

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-PTĐT&HTKT

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án Khu số 1 thuộc
Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn,
thành phố Bắc Giang.

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư 379

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 18/TTr-379 ngày 13/3/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư 379 về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022, số 11/2023/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

2. Dự án nhóm B; công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III; công trình dân dụng, cấp III.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư 379. Địa chỉ trụ sở: Đường Nguyễn Doãn Địch, phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. Địa điểm xây dựng: Xã Đồng Sơn và xã Song Khê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

5. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang): **232.648 triệu đồng** (Hai trăm ba mươi hai tỷ, sáu trăm bốn mươi tám triệu đồng).

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

7. Thời gian thực hiện dự án: hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình: từ quý IV/2021 đến hết quý III/2024; hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: từ quý IV/2024 đến hết thời hạn hoạt động dự án (theo Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang).

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

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm-Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp bê tông nhựa nóng-Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế;

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- TCXD 33-2006 Cấp nước-Mạng lưới bên ngoài và công trình-Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 8700:2011 Về cống, bể, hàm, hố, rãnh và tủ đấu cáp viễn thông - yêu cầu kỹ thuật;

- TCVN 5574:2018 Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép;

- TCVN 4451:2012 Nhà ở-Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

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

- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN-2006 từ số 18 đến số 21;

- Tiêu chuẩn tải trọng và tác động TCVN 2737-1995;

- TCVN 7997:2009 Cấp điện đi ngầm trong đất – Phương pháp lắp đặt;

- TCXDVN 333: 2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện QCVN 01:2008/BCT;

- TCVN 7447:2010-2011- Hệ thống lắp đặt điện hạ áp;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam có liên quan khác.

9. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Liên danh Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng Bắc Giang và Công ty TNHH thiết bị PCCC Toàn Cầu.

10. Nhà thầu lập khảo sát địa hình, địa chất:

- Khảo sát địa hình: Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng

tỉnh Bắc Giang.

- Khảo sát địa chất: Công ty TNHH thiết kế và xây dựng Thành Hưng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND thành phố Bắc Giang về việc đính chính một số điều của các quyết định liên quan đến phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 129/NSBG-KTVT ngày 19/4/2022 của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 181/NST-TL ngày 10/6/2022 của Công ty TNHH MTV KTCTTL Nam Sông Thương về việc thỏa thuận đầu nối qua kênh thuộc dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 1332/PCBG-KT ngày 19/4/2022 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc Chủ trương cấp điện cho dự Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 1856/CSPCC&CNCH ngày 13/4/2023 của Công an tỉnh Bắc Giang về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

- Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang”.

- Hợp đồng số 03/HĐDA ngày 28/01/2022 về đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang giữa UBND thành phố Bắc Giang và Công ty cổ phần đầu tư 379.

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

- Báo cáo khảo sát địa hình xây dựng: 01 quyển A4;

- Báo cáo khảo sát địa chất: 02 quyển A4;

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi: 01 quyển A4;

- Thuyết minh thiết kế cơ sở: 01 quyển A4;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khô A3 và mặt bằng khô A0;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục xây thô các căn nhà ở thuộc dự án khô A3;
- Các hồ sơ khác có liên quan.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu: Hồ sơ năng lực của các nhà thầu tư vấn khảo sát, lập dự án và chứng chỉ hành nghề của các chức danh chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế các bộ môn.

3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa hình, địa chất:

- Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng tỉnh Bắc Giang là đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện công tác khảo sát địa hình (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAG-00002054 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp ngày 10/6/2022, đơn vị được hoạt động: Khảo sát địa hình hạng II).

- Công ty TNHH thiết kế và xây dựng Thành Hưng là đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện công tác khảo sát địa chất công trình (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00032904 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 22/7/2022, đơn vị được hoạt động: Khảo sát địa chất hạng II).

3.2. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án:

Liên danh Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Bắc Giang (thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt tiền nhà ở); Công ty TNHH PCCC & CNCH Toàn Cầu (thiết kế hạng mục PCCC) là các đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định:

- Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng tỉnh Bắc Giang là đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện công tác thiết kế xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAG-00002054 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp ngày 10/6/2022, đơn vị được hoạt động: thiết kế công trình dân dụng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật hạng II); Giấy phép hoạt động điện lực số 11.23/GP-SCT ngày 27/3/2023 do Sở Công thương Bắc Giang cấp, lĩnh vực hoạt động: thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35kv.

- Công ty TNHH PCCC & CNCH Toàn Cầu, Giấy xác nhận số 855/GXN-PCCC ngày 03/8/2017 xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy.

3.3. Danh sách các cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm thiết kế, chủ trì các bộ môn và chứng chỉ hoạt động xây dựng kèm theo như sau:

- Chủ trì khảo sát địa hình: KS. Tạ Quang Dũng (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00078223 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 20/11/2019, lĩnh vực hành nghề: Khảo sát địa hình, hạng II).

- Chủ trì khảo sát địa chất: KS. Trần Đình Khánh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00073085 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 07/10/2019, lĩnh vực hành nghề: Khảo sát địa chất công trình, hạng II).

- Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật:

+ Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế giao thông, san nền: KS. Nguyễn Văn Long (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00125414 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 23/11/2021, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế công trình giao thông đường bộ, hạng II);

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Nguyễn Văn Thịnh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00029780 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 06/6/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng II).

+ Chủ trì thiết kế điện - thông tin liên lạc: KS. Đỗ Văn Huy (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00049348 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 23/11/2021, lĩnh vực hành nghề: thiết kế cơ điện công trình hạng II);

+ Chủ trì thiết kế PCCC: KS. Lê Đắc Thọ (chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0137/2021/PCCC do Cục cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 16/4/2021, lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy).

- Hạng mục xây thô các căn nhà ở:

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS Trần Bá Vũ (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-13-2023-13 do Sở Quy hoạch -Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 20/11/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình);

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: KS Lương Thị Minh Quý (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00029824 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 06/6/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, hạng II);

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Nguyễn Văn Thịnh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00029780 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 06/6/2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình, hạng II).

+ Chủ trì thiết kế PCCC: KS. Lê Đắc Thọ (chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0137/2021/PCCC do Cục cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 16/4/2021, lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô, nội dung xây dựng:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô 13,8577ha theo Quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 và Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND thành phố Bắc Giang, gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, cây xanh cảnh quan, ga rác.

- Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 35 căn nhà ở tại các phân lô LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07.

2. Giải pháp thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật:

2.1. San nền:

San nền trong các lô đất xây dựng công trình; cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, phù hợp với khu vực lân cận. San nền theo phương pháp đường đồng mức, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy với hướng dốc về phía các tuyến đường giao thông bao quanh lô đất. Vật liệu san nền bằng đất cấp III, các lô cây xanh tận dụng đất hữu cơ xử lý nền đường đắp đất theo từng lớp đạt độ chặt yêu cầu kỹ thuật; ngoài ra có thể tận dụng đất dư thừa đảm bảo yêu cầu kỹ thuật từ công tác đào nền móng của các hạng mục khác để đắp.

2.2. Giao thông:

a) Thiết kế bình đồ, trắc dọc, trắc ngang:

- Thiết kế bình đồ: Hệ thống giao thông thuộc dự án bao gồm các tuyến đường với quy mô mặt cắt, hướng tuyến, tọa độ tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Thiết kế trắc dọc: Các tuyến được thiết kế tuân thủ theo cao độ khống chế trong quy hoạch chi tiết và đấu nối phù hợp với tuyến đường quy hoạch trong khu vực dự án. Độ dốc dọc thiết kế của các tuyến đường đảm bảo tuân thủ yêu cầu kỹ thuật của đường cấp đô thị và yêu cầu thoát nước mưa mặt đường.

- Thiết kế trắc ngang: Thiết kế mặt cắt ngang có quy mô như sau:

+ Mặt cắt A-A là tuyến đường gom QL1, trong đó dự án thực hiện đầu tư hoàn thiện phần vỉa hè rộng 5,0m (là một phần của mặt cắt A-A rộng 18,5m theo Quy hoạch chi tiết xây dựng, bao gồm: Mặt đường gom 10,5m, vỉa hè trái rộng 5,0m, vỉa hè phải rộng 3,0m).

+ Mặt cắt (2-2) rộng 18,0m, trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường phải rộng 6,0m; hè đường trái rộng 4,0m;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 17,5m, trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường phải rộng 5,0m; hè đường trái rộng 4,5m;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 18,0m, trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường phải rộng 4,0m; hè đường trái rộng 6,0m;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 18,0m, trong đó: lòng đường rộng 8,0m, hè đường phải rộng 5,0m hoặc 2,7m (áp dụng cho tuyến 9, đoạn N13-N17), hè đường trái rộng 5,0m;

+ Mặt cắt (5*-5*) rộng 20,0m, trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường phải rộng 6,0m; hè đường trái rộng 6,0m;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 23,0m, trong đó lòng đường rộng 11,0m; hè đường phải rộng 6,0m; hè đường trái rộng 6,0m.

+ Độ dốc ngang mặt đường $i=2\%$; độ dốc ngang hè đường $i=1,5\%$. Bố trí rãnh đan thu nước rộng $B=0,3m$, bó vỉa vát để vuốt nối giữa mặt đường và vỉa hè.

b) Thiết kế nền, mặt đường:

- Nền đường trong khu vực dự án chủ yếu là nền đắp, do nền địa chất các tuyến đường là nền đất yếu nên trước khi đắp nền đường phải tiến hành đào bỏ

lớp đất không thích hợp dày trung bình là 100cm và đóng cọc tre dài 3m, đường kính D8-10cm, mật độ cọc 25 cọc/m²; sau đó đắp từng lớp đất với chiều dày tối đa 0,3m lu lèn đảm bảo độ chặt $K \geq 0,95$; vật liệu đắp nền đường sử dụng đất đồi; riêng 50cm phía dưới kết cấu mặt đường đạt độ chặt $K \geq 0,98$; sau lớp đất đầm $K \geq 0,98$ là lớp đất đầm chặt $K \geq 0,95$.

- Mặt đường: Sử dụng kết cấu mặt đường mềm cấp cao A1 với kết cấu áo đường như sau: 4 cm bê tông nhựa chặt 12,5; tưới nhựa dính bám 0,5 kg/m²; 6 cm bê tông nhựa chặt C19; tưới nhựa thấm bám 1kg/m²; 15 cm cấp phối đá dăm loại I; 25 cm cấp phối đá dăm loại II; 50 cm đất đắp cấp 3 có $K \geq 0,98$.

c) Thiết kế vỉa hè (kết cấu lát hè, bó vỉa, rãnh biên, cây xanh):

- Vỉa hè sử dụng kết cấu lát đá màu ghi sáng kích thước 40x40x3cm, lớp móng BTXM mác 150 dày 10cm, dưới lót lớp nilong. Bó hè bằng BTXM mác 200 để ngăn cách bó gáy vỉa hè và lô đất san nền. Thiết kế hạ hè ở các vị trí qua đường dành cho người khuyết tật tiếp cận, sử dụng.

- Bó vỉa hè đường bằng đá tự nhiên màu ghi sáng, kích thước 26cmx23cm; trên lớp vữa XM mác 75 dày 2cm, lớp móng BTXM đổ tại chỗ mác 150 dày 10cm. Rãnh biên bằng đá tự nhiên màu ghi sáng kích thước 30x30x4cm, phía dưới lót BTXM M150.

- Cây trồng trên vỉa hè các tuyến đường bao gồm các loại cây thích hợp trồng trong đô thị, cây trồng có đường kính gốc cây tối thiểu 20cm; khoảng cách trồng giữa các cây trung bình từ 10m÷19m/cây, ở giữa 2 lô đất ở liền kề và không hạn chế tầm nhìn giao thông đối với cây trồng ở góc phố. Hồ trồng cây hình vuông kích thước lòng trong 1,2mx1,2m, bó bồn cây xây gạch VXM mác 75.

- Khe thoáng giữa 2 dãy nhà ở liền kề lát gạch bê tông giả đá 40x40x4.5cm, phía dưới lót BTXM M150 dày 10cm trên lớp nilong.

d) An toàn giao thông: Thiết kế tổ chức giao thông theo hình thức tự điều khiển bằng hệ thống các vạch sơn, biển báo tại tất cả các tuyến đường và các nút giao thông của dự án tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

2.3. Cấp nước và PCCC:

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước DN150 chạy dọc theo dự án phía đường gom của đường cao tốc Hà Nội- Bắc Giang. Hệ thống đường ống phân phối sử dụng ống HDPE D110÷D160 chạy dọc vỉa hè các tuyến đường; nước sinh hoạt sử dụng tuyến ống dịch vụ ống HDPE D63 (đi chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà).

- Cấp nước phòng cháy, chữa cháy: Hạng cấp nước cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối HDPE D110÷D160. Các hạng cứu hỏa được bố trí trên hệ của các tuyến đường, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa đảm bảo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

2.4. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa của dự án bao gồm các tuyến thoát nước mặt, hướng thoát nước chính thoát từ Đông Nam về Tây Bắc và đổ vào cống hiện trạng D1000 trên trục đường mặt cắt 1-1, có độ dốc tối thiểu $i=1/D$; Lưu vực còn lại

thoát vào kênh tiêu phía Nam, Tây Nam dự án. Toàn bộ hệ thống thoát nước mặt sau đó được thoát vào hệ thống kênh tiêu cống Bún. Nước mưa được thu về phía các giếng thu và chảy vào hệ thống cống tròn BTCT đặt ngầm dưới hè đường; hệ thống giếng thu nước được bố trí cách nhau khoảng 30m/giếng, hố ga có kết cấu BTCT, nắp hố ga sử dụng tấm composite. Đường cống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT đúc sẵn đường kính từ D400÷D800. Cống hộp bê tông cốt thép $3 \times B \times H = 3 \times 3 \times 3 \text{m}$. Hệ thống kênh tưới hoàn trả phía Tây Bắc dự án bằng tuyến cống hộp có kích thước $B \times H = 2,5 \times 1,5 \text{m}$.

2.5. Thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại của các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống HDPE D300 chạy dọc phía sau 2 dãy nhà. Sau đó thu về tuyến cống tròn HDPE D300 đặt ngầm dưới hè đường, hố ga có kết cấu BTCT, nắp hố ga sử dụng tấm composite; toàn bộ nước thải sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung công suất $450 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ nằm tại ô đất CX01 của dự án; nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn thải ra môi trường chảy ra hệ thống thoát nước mưa.

2.6. Hệ thống cấp điện:

- Điện trung thế: Nguồn cấp cho dự án được đấu nối vào đường dây 22kV lộ 472-E7.22 và 474-E7.22. Đường dây 22kV đi ngầm cấp điện đến các TBA trong dự án, sử dụng loại cáp ngầm 3 pha CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W $3 \times 95 \text{mm}^2$ -24kV.

- Xây dựng mới 05 TBA, trong đó: 04 TBA có công suất $1 \times 560 \text{kVA}$ phục vụ cấp điện cho các dãy phân lô từ (LK01-LK07) dịch vụ công cộng; 01 TBA có công suất $2 \times 1000 \text{kVA}$ phục vụ cấp điện cho khu đất (HH).

- Điện hạ thế 0,4kV: Xây dựng các lộ xuất tuyến từ các trạm biến áp xây mới về đến các tủ điện hạ thế 0,4kV để cấp điện cho các phụ tải, sử dụng cáp điện đi ngầm có thông số kỹ thuật 0,6/1kV từ Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 50 + 1 \times 35 \text{mm}^2$ đến $3 \times 185 + 1 \times 150 \text{mm}^2$ cáp điện được luồn trong ống nhựa gân xoắn HDPE; cáp điện đi trên hè đường và hào kỹ thuật phía sau các lô đất liền kề. Tủ công tơ sử dụng tủ loại Composite ép nóng được đặt sau các lô đất liền kề hoặc khe thoáng giữa các lô đất liền kề.

- Điện chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho các đèn chiếu sáng được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng; nguồn điện cấp cho tủ điều khiển chiếu sáng được lấy từ lộ ra của các trạm biến áp khu vực. Cấp điện từ trạm biến áp tới tủ điều khiển chiếu sáng sử dụng loại cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 25 + 1 \times 16 \text{mm}^2$, cáp điện đi từ tủ điều khiển chiếu sáng đến vị trí các cột đèn chiếu sáng sử dụng cáp điện 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 16 + 1 \times 10 \text{mm}^2$ và được luồn trong ống nhựa gân xoắn HDPE chôn ngầm. Hệ thống các đèn chiếu sáng được bố trí dọc theo vỉa hè của các tuyến đường với khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 30÷40m/cột. Sử dụng các cột đèn chiếu sáng dạng cột thép mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao $H = 8 \text{m} \div 12 \text{m}$, đèn Led công suất 100÷150W, móng cột đèn sử dụng bê tông cốt thép, khung móng bắt bu lông vào cột đèn, có bố trí hệ thống tiếp địa cho cột đèn.

2.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Mạng công bố cấp bao gồm các đường trục chính được thiết kế bố trí đi ngầm trên vỉa hè đường, các đường trục nhánh được thiết kế đi trước và hào kỹ

thuật sau các lô đất liền kề. Đối với đường trục chính sử dụng 02 ống u.PVC D110; đường nhánh sử dụng 1 đến 2 ống u.PVC D61. Từ đường trục chính đi vào các đường nhánh qua các bể cấp, từ đường trục nhánh cấp đến các lô đất thông qua các ganivo và ống HDPE.

- Mạng bể cấp: Thiết kế hệ thống bể cấp ngầm sử dụng loại 1 đơn, 02 đơn, nắp bê tông, các ganivo. Hệ thống bể cấp được xây bằng gạch trát vữa xi măng, các ganivo nằm trong hào kỹ thuật chỉ chung đi trên phần đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà hoặc đi vào phía trước nhà tùy thuộc khu vực.

2.8. Khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác:

- Khuôn viên cây xanh: Thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Các khu khuôn viên cây xanh thiết kế bao gồm: Hệ thống đường dạo, thảm cỏ, cây bụi, cây hoa, cây bóng mát, hệ thống điện chiếu sáng cảnh quan và hệ thống cấp, thoát nước đồng bộ.

- Kè kênh: Sử dụng kè kết cấu đổ bê tông cốt thép mác 250, nền được gia cố đóng cọc tre dài 3m, đường kính cọc tre từ 8cm đến 10cm, mật độ 25 cọc/m². Lan can bằng thép hộp cao 80cm.

- Bãi đỗ xe: Thiết kế các bãi đỗ xe với quy mô, diện tích tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Kết cấu bãi đỗ xe bằng bê tông mác 250 dày 20cm, phía dưới lót nilong và lớp móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 15cm.

- Ga trung chuyển rác: Kết cấu bê tông mác 250 dày 20cm, phía dưới lót nilong và lớp móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 15cm.

3. Giải pháp thiết kế cơ sở xây thô công trình nhà ở (35 căn)

- Xây dựng 35 căn nhà ở liền kề có vị trí tại các phân lô ký hiệu LK-03 (11 căn), LK-04 (06 căn), LK-05 (06 căn), LK-06 (6 căn), LK-07 (06 căn) trong phạm vi dự án. Tổng diện tích đất khoảng 4.600m²; tổng diện tích xây dựng khoảng 4.080m², mật độ xây dựng các căn nhà từ khoảng 88÷90%, tổng diện tích sàn khoảng , hệ số sử dụng đất 4,5 lần. Công trình chỉ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, việc phân chia bố trí không gian chức năng trong nhà sẽ theo nhu cầu của người sử dụng.

- Các mẫu nhà liền kề có chung giải pháp thiết kế: Công trình gồm 04 tầng và 02 tum, chiều cao các tầng bố trí như sau: tầng 1 cao 4,2m; tầng 2 cao 3,9m; tầng 3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3,3m, tum cao 3,3m. Nền tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m; chiều cao công trình từ nền tầng 1 (cốt +0.00) đến đỉnh mái khoảng 18,6m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ, 01 thang máy (để chờ cột). Công trình sử dụng kết cấu móng cọc BTCT, kết hợp hệ giằng móng BTCT theo hai phương; kết cấu phần thân cột, dầm, sàn BTCT toàn khối; tường bao che ngoài nhà xây gạch. Hoàn thiện toàn bộ kiến trúc mặt ngoài nhà, cụ thể: trát, sơn tường, chi tiết kiến trúc; lắp cửa đi, cửa sổ; lan can ban công... Xây dựng bể phốt; lắp đặt hệ thống chống sét; hệ thống ống thoát nước mưa từ mái, sê nô; hệ thống thoát nước thải từ bể phốt đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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:

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang được chủ đầu tư lập cơ bản đảm bảo theo quy định. Các nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án, khảo sát xây dựng có năng lực phù hợp với công việc thực hiện 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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 29/8/2019, Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 và Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 29/5/2023.

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 12/4/2023.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang phù hợp với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021.

Dự án phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 và số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022; Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2023.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan:

- Thiết kế cơ sở dự án phù hợp về địa điểm xây dựng, đảm bảo khả năng kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu vực, đã được các cơ quan, đơn vị quản lý liên quan thỏa thuận đầu nối, cho ý kiến về sự phù hợp, hợp lý của giải pháp thiết kế đầu nối cấp nước, thoát nước, cấp điện.

- Việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình của dự án thực hiện theo Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang; Hợp đồng số 03/HĐDA ngày 28/01/2022 về đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang giữa UBND thành phố Bắc Giang và Công ty cổ phần đầu tư 379 và các quy định của pháp luật có liên quan.

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:

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Dự án đã được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh;

- Yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: Phương án về phòng cháy chữa cháy trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang cho ý kiến về giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 1856/CSPCC&CNCH ngày 13/4/2023.

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 kỹ thuật hiện hành.

7. Các ý kiến phối hợp thẩm định:

Ngày 20/02/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 459/SXD-PTĐT&HTKT về việc tham gia ý kiến thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang gửi các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, UBND thành phố Bắc Giang. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan, đơn vị nêu trên. Các cơ quan, đơn vị cơ bản nhất trí với nội dung hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án, một số nội dung về thiết kế cơ sở của dự án đã được chủ đầu tư tiếp thu, chỉnh sửa (*có báo cáo giải trình các nội dung tiếp thu, chỉnh sửa kèm theo*).

V. KẾT LUẬN

1. Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu, kiến nghị:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả thẩm định của Sở Xây dựng, hoàn thiện một số nội dung theo mục IV.7 nêu trên và 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, trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng theo Điều 18 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021. Thực hiện việc đóng dấu, lưu trữ hồ sơ thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 7 Điều 12 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Lưu ý: Người đề nghị thẩm định có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đóng dấu thẩm định.

- Đơn vị tư vấn khảo sát xây dựng, tư vấn thiết kế xây dựng, chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc đảm bảo chất lượng thiết kế, tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, các kết quả kiểm tra tính toán, kiểm định an toàn xây dựng công trình, sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ.

- Chủ đầu tư cần nghiên cứu, tiếp thu và hoàn thiện hồ sơ theo các văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành (tại mục 7 phần IV) và rà soát thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ trước khi phê duyệt dự án; những nội dung nêu trên cần được hoàn thiện, chỉnh sửa, bổ sung trước khi chủ đầu tư phê duyệt dự án theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tính toán, xác định khối lượng khoáng sản (đất, đá, cát sỏi) khai thác sử dụng cho dự án và khối lượng khoáng sản dư thừa vận chuyển ra ngoài dự án và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin, số liệu; thực hiện thủ tục đăng ký, cấp phép khai thác khoáng sản (đất, đá, cát sỏi) ở khu vực có dự án đầu tư xây công trình theo ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại văn bản số 2351/UBND-KTN ngày 10/5/2023; Thông báo số 319/TB-UBND ngày 12/7/2023 về việc tháo gỡ những vướng mắc, bất cập liên quan đồ đất, đá thải phát sinh khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- Đề nghị chủ đầu tư bổ sung nguồn thông tin, dữ liệu khí tượng thủy văn tại thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án và chịu trách nhiệm, tính chính xác về nguồn gốc, của thông tin, dữ liệu khí tượng thủy văn.

- Trong quá trình triển khai lập hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, đề nghị Chủ đầu tư tiếp thu, hoàn thiện các ý kiến của các đơn vị, cơ quan quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng khu vực dự án theo các văn bản thỏa thuận cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông; văn bản cho ý kiến về giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy, phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước của dự án; rà soát đấu nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực hiện trạng giáp ranh giới dự án; bổ sung văn bản chấp thuận đấu nối giao thông của đơn vị quản lý đường gom giữa nút giao của dự án với tuyến đường N2-N24.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang. Đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư 379 nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, PTĐT&HTKT_{Dùng}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Nghĩa