

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu
tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành
cho công nhân xã Quang Châu,
huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Vega

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 23/TTr-VG ngày 23/5/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vega về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và hồ sơ kèm theo;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ ý kiến của các cơ quan đơn vị: Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Công văn số 1489/STNMT-BVMT ngày 01/6/2022; UBND huyện Việt Yên tại công văn số 1813/UBND-KTHT ngày 09/6/2022; Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tại Công văn số 2234/CSPCCC&CNCH ngày 27/5/2022,

Sau khi xem xét hồ sơ và ý kiến tham gia của các cơ quan đơn vị, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm B; công trình dân dụng, cấp II.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Vega.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Vega.

5. Địa điểm thực hiện: xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

6. Giá trị tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư theo Tờ trình của Chủ đầu tư: 1.045.466.275.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn không trăm bốn mươi lăm tỷ bốn trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định lại giá trị tổng mức đầu tư sau khi chỉnh sửa hoàn thiện theo văn bản thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và đảm bảo không lớn hơn Tổng mức đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của doanh nghiệp và vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (Vốn khác).

8. Thời gian thực hiện: Quý IV năm 2021 đến Quý IV năm 2024.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn chủ yếu áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 02:2009/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; QCVN 07:2016/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình ngầm đô thị QCVN 14:2008/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt; QCVN 06:2010/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình; QCVN 12:2014 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công trình công cộng; Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình, ban hành kèm theo Quyết định số 47/1999/QĐ-BXD ngày 21/12/1999; QCVN 10:2014 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng-An toàn sinh mạng và sức khỏe; QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;

- TCVN 4451-2012: Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở; TCVN 4319:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nhà và công trình công cộng; TCVN 2737-1995 Tiêu chuẩn thiết kế Tải trọng và tác động; TCVN 5574-2018 Tiêu chuẩn về kết cấu bê tông cốt thép; TCVN 9362-2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình; TCVN 10304:2014 Tiêu chuẩn thiết kế móng cọc; 11 TCN-18÷21:2006 Quy phạm trạng bị điện; TCXDVN 333-2005: Tiêu chuẩn về việc Thiết kế hệ thống điện chiếu sáng; TCVN 9385-2012: Tiêu chuẩn thiết kế chống sét cho công trình xây

dựng; TCVN 9207-2012: Tiêu chuẩn thiết kế lắp đặt đường dẫn điện trong nhà; TCVN 9206-2012: Tiêu chuẩn thiết kế lắp đặt thiết bị điện trong nhà; TCVN 4756: 1989 Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện; TCVN 6160-1996, TCVN 2622-1995: Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; TCXD 51-2006: Thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình; TCXDVN 33: 2006 Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước-Mạng lưới đường ống và công trình; TCVN 7957: 2008 Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước-Mạng lưới bên ngoài và công trình; TCVN 10251:2013 Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong các tòa nhà-yêu cầu kỹ thuật; TCVN 5687:2010 Thông gió-Điều hòa không khí-Tiêu chuẩn thiết kế;

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật – Trường Đại học mỏ địa chất.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Công ty Cổ phần Dragcons Engineering; đơn vị lập thiết kế cơ sở phân cấp điện hạ tầng và công trình: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế điện Việt Nam.

II. HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 23/TTr-VG ngày 23/5/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vega về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 2092/QĐ-UBND của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500);

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2400918493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/08/2021 cho Công ty Cổ phần đầu tư Vega;

- Văn bản số 296/PCBG-KT ngày 25/01/2022 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc chủ trương cấp điện cho dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Văn bản số 117/SGTVT-QLKC ngày 26/01/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận vị trí nút giao đầu nối từ đường nhánh vào

đường gom cao tốc Hà Nội - Bắc Giang tại Km130+488 và Km130+548 bên phải tuyến;

- Văn bản số 16/CV-NBH ngày 24/01/2022 của Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc về việc thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước cho dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Văn bản số 57/NST-QLCT ngày 07/3/2022 của Công ty TNHH MTV KT CTTL Nam Sông Thương về việc chấp thuận điểm đầu nối thoát nước và xây dựng cống dọc trên kênh tiêu TQ3-1 trạm bơm Quang Biều;

- Văn bản số 99/TC-QC ngày 23/02/2022 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 1504/CSPCCC&CNCH ngày 12/4/2022 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Bắc Giang về việc góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 17/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang”.

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

- Hồ sơ báo cáo khảo sát địa chất;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở, thuyết minh thiết kế cơ sở và thuyết minh tính toán kết cấu;

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở:
 - + Công ty cổ phần Dragcons Engineering có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00034112 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 05/12/2019;
 - + Công ty cổ phần tư vấn thiết kế điện Việt Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002047 do Cục quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng cấp ngày 27/06/2017. Giấy phép hoạt động điện lực số 94/GP-ĐTĐL do Cục điều tiết điện lực - Bộ Công thương cấp ngày 29/05/2018.
 - + Chủ nhiệm thiết kế: Phạm Hữu Thắng, Chứng chỉ hành nghề số HAN-00104420 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 28/09/2020.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Quang Đạt có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số BXD-00030745 do Cục QLHĐXD, Bộ Xây dựng cấp ngày 19/07/2018.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Phạm Hữu Thắng có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số HAN-00104420 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 28/09/2020.

+ Chủ trì thiết kế cấp điện: Ngô Ngọc Tùng có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số BXD-00009784 do Cục QLHĐXD, Bộ Xây dựng cấp ngày 26/09/2017.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình: Lê Thị Thúy có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số BXD-00069994 do Cục QLHĐXD, Bộ Xây dựng cấp ngày 27/08/2019.

+ Chủ trì thiết kế điện nhẹ: Ngô Ngọc Tùng có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số BXD-00009784 do Cục QLHĐXD, Bộ Xây dựng cấp ngày 26/09/2017.

+ Chủ trì thiết kế điều hòa, thông gió: Nguyễn Hữu Tuyên có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số BXD-00017789, do Cục QLHĐXD, Bộ Xây dựng cấp ngày 22/01/2018.

+ Chủ trì thiết kế bộ môn giao thông san nền: Trịnh Công Thuật có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số HAD-00103190, do Sở xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 14/09/2020;

+ Chủ trì thiết kế bộ cấp thoát nước hạ tầng: Trần Minh Trường có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số NAD-00060194, do Sở xây dựng tỉnh Nam Định cấp ngày 13/06/2019;

+ Chủ trì thiết kế đường dây trung thế và trạm biến áp: Nguyễn Thế Dương có đủ năng lực chủ trì thiết kế công trình và theo Chứng chỉ số HAN-00043193, do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2020.

- Đơn vị tư vấn khảo sát địa chất công trình:

+ Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật - Trường đại học mỏ địa chất: có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003297 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21/8/2017.

+ Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Phạm Thành Trung - có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019707 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 02/3/2018.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô dự án

Dự án đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 42.965,9m² (4,296ha) theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các công trình: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, nhà để xe phục vụ cho cộng đồng dân cư. Cụ thể:

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:01, có diện tích 8.492,61 m²: Xây dựng 03 toà nhà ở chung cư (nhà ở xã hội); nhà sinh hoạt cộng đồng; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:02, có diện tích 2.114,39m², gồm: Xây dựng 01 toà nhà ở chung cư (nhà ở thương mại) cao 18 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.223,9m², diện tích sàn xây dựng khoảng 21.610m²; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu TH:01, có diện tích 2.014,39m²: Xây dựng trường mầm non cao 02 tầng; nhà bảo vệ; nhà để xe giáo viên; Sân vườn cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu P:02, có diện tích 4.018,07m²: xây dựng nhà để xe cao 04 tầng; Sân bãi để xe ngoài nhà.

- Tại lô đất ký hiệu P:03, có diện tích 1.733,87m²: Xây dựng sân bãi để xe.

- Xây dựng các tuyến đường giao thông liên khu vực và đường nội bộ; hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến áp, hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống xử lý nước thải, bãi tập kết rác, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cảnh quan cây xanh hoàn chỉnh đồng bộ trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt

2. Giải pháp thiết kế cơ sở

2.1. Tại lô đất HHCT: 01, có diện tích 8.492,61 m².

a) Công trình Nhà ở xã hội CT.02:

Công trình cấp II, cao 18 tầng nổi, diện tích xây dựng 1.746,0m², tổng diện tích sàn nổi 29.390,5m²; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái 65,35m (tầng 1 cao 4,5m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 đến tầng 18 mỗi tầng cao 3,3m, tum kỹ thuật mái cao 4,0m); cốt nền tầng 1 cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là 0,45m. Các không gian chức năng trong công trình gồm: 457 căn hộ ở tương ứng với tổng diện tích sàn căn hộ ở là 20.152,4m²; các khu cầu thang bộ, thang máy, sảnh, hành lang; các không gian công cộng, kỹ thuật công trình. Cụ thể:

Tầng 1: Diện tích sàn $1.746,0\text{m}^2$, bố trí 25 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ $36,8\text{m}^2$ đến $63,4\text{m}^2$, tổng diện tích các căn hộ ở là $1.291,9\text{m}^2$

Tầng 2: Diện tích sàn $1.746,0\text{m}^2$, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích $299,4\text{m}^2$, không gian để xe 1.270m^2 .

Tầng 3 đến tầng 18, mỗi tầng: Diện tích sàn $1.602,1\text{m}^2$, bố trí 27 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ $31,4\text{m}^2$ đến $63,7\text{m}^2$, tổng diện tích các căn hộ ở là $1.178,8\text{m}^2/\text{tầng}$.

Tầng tum: Diện tích sàn $183,9\text{m}^2$, bố trí tum thang bộ, khu kỹ thuật thang máy, các phòng kỹ thuật điện, nước, thông gió.

Giao thông đứng sử dụng 02 thang bộ đảm bảo theo yêu cầu về phòng cháy thoát nạn, 06 thang máy (trong đó có 01 thang máy đảm bảo yêu cầu vận chuyển lực lượng, thiết bị chữa cháy theo quy định).

Kết cấu công trình sử dụng Móng cọc bê tông cốt thép ly tâm D600 kết hợp đài móng đơn, giằng móng, BTCT sử dụng có cấp độ bền B25; kết cấu thân sử dụng cột, vách BTCT có cấp độ bền B40 (mác 500#); dầm, sàn, cầu thang sử dụng bê tông cấp bền B30 (mác 400#). Tường xây bằng vữa xi măng mác M75#, gạch sử dụng đảm bảo tỷ lệ gạch không nung theo quy định; trát tường bằng vữa xi măng cát vàng mác M75#.

Hoàn thiện công trình: Tường bả và sơn 3 nước; nền sảnh, hành lang, căn hộ lát gạch Ceramic; nền khu để xe, khu kỹ thuật dụng phụ gia tăng cứng chống trơn trượt, kết hợp sơn vạch phản quang khu để xe và chỉ dẫn giao thông; sàn vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn; Trần hành lang sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; trần căn hộ trát, sơn bả hoàn thiện; trần khu vệ sinh sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; cửa đi vào các căn hộ sử dụng cửa chống cháy, cửa phòng ngủ sử dụng cửa gỗ công nghiệp cửa sổ sử dụng cửa nhôm kính.

Hệ thống kỹ thuật trong công trình gồm: Hệ thống cấp điện (có máy phát điện dự phòng, chống sét, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, thông gió, phòng cháy chữa cháy hoàn chỉnh đồng bộ).

b) Công trình Nhà ở xã hội CT.03.

Công trình cấp II, cao 18 tầng nổi, diện tích xây dựng $1.746,0\text{m}^2$, tổng diện tích sàn nổi $29.390,5\text{m}^2$; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái $65,35\text{m}$ (tầng 1 cao $4,5\text{m}$, tầng 2 cao $3,6\text{m}$, tầng 3 đến tầng 18 mỗi tầng cao $3,3\text{m}$, tum kỹ thuật mái cao $4,0\text{m}$); cốt nền tầng 1 cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là $0,45\text{m}$. Các không gian chức năng trong công trình gồm: 457 căn hộ ở tương ứng với tổng diện tích sàn căn hộ ở là $20.152,4\text{m}^2$; các khu cầu thang bộ, thang máy, sảnh, hành lang; các không gian công cộng, kỹ thuật công trình. Cụ thể:

Tầng 1: Diện tích sàn $1.746,0\text{m}^2$, bố trí 25 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ $36,8\text{m}^2$ đến $63,4\text{m}^2$, tổng diện tích các căn hộ ở là $1.291,9\text{m}^2$

Tầng 2: Diện tích sàn $1.746,0\text{m}^2$, bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích $299,4\text{m}^2$, không gian để xe 1.270m^2 .

Tầng 3 đến tầng 18, mỗi tầng: Diện tích sàn $1.602,1\text{m}^2$, bố trí 27 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ $31,4\text{m}^2$ đến $63,7\text{m}^2$, tổng diện tích các căn hộ ở là $1.178,8\text{m}^2/\text{tầng}$.

Tầng tum: Diện tích sàn $183,9\text{m}^2$, bố trí tum thang bộ, khu kỹ thuật thang máy, các phòng kỹ thuật điện, nước, thông gió.

Giao thông đứng sử dụng 02 thang bộ đảm bảo theo yêu cầu về phòng cháy thoát nạn, 06 thang máy (trong đó có 01 thang máy đảm bảo yêu cầu vận chuyển lực lượng, thiết bị chữa cháy theo quy định).

Kết cấu công trình sử dụng Móng cọc bê tông cốt thép ly tâm D600 kết hợp đài móng đơn, giằng móng, BTCT sử dụng có cấp độ bền B25; kết cấu thân sử dụng cột, vách BTCT có cấp độ bền B40 (mác 500#); dầm, sàn, cầu thang sử dụng bê tông cấp bền B30 (mác 400#). Tường xây bằng vữa xi măng mác M75#, gạch sử dụng đảm bảo tỷ lệ gạch không nung theo quy định; trát tường bằng vữa xi măng cát vàng mác M75#.

Hoàn thiện công trình: Tường bả và sơn 3 nước; nền sảnh, hành lang, căn hộ lát gạch Ceramic; nền khu để xe, khu kỹ thuật dụng phụ gia tăng cứng chống trơn trượt, kết hợp sơn vạch phản quang khu để xe và chỉ dẫn giao thông; sàn vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn; Trần hành lang sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; trần căn hộ trát, sơn bả hoàn thiện; trần khu vệ sinh sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; cửa đi vào các căn hộ sử dụng cửa chống cháy, cửa phòng ngủ sử dụng cửa gỗ công nghiệp cửa sổ sử dụng cửa nhôm kính.

Hệ thống kỹ thuật trong công trình gồm: Hệ thống cấp điện (có máy phát điện dự phòng, chống sét, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, thông gió, phòng cháy chữa cháy hoàn chỉnh đồng bộ).

c) Công trình Nhà ở xã hội CT.04

Công trình cấp II, cao 18 tầng, diện tích xây dựng 1.236m^2 , tổng diện tích sàn nổi $20.680,7\text{m}^2$; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái $66,85\text{m}$ (tầng 1 cao $6,3\text{m}$, tầng 2 đến tầng 18 mỗi tầng cao $3,3\text{m}$, tum kỹ thuật mái cao $4,0\text{m}$); cốt nền tầng 1 cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là $0,45\text{m}$. Các không gian chức năng trong công trình gồm: 322 căn hộ ở tương ứng với tổng diện tích sàn căn hộ ở là 14.588m^2 ; các khu cầu thang bộ, thang máy, sảnh, hành lang; các không gian công cộng, kỹ thuật công trình. Cụ thể:

Tầng 1: Diện tích sàn 1.236m^2 , bố trí 16 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ $27,6\text{m}^2$ đến $63,8\text{m}^2$, tổng diện tích các căn hộ ở là $851,8\text{m}^2$

Sàn kỹ thuật tại cốt $+4,5\text{m}$ có diện tích 122m^2 , bố trí không gian hệ thống kỹ thuật của công trình (cấp nước, thoát nước, cấp điện...)

Tầng 2 đến tầng 18, mỗi tầng: Diện tích sàn $1.131,6\text{m}^2$, bố trí 18 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ $27,6\text{m}^2$ đến $63,8\text{m}^2$, tổng diện tích các căn hộ ở là $807,4\text{m}^2$.

Tầng tum: Diện tích sàn $207,5\text{m}^2$, bố trí tum thang bộ, khu kỹ thuật thang máy, các phòng kỹ thuật điện, nước, thông gió.

Khu vực để xe của công trình Nhà ở thương mại CT.01 được bố trí tại Nhà để xe 4 tầng thuộc dự án; Không gian sinh hoạt cộng đồng của công trình Nhà ở thương mại CT.01 được bố trí tại công trình Nhà sinh hoạt cộng đồng chung của dự án.

Giao thông đứng sử dụng 02 thang bộ đảm bảo theo yêu cầu về phòng cháy thoát nạn, 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy đảm bảo yêu cầu vận chuyển lực lượng, thiết bị chữa cháy theo quy định).

Kết cấu công trình sử dụng Móng cọc bê tông cốt thép ly tâm D600 kết hợp đài móng đơn, giằng móng, BTCT sử dụng có cấp độ bền B25; kết cấu thân sử dụng cột, vách BTCT có cấp độ bền B40 (mác 500#); dầm, sàn, cầu thang sử dụng bê tông cấp độ bền B30 (mác 400#). Tường xây bằng vữa xi măng mác M75#, gạch sử dụng đảm bảo tỷ lệ gạch không nung theo quy định; trát tường bằng vữa xi măng cát vàng mác M75#.

Hoàn thiện công trình: Tường bả và sơn 3 nước; nền sảnh, hành lang, căn hộ lát gạch Ceramic; nền khu để xe, khu kỹ thuật dụng phụ gia tăng cứng chống trơn trượt, kết hợp sơn vạch phản quang khu để xe và chỉ dẫn giao thông; sàn vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn; Trần hành lang sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; trần căn hộ trát, sơn bả hoàn thiện; trần khu vệ sinh sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; cửa đi vào các căn hộ sử dụng cửa chống cháy, cửa phòng ngủ sử dụng cửa gỗ công nghiệp cửa sổ sử dụng cửa nhôm kính.

Hệ thống kỹ thuật trong công trình gồm: Hệ thống cấp điện (có máy phát điện dự phòng, chống sét, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, thông gió, phòng cháy chữa cháy hoàn chỉnh đồng bộ).

d) Nhà sinh hoạt cộng đồng:

Công trình cấp III, cao 02 tầng, diện tích xây dựng 298m^2 , tổng diện tích sàn $319,7\text{m}^2$, chiều cao công trình từ cốt sân đường hoàn thiện lên đỉnh mái $8,25\text{m}$ (tầng 1 cao $4,65\text{m}$, tầng 2 cao $3,6\text{m}$). Vị trí công trình nằm giữa công trình Nhà chung cư CT.02 và Nhà chung cư CT.03. Tầng 1 để trống không xây

tường để tạo lối đi, tầng 2 là không gian sinh hoạt cộng đồng có sự kết nối với không gian sinh hoạt cộng đồng của các công trình Nhà chung cư CT 02 và CT03 tạo thành không gian sinh hoạt cộng đồng chung cho cả dự án.

Kết cấu công trình: Móng cọc bê tông cốt thép ly tâm D300, cột, dầm, sàn sử dụng BTCT có cấp độ bền B25. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống cấp điện, thoát nước mưa mái, phòng cháy chữa cháy (theo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy).

Hoàn thiện công trình: Tường bả và sơn 3 nước; nền lát gạch Ceramic; Trần trát, sơn bả hoàn thiện; cửa đi sử dụng cửa chống cháy, cửa sổ sử dụng cửa nhôm kính.

e) Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ diện tích 3466,6m².

2.2. Tại lô đất HHCT:02, có diện tích 2114,39m².

a) Công trình Nhà ở thương mại CT.01:

Công trình cấp II, cao 18 tầng, diện tích xây dựng 1.236m², tổng diện tích sàn nổi 20.680,7m²; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái 66,85m (tầng 1 cao 6,3m, tầng 2 đến tầng 18 mỗi tầng cao 3,3m, tum kỹ thuật mái cao 4,0m); cốt nền tầng 1 cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là 0,45m. Các không gian chức năng trong công trình gồm: 322 căn hộ ở tương ứng với tổng diện tích sàn căn hộ ở là 14.588,0m²; các khu cầu thang bộ, thang máy, sảnh, hành lang; các không gian công cộng, kỹ thuật công trình. Cụ thể:

Tầng 1: Diện tích sàn 1.236m², bố trí 16 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 32,2m² đến 63,3m², tổng diện tích các căn hộ ở là 851,8m²

Sàn kỹ thuật tại cốt +4,5m có diện tích 122m², bố trí không gian hệ thống kỹ thuật của công trình (cấp nước, thoát nước, cấp điện...)

Tầng 2 đến tầng 18: Diện tích sàn 1.131,6m². Mỗi tầng bố trí 18 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 27,6m² đến 63,9m², tổng diện tích các căn hộ ở là 1.131,6m²/tầng.

Tầng tum: Diện tích sàn 207,5m², bố trí tum thang bộ, khu kỹ thuật thang máy, các phòng kỹ thuật điện, nước, thông gió.

Khu vực để xe của công trình Nhà ở thương mại CT.01 được bố trí tại Nhà để xe 4 tầng thuộc dự án với diện tích 14.588,0m².

Không gian sinh hoạt cộng đồng của công trình Nhà ở thương mại CT.01 được bố trí tại công trình Nhà sinh hoạt cộng đồng chung của dự án.

Giao thông đứng sử dụng 02 thang bộ đảm bảo theo yêu cầu về phòng cháy thoát nạn, 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy đảm bảo yêu cầu vận chuyển lực lượng, thiết bị chữa cháy theo quy định).

Kết cấu công trình sử dụng Móng cọc bê tông cốt thép ly tâm D600 kết hợp đài móng đơn, giằng móng, BTCT sử dụng có cấp độ bền B25; kết cấu thân sử dụng cột, vách BTCT có cấp độ bền B40 (mác 500#); dầm, sàn, cầu thang sử dụng bê tông cấp độ bền B30 (mác 400#). Tường xây bằng vữa xi măng mác M75#, gạch sử dụng đảm bảo tỷ lệ gạch không nung theo quy định; trát tường bằng vữa xi măng cát vàng mác M75#.

Hoàn thiện công trình: Tường bả và sơn 3 nước; nền sảnh, hành lang, căn hộ lát gạch Ceramic; nền khu để xe, khu kỹ thuật dụng phụ gia tăng cứng chống trơn trượt, kết hợp sơn vạch phản quang khu để xe và chỉ dẫn giao thông; sàn vệ sinh lát gạch Ceramic chống chon; Trần hành lang, khu vệ sinh sử dụng trần thạch cao khung xương nổi; trần căn hộ sử dụng trần thạch cao khung xương chìm, sơn bả hoàn thiện; cửa đi vào các căn hộ sử dụng cửa chống cháy, cửa phòng ngủ sử dụng cửa gỗ công nghiệp cửa sổ sử dụng cửa nhôm kính.

Hệ thống kỹ thuật trong công trình gồm: Hệ thống cấp điện (có máy phát điện dự phòng), chống sét, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, thông gió, phòng cháy chữa cháy hoàn chỉnh đồng bộ.

b) Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ diện tích 878,39m².

2.3. Tại lô đất ký hiệu TH:01, có diện tích 2.014,39m², gồm các công trình:

a) Trường mầm non:

Công trình cấp III, cao 02 tầng có diện tích xây dựng 756,6 m², tổng diện tích sàn 1.545,2 m²; chiều cao công trình 7,8m từ cốt nền tầng 1 lên đỉnh mái (tầng 1 và tầng 2 mỗi tầng cao 3,6m, tường đỉnh mái cao 0,6 m); cốt nền tầng 1 của công trình cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là 0,36m. Tầng 1 và tầng 2 bố trí 06 lớp học, mỗi lớp học có diện tích 70 m² đáp ứng khoảng 180 trẻ; các không gian phụ trợ (phòng y tế, phòng hành chính, bếp, nhà kho, khu vệ sinh...) và không gian kỹ thuật khác.

Giao thông trực đứng sử dụng 02 thang bộ đảm bảo yêu cầu về phòng cháy thoát nạn.

Kết cấu công trình là bê tông cốt thép toàn khối sử dụng cọc bê tông ly tâm ứng suất trước đường kính D300 mm; cột, dầm, sàn, thang, đài móng, giằng móng sử dụng bê tông cấp độ bền B25; tường xây gạch đặc, trát bằng vữa xi măng mác M75#.

Hoàn thiện công trình: Tường bả và sơn 3 nước; nền sảnh, hành lang, phòng học lát gạch Ceramic, sàn vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn, sàn mái lát gạch nem tách chống nóng; Trần hành lang, phòng học trát phẳng, sơn bả hoàn thiện; trần khu vệ sinh sử dụng trần thạch cao chống ẩm khung xương nổi; cửa đi, cửa sổ sử dụng cửa nhôm.

Hệ thống kỹ thuật trong công trình gồm: Hệ thống cấp điện, chống sét, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, thông gió, phòng cháy chữa cháy.

b) *Nhà bảo vệ*: Công trình cấp IV, cao 01 tầng có diện tích xây dựng 10,9m² (kích thước 2,72x4,02m); chiều cao công trình từ cốt nền nhà lên đỉnh mái là 3,6m.

c) *Nhà để xe giáo viên*: Công trình cấp IV, cao 01 tầng có diện tích xây dựng 40,5m² (kích thước 2,5x16,2m); chiều cao công trình từ cốt nền nhà lên đỉnh mái là 3,6m.

d) *Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ diện tích 1.206m².*

2.4. *Tại lô đất ký hiệu P:02, có diện tích 4.018,07m², gồm các công trình:*

a) *Nhà để xe cao 04 tầng.*

Công trình cấp III, cao 04 tầng có diện tích xây dựng 1.573,1m², tổng diện tích sàn 5382,8m² (không gồm diện tích của mặt bằng đường dốc); chiều cao công trình từ cốt sân lên đỉnh mái 16,2 m (tầng 1 cao 4,0m, tầng 2 đến tầng 4 mỗi tầng cao 3,0m, tầng tum kỹ thuật cao 3 m); cốt nền tầng 1 của công trình cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là 0,2 m. Từ tầng 1 đến tầng 4 bố trí không gian để xe phục vụ cho cư dân các tòa nhà chung cư, các không gian giao thông và kỹ thuật khác phục vụ việc vận hành của nhà để xe.

Giao thông trực đứng sử dụng 01 thang bộ đảm bảo yêu cầu về phòng cháy thoát nạn.

Kết cấu công trình là bê tông cốt thép toàn khối sử dụng cọc bê tông ly tâm ứng suất trước đường kính D400 mm; cột, dầm, sàn, thang, đài móng, giằng móng sử dụng bê tông cấp độ bền B25; lanh tô sử dụng bê tông cấp độ bền B20; Cốt thép sử dụng thép xây dựng CB240-T, CB500-V hoặc có các chỉ tiêu tương đương theo TCVN 5574: 2018; tường xây gạch đặc, trát bằng vữa xi măng mác M75#.

Nền tầng 1 sử dụng bê tông mác 100# dày 10cm, láng vữa xi măng mác 75#, sơn tăng cứng bề mặt; Nền tầng 2,3,4 sàn BTCT mài nhẵn, sơn tăng cứng bề mặt; nền khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn; Sàn mái láng vữa xi măng mác 75#, sàn mái lát gạch nem tách chống nóng.

Hệ thống kỹ thuật trong công trình gồm: Hệ thống cấp điện, chống sét, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, thông gió, phòng cháy chữa cháy.

b) *Sân bãi để xe ngoài nhà có diện tích: 2.445m².*

2.5. Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

a) San nền:

San nền cho từng lô đất xây dựng công trình bằng đất cấp 3, hệ số đầm chặt K90, hướng dốc san nền từ trong lô đất ra phía đường giao thông và hạ tầng bên ngoài dự án, độ dốc thoát nước tối thiểu $i=0,4\%$, cao độ san nền cao nhất là +3,9m, cao độ san nền thấp nhất là +3,2m.

a) Đường Giao thông:

- Đường liên khu vực:

Tuyến đường T5 có mặt cắt (1-1) bề rộng nền đường là 20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$. Tổng chiều dài toàn tuyến thiết kế trong phạm vi dự án $L = 233,15\text{m}$. Cao độ tim đường từ cốt +3,1m đến cốt +3,25m độ dốc dọc từ 0,09%-1,60%.

- Đường nội bộ gồm các tuyến:

+ Tuyến đường T1 có bề rộng nền đường và mặt đường là 7,0m, độ dốc ngang đường $i=2\%$ từ tim đường hướng về phía rãnh biên. Tổng chiều dài toàn tuyến thiết kế trong phạm vi dự án $L = 374,18\text{m}$, cao độ thiết kế từ +3,25m đến +3,76m độ dốc dọc từ 0.00%-1.14%

+ Tuyến đường T2 có bề rộng nền đường và mặt đường là 7,0m, độ dốc ngang đường $i=2\%$ từ tim đường hướng về phía lô đất xây dựng công trình. Tổng chiều dài toàn tuyến thiết kế trong phạm vi dự án $L = 37\text{m}$, cao độ thiết kế toàn tuyến từ +3,51m đến +3,8m, độ dốc dọc $i=0,81\%$, hướng từ trong lô đất ra ngoài.

+ Tuyến đường T3 có bề rộng nền đường và mặt đường là 7,0m, độ dốc ngang đường $i=2\%$ từ tim đường hướng về phía lô đất xây dựng công trình, $i=1\%$ từ tim đường hướng về phía lô đất cây xanh. Tổng chiều dài toàn tuyến thiết kế trong phạm vi dự án $L = 224,26\text{m}$, cao độ thiết kế toàn tuyến từ +3,8m.

+ Tuyến đường T4 có mặt cắt (2-2) bề rộng nền đường là 30,0m; trong đó lòng đường rộng $2 \times 12,0 = 24,0\text{m}$; giải phân cách giữa rộng 6,0m, độ dốc ngang đường $i=2\%$ từ tim đường hướng về phía rãnh biên. Tổng chiều dài toàn tuyến thiết kế trong phạm vi dự án $L = 98,31\text{m}$, cao độ thiết kế từ +3,7m đến +3,8m, độ dốc dọc tuyến $i=0,11\%$, hướng ra ngoài lô đất.

- Kết cấu đường giao thông: Các tuyến đường liên khu vực, đường nội bộ dự án có kết cấu: Nền đường đắp đất cấp phối đầm chặt K95; Mặt đường gồm các lớp: Đất cấp phối đầm chặt K98 dày 50cm, cấp phối đá dăm loại 2 dày 17cm, cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm, lớp nhựa thấm bảm 1,0kg/m², bê tông nhựa chặt C19 (hàm lượng nhựa 4%) dày 6cm, lớp nhựa dính bảm 0,5kg/m², Bê tông nhựa chặt C12,5 (hàm lượng nhựa 4,5%) dày 4cm.

- Công trình trên tuyến: Trên tuyến đường T4, T5 bố trí các công hộp BTCT thoát nước, mỗi công có tiết diện mặt cắt ngang $2 \times (2,5 \times 1,5)\text{m}$ để phục vụ

thoát nước trên mương nước dọc theo đường gom đường cao tốc Hà Nội-Bắc Giang.

b) Hệ thống cấp nước ngoài nhà;

Điểm đầu nối cấp nước vào dự án là đường ống nước D400 trên đường gom đường cao tốc Hà Nội- Bắc Giang, nguồn nước lấy từ nhà máy nước Quang Châu do Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc cung cấp.

Đường ống cấp nước cho dự án sử dụng ống HDPE D160, D110, D50, D25; cấp nước cứu hoả sử dụng các trụ cứu hoả được bố trí đi ngầm dọc trên các tuyến đường giao thông với bán kính <150m/trụ. Đường ống đi qua đường được lồng trong ống thép đen bảo vệ; Bể cấp nước ngoài nhà khối tích 1070m³.

c) Hệ thống thoát nước thải

Thoát nước thải của dự án sử dụng ống cống BTCT D400 đoạn ống dài 2,5m kết hợp với hệ thống hố ga nằm dọc theo các tuyến đường giao thông của dự án để thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đổ về Trạm xử lý nước thải công suất 600m³/ngày đêm của dự án. Nước thải sau xử lý đạt cột A của QCVN 14:2008/BTNMT và được thoát ra kênh thoát nước phía đường gom đường Cao tốc Hà Nội- Bắc Giang

Trạm xử lý nước thải công suất 600m³/ngày đêm của dự án gồm: Hệ thống các bể xử lý đặt chìm dưới mặt đất, diện tích xây dựng 250,2m², cao từ đáy bể lên đỉnh mặt bể là 4,15m, kết cấu BTCT mác 250#; Nhà điều hành trạm xử lý, diện tích 50,4m² đặt trên đỉnh mặt bể.

d) Hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

Thoát nước mưa của dự án sử dụng ống cống BTCT D800 (dọc theo tuyến đường liên khu vực- T5) D600 (dọc theo các tuyến đường giao thông còn lại) đoạn ống dài 2,5m kết hợp với hệ thống cống qua đường D300, hố ga, hố thu nằm dọc theo các tuyến đường giao thông của dự án để thu gom nước mưa thoát ra kênh thoát nước phía đường gom đường Cao tốc Hà Nội- Bắc Giang.

e) Hệ thống cấp điện:

Điểm đầu cấp điện trên tuyến đường dây trung thế 35KV lộ 371E7.7;

Hệ thống cấp điện trung thế từ điểm đầu vào các trạm biến áp dùng cáp ngầm loại 35(40,5)kV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-(3x240)mm². Đường cáp ngầm được đặt trong hào cáp xây gạch nắp đầy bằng bê tông;

Hệ thống cấp điện chiếu sáng hạ tầng dự án dùng loại cáp ngầm 4x6mm; Cột đèn chiếu sáng sử dụng 02 loại cột: Cột thép bát giác cần đơn, cao 8,0m, độ vươn cần 1,5m, sử dụng bóng đèn Led có công suất 100W; cột thép bát giác cần đôi, cao 11,0m, độ vươn cần 1,5m, sử dụng bóng đèn Led có công suất 120W. Đường cáp chiếu sáng đi ngầm trên vỉa hè đường trong ống HDPE D50/40 bảo vệ, các đoạn qua đường đi trong ống thép D50 bảo vệ;

Hệ thống trạm biến áp sử dụng 04 trạm biến áp: TBA số 1 có công suất (2x630)kVA-35(22)0,4kV; TBA số 2 có công suất (2x800)kVA-35(22)0,4kV; TBA số 3 có công suất (2x800)kVA-35(22)0,4kV; TBA số 4 có công suất (2x560)kVA-35(22)0,4kV.

g) Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc sử dụng 04 đường ống chờ luôn cáp UPVC D110 và hệ thống hố ga luôn cáp xây gạch, nắp gang cầu 4 cánh, đi ngầm trên hè đường theo các tuyến đường giao thông.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình cơ bản đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần Dragcons Engineering và Công ty cổ phần tư vấn thiết kế điện Việt Nam là đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện công tác thiết kế, lập báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định hiện hành. Cá nhân chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp, đủ điều kiện thực hiện công việc tư vấn theo quy định.

- Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật - Trường đại học mỏ địa chất là đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện công tác khảo sát theo quy định hiện hành. Cá nhân chủ trì khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp, đủ điều kiện thực hiện công việc tư vấn 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, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 22/12/2020 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500)

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định:

Hồ sơ dự án cơ bản phù hợp với Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng

kỹ thuật:

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án thể hiện được sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và phù hợp với các văn bản của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Hệ thống cấp nước của dự án đã được thoả thuận điểm đầu tại văn bản số 16/CV-NHB ngày 24/01/2022 của Công ty TNHH MTV xây dựng và cấp nước Hà Bắc;

- Hệ thống thoát nước và xây dựng cống dọc trên kênh tiêu TQ31-1 trạm bơm Quang Biểu đã được chấp thuận tại văn bản số 57/NST-QLCT ngày 07/3/2022 của Công ty TNHH MTV khai thác công trình thuỷ lợi Nam Sông Thương ;

- Công suất trạm biến áp, điểm đầu cấp điện đã được chấp thuận tại văn bản số 296/PCBG-KT ngày 25/01/2022 của Công ty Điện lực Bắc Giang;

- Các công trình của dự án đã được chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại văn bản số 99/TC-QC ngày 23/02/2022 của Cục Tác chiến-Bộ Tổng tham mưu;

- Tuyến đường liên khu vực đã được chấp thuận vị trí đầu nối vào đường gom đường cao tốc Hà Nội- Bắc Giang tại văn bản số 117/SGTVT-QLKC ngày 26/01/2022 của Sở Giao thông vận tải.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án cơ bản đảm bảo an toàn về xây dựng.

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 17/6/2022.

- Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy các hạng mục công trình được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Bắc Giang cho ý kiến tại văn bản số 1504/CSPCCC&CNCH ngày 12/4/2022 và văn bản số 2234/CSPCCC&CNCH ngày 27/5/2022.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành được áp dụng.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, cập nhật bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật mới thay thế các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hết hiệu lực.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện các nội dung theo kết quả thẩm định.

2. Yêu cầu chỉnh sửa, hoàn thiện:

- Chỉnh sửa thuyết minh thiết kế cơ sở: Không chỉ định nhà sản xuất, nhà cung cấp vật liệu; bổ sung gạch sử dụng gạch không nung theo quy định (tối thiểu 80%); bổ sung tính toán kết cấu Nhà sinh hoạt cộng đồng và cống hộp qua đường trên đường giao thông tại cuối tuyến T4.

- Chỉnh sửa cốt san nền tại các lô đất cây xanh, lô đất xây dựng công trình, cốt đường giao thông, cốt cao độ hố ga của các tuyến thoát nước mưa, nước thải cho phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

- Chỉnh sửa đường kính cống thoát nước thải từ D300 thành D400 theo quy hoạch; chỉnh sửa cốt cao độ đỉnh ga, đáy ga của các tuyến thoát nước mưa, bổ sung cao độ điểm xả nước thải cho phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

- Chỉnh sửa cấp ngầm trung thế: Đề nghị thể hiện lại bản vẽ về việc sử dụng loại cáp ngầm trung thế là 40,5kV đi trong hào xây gạch cho phù hợp với yêu cầu tại văn bản số 296/PCBG-KT ngày 25/01/2022 của Công ty điện lực Bắc Giang;

- Tính toán, xem xét lại việc thu gom nước mưa mái của các công trình nhà chung cư thoát ra ngoài hạ tầng bằng 01 ống thoát nước mưa D200, chỉnh sửa bổ sung để đảm bảo yêu cầu thoát nước mưa; bổ sung vị trí hố ga (của hạ tầng) phục vụ thoát nước mưa của các công trình (bao gồm nhà ở và các công trình khác) vào bản vẽ tổng mặt bằng thoát nước của từng công trình;

- Bổ sung diện tích trồng cây xanh trong các lô đất ở nhà chung cư;

- Nhà để xe 4 tầng: Sửa vật liệu lát sàn khu vệ sinh từ lát gạch Granit sang gạch Ceramic và sàn mái từ gạch Granit sang gạch chống nóng;

- Đề nghị chủ đầu tư xác định lại tổng mức đầu tư theo các nội dung sau: tính toán xác định lại các chi phí sau theo thực tế hợp đồng đã thực hiện, các văn bản thu phí của cơ quan nhà nước (Chi phí tư vấn gồm: Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Chi phí khác: Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường); bỏ chi phí “thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi” (do không thực hiện thẩm tra) trong chi phí tư vấn; bỏ chi phí “thẩm định thiết kế xây dựng”, chi phí “thẩm định dự toán xây dựng” (do không thuộc đối tượng phải thẩm định) và “bảo vệ, phát triển đất trồng lúa” trong chi phí khác (đã có trong chi phí giải phóng mặt bằng).

3. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Giá trị tổng mức đầu tư ghi tại Mục I “Thông tin chung về công trình” là giá trị theo tờ trình của Chủ đầu tư chưa phải là giá trị sau khi chỉnh sửa bổ sung hoàn thiện theo yêu cầu tại văn bản thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của Sở Xây dựng. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư chỉ thực hiện phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo sau khi chỉnh sửa bổ sung, hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở theo yêu cầu nêu trên, xác định lại giá trị Tổng mức đầu tư đảm bảo phù hợp theo quy định;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 để làm cơ sở phê duyệt dự án;

- Chủ đầu tư phải thực hiện thoả thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước với các cơ có thẩm quyền và cơ quan có chức năng trước khi thực hiện các bước tiếp theo. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, trước khi đấu nối hạ tầng cần kiểm tra hiện trạng, báo cáo và tuân thủ theo hướng dẫn của các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành, đảm bảo khớp nối đồng bộ với HTKT của khu vực;

- Thực hiện nghiêm các nội dung về bảo vệ môi trường, bổ sung thiết kế các hạng mục xây dựng để thu gom, xử lý các chất thải phát sinh theo yêu cầu của Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt trước khi thực hiện các bước tiếp theo;

- Chủ đầu tư cần trình thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy cho các công trình theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền trước khi triển khai các bước tiếp theo đúng quy định. Các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy phải được cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến, thẩm duyệt và chỉ đưa công trình vào sử dụng sau khi đã có chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy;

- Sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trong việc đảm bảo chất lượng khảo sát xây dựng và quản lý chi phí khảo sát xây dựng; rà soát, hoàn thiện hồ sơ dự án theo nội dung tham gia ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan nêu tại mục IV văn bản này;

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân

cận. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định;

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn khảo sát xây dựng, tư vấn lập dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác và pháp lý của hồ sơ dự án, sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế và kết quả kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra, đóng dấu xác nhận các nội dung đã được thẩm định theo quy định pháp luật về lưu trữ và đáp ứng kịp thời yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần xem xét hồ sơ lưu trữ; sau 7 ngày kể từ ngày có thông báo kết quả thẩm định Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu thiết kế xây dựng đã được đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng vào hòm thư điện tử: ***qln_sxd@bacgiang.gov.vn*** (theo quy định tại Khoản 7, Điều 15, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021).

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLN

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Vũ Thông