra mặt vữa.
- + Trát chân tường bằng vữa trộn phụ gia chống thấm
- + Sơn ngoại thất như với toàn bộ tường ngoài nhà còn lại.
- Sơn lại các diện tích hiện được quét vôi:
  - + Toàn bộ diện tích tường được sơn sau khi kết thúc công tác chống ẩm, sửa các khu vệ sinh.
  - + Công tác sơn cần thực hiện sau khi hoàn thành các công tác chống thấm, sửa chữa hệ thống cấp, thoát nước của công trình.
  - + Toàn bộ diện tích tường ngoài nhà hiện được quét vôi cần đánh sạch lớp vôi, bổ sung lớp sika latex hòa với xi măng để tăng cường độ ổn định, khả năng bám dính của lớp vữa trước khi sơn theo quy trình của nhà sản xuất sơn gồm 1 lớp lót và 2 lớp phủ chống thấm.
- Ốp bù một số vị trí gạch thẻ ốp tường bị rơi: diện tích cần ốp bù ước tính 1,5% tổng diện tích tường ốp gạch.
- Thay máng tôn mái phòng ăn phần mở rộng: Máng tôn đã thủng, hỏng cần được thay thế bằng vật liệu inox, độ dày tối thiểu 1mm.
- Sơn lại cầu thang ngoài nhà gồm:
  - + Sơn kim loại đối với toàn bộ lan can hành lang tầng 2 và tay vịn cầu thang ngoài nhà.
  - + Sơn cốn thang, dầm thang được thực hiện như đối với sơn tường ngoài nhà.

- Xây lại bậc tam cấp: khối bậc vào nhà tại mặt trước bị nghiêng do lún nền đã tạo thành khe nứt tách khỏi hành lang tầng 1. Phương án khắc phục bao gồm:

- + Phá dỡ khối xây trát bậc và lớp trát granito hiện hữu
- + Đầm nền, thi công lớp bê tông cốt thép có lưới thép tạo nền cho khối xây mới, hạn chế tình trạng lún không đều.
- + Xây mới bậc vào nhà bằng gạch.
- + Ốp hoàn thiện mặt, cổ bậc bằng đá granite tự nhiên.

(Xem bản vẽ KT-09, 10, 11, 12)

### **7.2.3. Cải tạo tường, trần mặt trong nhà:**

- Các nội dung cải tạo mặt đứng trong nhà gồm:
  - + Khắc phục chân tường tầng 1 bị thấm bằng ốp tấm nhựa
  - + Ốp toàn bộ tường phòng tổng hợp bằng tấm nhựa
  - + Sơn lại các diện tích hiện được quét vôi (không bao gồm phần đã ốp nhựa)
  - + Ốp chân tường phòng bếp bằng gạch ceramic tại các vị trí chưa được ốp gạch, ốp lại một số bề trong bếp do gạch hiện hữu đã nứt, vỡ nhiều điểm.
  - + Bổ sung cửa đi khung nhôm, pano kính tại ô cửa thông hai gian trong phòng ăn.

- + Lắp đặt âm tường một số dây điện tại phòng bếp

- Khắc phục chân tường tầng 1 bị thấm bằng ốp tấm nhựa:

Chân tường tầng 1 bị thấm do cùng nguyên nhân so với mặt tường ngoài ở mục 7.2.2. Tuy nhiên đối với tường trong nhà, để tăng độ bền và thẩm mỹ, lựa chọn phương án ốp 1,05m chân tường bằng tấm ốp nhựa trên khung thép hộp. Tấm ốp nhựa là sản phẩm nội thất tiên tiến, có khả năng ngăn hoàn toàn bị ẩm mốc xuất hiện trên bề mặt, thi công nhanh, không gây bụi (so với biện pháp trát lại tường bằng vữa XM trộn phụ gia chống thấm). Đồng thời khe hở giữa mặt tường và mặt tấm ốp cho phép hơi ẩm từ tường có điều kiện thoát từ từ mà không gây ảnh hưởng tới sinh hoạt của người lao động và hạn chế khả năng thấm ẩm lan lên cao hơn. Phương án ốp nhựa 1,05m chân tường đảm bảo cân đối về thẩm mỹ của phòng và giúp tiết kiệm chi phí do phương án thi công tường ốp nhựa cao hơn so với thi công trát lại vữa tường.

- Ốp tường phòng tổng hợp bằng tấm nhựa: Để đảm bảo thẩm mỹ thống nhất trong toàn phòng, phương án cải tạo đối với hai tường chưa được ốp tại phòng tổng hợp là ốp tường bằng vật liệu nhựa dày 9mm tương tự tấm ốp đã sử dụng năm 2024, chiều cao ốp là 3,1m.

- Sơn lại các diện tích hiện được quét vôi:

Toàn bộ tường và trần đánh giáp hết lớp vôi hiện hữu, quét nước xi măng trộn latex để tăng độ bám, giúp ổn định lớp sơn tường.

- Ốp chân tường phòng bếp bằng gạch ceramic tại các vị trí chưa được ốp gạch, ốp lại một số bề mặt trong bếp do gạch hiện hữu đã nứt, vỡ nhiều điểm:

Công tác ốp tường thực hiện để toàn bộ chân tường cao 1,7m từ sàn hoàn thiện được ốp gạch đồng bộ đảm bảo vệ sinh, thẩm mỹ.

Tại phòng bếp, tiến hành cải tạo mặt ốp của bàn bếp, bề mặt chia thức ăn và bề mặt nhận thức ăn: bóc lớp gạch ốp hiện có đã xuống cấp, không đảm bảo vệ sinh, an toàn cho người sử dụng, ốp lại bằng gạch ceramic bóng kích thước 250x400mm sau khi trát vữa lót tạo phẳng.

Cải tạo chân trụ mặt bếp: hiện trạng ghi nhận 2/4 chân trụ bị lún theo nền sàn, gạch ra khoảng hở khoảng 5cm so với mặt bếp (tấm đan BTCT), phương án cải tạo gồm: phá dỡ trụ bị lún, xây lại bằng gạch, ốp lại bằng gạch ceramic đồng bộ với bàn bếp.

- Bỏ sung cửa đi khung nhôm, pano kính tại ô cửa thông hai gian trong phòng ăn:

Để giảm thoát nhiệt từ diện tích phòng ăn ban đầu sang diện tích phòng ăn mở rộng khi phân mở rộng không sử dụng, thi công lắp đặt bỏ sung cửa đi 2 cánh mở quay khung nhôm, pano kính tại ô cửa hiện có.

- Cải tạo dây điện, ổ cắm tại phòng bếp: Lắp đặt thay thế dây điện lắp nổi hiện hữu cấp nguồn cho ổ cắm tại phòng bếp bằng dây điện âm tường. Đồng thời, thay thế các ổ cắm tại phòng bếp bằng ổ cắm đôi 3 chấu lắp chìm.

(Xem bản vẽ KT-13, 14, 15, 18, 19)

#### **7.2.4. Cải tạo nền tầng 1:**

- Các nội dung nền tầng 1 do lún gồm:

- + Khắc phục lún cục bộ tại cửa phòng kỹ thuật.
- + Cải tạo nền toàn bộ phòng ăn, phòng bếp
- + Cải tạo nền toàn bộ WC1 và WC2

Năm 2024 Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không đã thực hiện sửa chữa nền khu rửa đồ bếp ăn (KT 1,9 x 2,28 = 4,33 m<sup>2</sup>) và thực hiện đo lún theo yêu cầu nội dung Biên bản họp thẩm định số 308/BB-KHKD ngày 13/11/2023. Kết quả sau khi khắc phục nền khu rửa đồ, nền nhà điều hành đã dừng lún (theo biên bản KQ đo lún do Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không tự thực hiện). Trên cơ sở báo cáo của Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không và Ban QLDA, phương án thực hiện gồm:

- + Bóc dỡ các lớp gạch lát, lớp bê tông gạch vỡ lót nền hiện hữu
- + Đầm chặt nền bằng cát đến K95
- + Đổ bê tông M150 để tạo nền ổn định, hạn chế lún không đều.
- + Lát nền bằng gạch ceramic/ granite phù hợp với phòng cải tạo.

(Xem bản vẽ KT-16, 17)

### **7.2.5. Cải tạo nền, tường, sàn và hệ thống cấp thoát nước các khu WC:**

- Các nội dung cải tạo các khu WC gồm:

- + Cải tạo hai phòng vệ sinh chung WC3 thành phòng kho.
- + Cải tạo hệ thống ống cấp - thoát nước.
- + Cải tạo nền, tường, sàn.

- Cải tạo hai phòng vệ sinh chung WC3 thành phòng kho:

Căn cứ nhu cầu sử dụng thực tế của Xí nghiệp chế tạo thiết bị hàng không, số lượng thiết bị vệ sinh hiện có tại công trình và nhu cầu lưu trữ tài liệu của đơn vị, thực hiện cải tạo hai phòng vệ sinh nam, nữ tại trục 1-2 (WC3) và một phần hành lang tầng 2 thành một phòng kho có diện tích 24,5 m<sup>2</sup> như sau:

- + Tháo dỡ cửa đi, thiết bị vệ sinh trong phạm vi hai phòng vệ sinh chung.
- + Phá dỡ tường ngăn, gạch ốp tường, vữa trát trong phạm vi hai phòng vệ sinh chung.
- + Trát tường và sơn lại phần tường trục B-C thuộc các phòng vệ sinh trên.
- + Dựng vách ngăn hành lang- phòng kho gồm phần vách khung nhôm phía dưới và phần vách nhẹ khung kim loại, mặt tấm sợi xi măng Duraflex hoặc tương đương phía trên tại trục 2. Phần vách khung nhôm có chiều cao ô cửa mở và chiều cao toàn bộ vách tương ứng với chiều cao ô cửa và chiều cao vách kính mặt ngoài phòng giám đốc.
- + Sơn hoàn thiện tường phòng kho và vách ngăn trên hành lang bằng sơn nước gồm 1 lớp lót, 2 lớp phủ.
- + Toàn bộ trần phòng kho được bố trí trần treo khung xương nổi, tấm chịu âm.
- + Bố trí cấp nguồn, đèn chiếu sáng trên trần treo phù hợp với chức năng phòng kho.

*(Xem bản vẽ KT-21, 22, 23, 24)*

- Cải tạo hệ thống ống cấp - thoát nước:

- + Tháo dỡ các ống cấp, thoát nước bị hư hỏng ở các khu vệ sinh WC1,2,3,4.
- + Thay mới các ống cấp nước bằng ống nhiệt PPR D15,20,25,40, thay mới các ống thoát nước bằng ống nhựa uPVC D110, 48 tại các khu vệ sinh WC1,2,4 và WC trong phòng Giám đốc.
- + Trên sân nôi mái nhà điều hành thay mới bằng phễu thu nước mưa + quả cầu chắn rác inox D90.
- + Tháo dỡ thiết bị vệ sinh để sử dụng lại, ngoại trừ để thải bồn cầu, dây cấp nước bồn cầu và nắp bệ xí.
- + Lắp đặt thiết bị vệ sinh sau sửa chữa.
- + Lưu ý: Trước khi tháo dỡ hệ thống cấp, thoát nước cần thăm dò vị trí để không làm ảnh hưởng đến kết cấu các khu WC.

*(Xem bản vẽ N-01, 02, 03, 04)*

- Cải tạo nền, tường, sàn các khu WC:
- + Nền các khu vệ sinh tầng 1 được sửa chữa như mục 7.2.4.
- + Sàn các khu vệ sinh WC4 và WC trong phòng Giám đốc tại tầng 2 được phá dỡ các lớp lát nền, tôn nền, thi công chống thấm trước khi lát lại.
- + Tường các khu vệ sinh được thay thế gạch ốp tường cao 1,7m bằng gạch ốp mới, đồng bộ với gạch lát nền.
- + Thay thế trần nhựa tại các khu vệ sinh bằng trần treo khung xương nổi, tấm chịu ẩm.
- + Sử dụng một cửa đi Đ4 từ WC3 để sửa chữa, lắp đặt lại tại phòng vệ sinh nữ thuộc WC2.

(Xem bản vẽ KT-20, 21, 22)

**7.2.6. Phương án thi công nhằm hạn chế gián đoạn công tác của Xí nghiệp chế tạo thiết bị hàng không trong quá trình thi công công trình:**

- Nhà thầu thi công xây dựng cần phải lập biện pháp tổ chức thi công nhằm đảm bảo an toàn cho người, thiết bị, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.
- Để đảm bảo hạn chế gián đoạn công tác của Xí nghiệp chế tạo thiết bị hàng không trong thời gian thi công, phương án thi công được tổ chức như sau:
  - ◇ Công tác cải tạo các khu vệ sinh:
    - + Thực hiện lần lượt: Khu WC3 và WC1 được sửa hoàn chỉnh rồi tiến hành sửa các khu WC còn lại.
  - ◇ Công tác Chống thấm sê nô và cải tạo mặt ngoài nhà:
    - + Chống thấm sê nô được thực hiện ngay từ đầu quá trình thi công.
    - + Cải tạo mặt ngoài nhà được tiến hành theo trình tự 50% diện tích cho mỗi lần bắc giáo, ưu tiên khu vực trực 1-6 thực hiện trước.
  - ◇ Công tác cải tạo trong nhà:
    - + Bố trí khu vực làm việc tạm thời tại phòng họp 1 cho các nhân sự của Xí nghiệp CTTBHK:

Trung tâm Bảo đảm kỹ thuật (thuộc chủ đầu tư) cùng với Xí nghiệp CTTBHK chuẩn bị khu vực đảm bảo cấp nguồn điện, kết nối thông tin để nhân sự thuộc các phòng làm việc từ trực 2-6 làm việc tạm trong thời gian cải tạo sửa chữa phòng làm việc của bộ phận tương ứng.

Xí nghiệp CTTBHK thông báo về thời gian tạm ngừng phục vụ đối với khu bếp, ăn để đảm bảo người lao động chủ động suất ăn trưa trong thời gian cải tạo công trình.

+ Nhà thầu phải tổ chức thi công có phân chia từng đợt thi công theo vị trí như sau:

- Đợt 1: hoàn thành cải tạo, sửa chữa các phòng làm việc trực 2-5 tầng 1

- Đợt 2: hoàn thành cải tạo, sửa chữa các phòng làm việc trực 2-5 tầng 2
- Đợt 3: hoàn thành cải tạo, sửa chữa các công việc còn lại.

Lưu ý:

+ Nhà thầu thi công trình lập biện pháp thi công chi tiết và được Chủ đầu tư phê duyệt trước khi triển khai công việc để hạn chế tối đa gián đoạn hoạt động của Cơ sở sản xuất và cung cấp dịch vụ.

+ Trong quá trình thi công, nhà thầu phải thực hiện các biện pháp che phủ, bảo vệ trang thiết bị nội thất văn phòng của chủ đầu tư tránh sứt, vỡ, xước, bụi, dính bẩn...

### *7.3. Giải pháp đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.*

a. Đánh giá tác động của công tác cải tạo nhà điều hành tới yêu cầu an toàn phòng cháy và chữa cháy quy định của pháp luật:

- Căn cứ các hồ sơ thiết kế xây dựng, hồ sơ thiết kế hạng mục phòng cháy chữa cháy dự án của công trình “Di dời, mở rộng và xây dựng mới khu sản xuất cơ khí của Trung tâm dịch vụ kỹ thuật quản lý bay” đã được công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay đầu tư năm 2008, giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC và biên bản nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy của công trình “Di dời, mở rộng và xây dựng mới khu sản xuất cơ khí của Trung tâm dịch vụ kỹ thuật quản lý bay”, hạng mục nhà điều hành tại Cơ sở sản xuất và cung cấp dịch vụ- Công ty TNHH Quản lý bay có kết cấu chịu lực gồm cột, dầm, sàn và mái BTCT, tường bao xây gạch, cao 2 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 799m<sup>2</sup>, khối tích khoảng 2.800m<sup>3</sup>. Chức năng chính của hạng mục là nơi làm việc, nhà ăn, bếp, phòng họp. Nhà điều hành đã được thiết kế, thi công và trang bị thiết bị chữa cháy... theo đúng hồ sơ thiết kế trong đó có thiết kế PCCC đã được thẩm duyệt năm 2005, nghiệm thu phần PCCC năm 2008.

- Căn cứ các Nghị định hướng dẫn thi hành luật Phòng cháy và chữa cháy (Nghị định 35/2003/NĐ-CP ngày 04/04/2003, Nghị định số 93/2017/NĐ-CP ngày 18/07/2017, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020, Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/05/2024), hạng mục nhà điều hành thuộc Cơ sở sản xuất và cung cấp dịch vụ- Công ty TNHH Quản lý bay thuộc danh mục cơ sở do công an quản lý. Cơ sở được cơ quan công an quận Long Biên kiểm tra định kỳ về PCCC theo quy định. Kết quả kiểm tra được thể hiện trong các biên bản kiểm tra hàng năm trong giai đoạn từ 2014 đến 2024. Theo *biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy ngày 23/06/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNHN-Công an TP Hà Nội*, cơ sở SX&CCDV đáp ứng các yêu cầu về PCCC.

- Các nội dung thiết kế cải tạo của dự án “Cải tạo, sửa chữa nhà điều hành - Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng không” gồm cải tạo, sửa chữa phần hoàn thiện của

khối nhà điều hành bằng các vật liệu không cháy, thay thế phần cấp, thoát nước sinh hoạt tại các khu vệ sinh và sửa chữa phòng chứa dụng cụ (24,7m<sup>2</sup>, chứa dụng cụ, không chứa các chất cháy nổ nguy hiểm) không thay đổi công năng sử dụng của hạng mục công trình nhà điều hành, không làm tăng số tầng hay tăng diện tích sàn công trình, không làm thay đổi thiết bị phòng cháy chữa cháy, không tác động đến hệ thống cấp nước chữa cháy hiện hữu.

- Căn cứ Phụ lục III Nghị định số 105/2025/NĐ-CP, hạng mục nhà điều hành **không** thuộc danh mục công trình thuộc diện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy do cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định, nên công tác cải tạo hạng mục Nhà điều hành không cần thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế về PCCC của cơ quan quản lý chuyên ngành.

Đối với các nội dung thuộc trách nhiệm tự thẩm định của chủ đầu tư, các nội dung quy định tại khoản 1 điều 16 Luật số 55/2024/QH15 của hạng mục Nhà điều hành đều không thay đổi, do đó, không cần thực hiện điều chỉnh thiết kế về PCCC. Cụ thể:

- a) Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.
- b) Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.
- c) Giải pháp thoát nạn: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.
- d) Dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.
- đ) Giải pháp chống khói: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.
- e) Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.
- g) Phương tiện, hệ thống phòng cháy và chữa cháy: không thay đổi so với trước khi thực hiện dự án.

Đánh giá trên hoàn toàn thống nhất với ghi nhận tại biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy ngày 23/06/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNHN-Công an TP Hà Nội. Cụ thể, biên bản đã kết luận như sau về cơ sở SX&CCDV:

“- Quy mô hiện tại của cơ sở có một số thay đổi nhưng không thuộc diện phải thẩm định, thẩm duyệt lại thiết kế PCCC, không ảnh hưởng đến công tác an toàn PCCC&CNCH nên chấp nhận hiện trạng hiện tại của cơ sở.

- Việc cải tạo nhà vệ sinh trên tầng 2 nhà điều hành cũng không thuộc diện phải thẩm định lại, thẩm duyệt lại thiết kế PCCC của cơ quan PCCC, không ảnh hưởng đến công tác an toàn PCCC&CNCH.”

- Căn cứ mục 16 Phụ lục I Nghị định số 105/2025/NĐ-CP, hạng mục nhà điều hành thuộc danh mục danh mục cơ sở thuộc diện quản lý về phòng cháy, chữa cháy; Căn cứ mục 21 Phụ lục II Nghị định số 105/2025/NĐ-CP, hạng mục nhà

điều hành thuộc nhóm 2 trong *danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ*. Do đó, trong quá trình thực hiện thi công cải tạo nhà điều hành và khi đưa vào sử dụng, đơn vị quản lý cơ sở cần tiếp tục rà soát, thực hiện đầy đủ các yêu cầu đã nêu tại biên bản kiểm tra định kỳ về an toàn PCCC của các cơ quan quản lý theo đúng quy định pháp luật.

b. Giải pháp đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ trong quá trình thi công:

- Đơn vị thi công phải được phổ biến nội quy, tuyên truyền, giáo dục, kiểm tra đôn đốc, nhắc nhở thực hiện tốt pháp lệnh về phòng ngừa và thực hiện tốt pháp lệnh về PCCC.

- Chuẩn bị các phương án đề phòng về cháy nổ: Chuẩn bị sẵn học cát, phi nước và các bình bột CO<sub>2</sub>. Ban hành nội quy PCCC, ở các tổ, đội có biển cấm khu vực có sử dụng xăng dầu....

c. Giải pháp đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thi công:

Đơn vị thi công tổ chức thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động, cụ thể như:

- Mọi nhân sự của nhà thầu thi công tại công trình phải được phổ biến nội quy làm việc trong công trình.

- Trước khi vào thi công sẽ trình danh sách cán bộ và công nhân nộp cho chủ đầu tư để tiện việc phối hợp quản lý và kiểm tra chung.

- Đối với các vị trí đòi hỏi nghiêm ngặt về an toàn như điều khiển thiết bị nâng hạ, áp lực ... phải được đào tại các đơn vị có chức năng theo quy định.

- Bố trí một tổ sơ cấp cứu ngay tại công trường, có đủ cơ sở thuốc đảm bảo công tác sơ cấp cứu tức thì nếu xảy ra sự cố.

- Tuân thủ việc sử dụng các trang bị bảo hộ như: Đội mũ, quần áo bảo hộ, dụng cụ an toàn khi làm việc trong công trường.

- Tuyệt đối không dùng các chất kích thích: rượu, bia, ... khi làm việc trong công trình.

- Tất cả nhân sự hoạt động trong khu vực công trường đều phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn lao động.

c. Giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường:

- Các phương tiện vận chuyển được vệ sinh, rửa để giảm thiểu tối đa tình trạng ô nhiễm bụi do hoạt động vận chuyển gây ra.

- Trong quá trình vận chuyển các vật liệu rời được che chắn, đóng gói nhằm hạn chế gây ra bụi trên tuyến giao thông phục vụ thi công. Tại các bãi vật liệu rời như cát, đá... nhà thầu che chắn bọc phủ bạt giảm thiểu khi có gió tạo ra bụi ô nhiễm.

- Tại các vị trí thi công nhà thầu thực hiện vệ sinh che chắn, tưới ẩm theo chu kỳ để giảm thiểu phát sinh bụi trong lúc thi công.

- Thiết bị vận chuyển được nhà thầu kiểm tra, bảo dưỡng thường xuyên và chọn lọc các thiết bị thải khỏi ít nhất.

- Các phương tiện, trang thiết bị trực tiếp phục vụ thi công tại hiện trường được tập kết tại bãi tập kết trên công trường. Các bãi tập kết này phải đảm bảo được công tác phòng chống cháy nổ và tuân thủ các quy định của địa phương.

#### **8. Giải pháp giải phóng mặt bằng xây dựng:**

Do công việc cải tạo, sửa chữa nhà điều hành- Xí nghiệp Chế tạo Thiết bị Hàng thực hiện tại công trình hiện hữu nên trong khi người lao động vẫn đang làm việc bình thường vì vậy Xí nghiệp có trách nhiệm (do là đơn vị quản lý) thực hiện giải phóng mặt bằng theo tiến độ thi công yêu cầu để đảm bảo tiến độ chung của công trình.