

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
V/v Thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án Khu đô thị mới
HH3, thuộc khu đô thị phía Nam,
thành phố Bắc Giang.

Bắc Giang, ngày tháng 02 năm 2022

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam,
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế
và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/2022/CV-VISC ngày 18/01/2022 của Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ về việc đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/8/2021 của UBND tỉnh 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;

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 đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

2. Dự án khu đô thị mới nhóm B; công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III, công trình dân dụng cấp II.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY); địa chỉ: Tầng 16 toà nhà ICON4, 243 Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Địa điểm xây dựng: Xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

5. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình số 02/2022/CV-VISC ngày 18/01/2022 của Chủ đầu tư): 307.240.250.000 đồng (*Ba trăm linh bảy tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*).

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: Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai và xây dựng, đưa công trình đưa vào sử dụng là 24 tháng kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực.

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 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

- TCXDVN 104:2007 Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị;

- 22TCN 211-06 Tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN 7957:2008 Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- 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 đầu cấp viễn thông - yêu cầu kỹ thuật;

- TCVN 5574:2018 Kết cấu BTCT - Tiêu chuẩn thiết kế;

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

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

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

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

Công ty cổ phần khảo sát xây dựng Topgeo (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00010258, khảo sát địa chất hạng I do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/4/2018; số HAN-00010258, khảo sát địa hình hạng II do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 07/01/2019).

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

Liên danh tư vấn thiết kế: Công ty cổ phần thiết kế xây dựng và thương mại Thành An, Công ty Cổ phần thiết kế không gian Việt, trong đó:

- Công ty Cổ phần Thiết kế xây dựng và thương mại Thành An, thiết kế các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hỗn hợp cao tầng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00043605 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2020, đơn vị được hoạt động thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II, công trình dân dụng hạng II; nhà thầu phụ: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng T&D Việt Nam (thiết kế hạng mục đường dây và trạm biến áp) được Sở

Công thương thành phố Hà Nội cấp Giấy phép hoạt động điện lực số 55/GP-SCT ngày 23/5/2019.

- Công ty Cổ phần Thiết kế không gian Việt (thiết kế hạng mục công trình nhà ở liền kề shophouse) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00056656 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp ngày 23/7/2021, đơn vị được hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng III.

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:

- Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Chủ trì thiết kế giao thông: KS. Nguyễn Đức Hà (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00099836 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 23/7/2020, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình đường bộ, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II);

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Nguyễn Đình Tâm (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00070096 do Bộ Xây dựng cấp ngày 20/9/2019, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp, thoát nước công trình hạng I);

+ Chủ trì thiết kế điện: KS. Giang Quốc Chí (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00070056 do Bộ Xây dựng cấp ngày 27/8/2019, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình hạng I);

- Hạng mục công trình nhà chung cư cao tầng:

+ Chủ nhiệm dự án, đồng thời là chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS. Nguyễn Trường Linh (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004167 do Bộ Xây dựng cấp ngày 20/06/2017, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình hạng I);

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: KS. Nguyễn Việt Hưng (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004195 do Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp hạng I);

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Ngô Hoài An (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004225 do Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I);

+ Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: KS. Phạm Hoàng Lâm (có chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy do Cục trưởng Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 11/7/2018, lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy);

+ Chủ trì thiết kế điều hoà - thông gió: KS. Phạm Thị Lan Anh (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00005137 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 21/7/2017, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế thông gió - cấp thoát nhiệt hạng II).

- Hạng mục công trình nhà ở liền kề (shophouse):

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS. Nguyễn Xuân Thắng (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00080064 do Bộ Xây dựng cấp ngày 15/01/2020, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình hạng I);

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: KS. Nguyễn Ngọc Tú (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00101217 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 20/8/2020, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng-công nghiệp hạng II);

+ Chủ trì thiết kế điện: KS. Trần Thị Dung (có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004229 do Bộ Xây dựng cấp ngày 20/06/2017, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế điện, cơ điện công trình hạng I).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực lô đất HH7, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực lô đất HH7, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Giấy xác nhận số 4503/GXN-TNMT ngày 21/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường dự án “Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang”;

- Văn bản số 2638/PCBG-P4 ngày 25/06/2021 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc cấp điện cho dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 2913/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thỏa thuận đầu nối giao thông, thoát nước (nước mưa và nước thải) dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 226/NSBG-KTVT ngày 22/6/2021 của Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 3689/CSPCCC&CNCH ngày 05/11/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang về cho ý kiến giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 3722/CSPCCC&CNCH ngày 08/11/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang về cho ý kiến giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy thiết kế cơ sở Nhà chung cư cao tầng thuộc dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 602/TC-QC ngày 25/11/2021 của Cục Tác chiến-Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình thuộc dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang số 03/HĐ-DASDD ngày 12/01/2021 giữa UBND thành phố Bắc Giang và Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY).

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: 01 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 nhà cao tầng khổ A0;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khổ A3 và mặt bằng khổ A0;
- Các hồ sơ khác có liên quan.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu: Hồ sơ năng lực của các nhà thầu vận 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.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô, nội dung xây dựng:

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hỗn hợp cao tầng tại lô đất ký hiệu HH, công trình nhà ở thấp tầng liền kề (shophouse) tại lô đất có ký hiệu SH trong phạm vi ranh giới dự án trên diện tích khoảng 3,3ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 13/12/2018, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020. Trong đó các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh (CX01, CX02), bãi đỗ xe (P).

Công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng - chung cư - dịch vụ thương mại) tại lô đất có ký hiệu HH: Tổng diện tích 2.179m², quy mô tầng cao 19 tầng nổi và 01 tầng hầm (tầng hầm bố trí bãi đỗ xe, tầng 1 và tầng 2 bố trí thương mại dịch vụ, văn phòng, sinh hoạt chung các căn hộ bố trí từ tầng 3 đến tầng 19), mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi công trình tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; phần diện tích còn lại bố trí sân vườn nội bộ, bãi đỗ xe, tiểu cảnh.

Công trình nhà ở thấp tầng liền kề (shophouse) tại lô đất có ký hiệu SH: Là các khu nhà ở chia lô thấp tầng tạo thành tuyến phố thương mại có tổng diện tích 1.259m², kích thước phổ biến mỗi lô 7m x 16m, cao 5 tầng bám dọc theo TL293, mật độ xây dựng tối đa 100%.

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 được duyệt, phù hợp với khu vực lân cận; cao độ san nền theo quy hoạch chi tiết được duyệt. 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, 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:

- Hệ thống giao thông thuộc dự án bao gồm 8 tuyến đường với quy mô mặt cắt, hướng tuyến, tọa độ tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Thiết kế trắc dọc: Các tuyến được thiết kế tuân thủ theo cao độ không chế trong quy hoạch chi tiết và đấu nối phù hợp với tuyến đường TL293 và các 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 2 loại mặt cắt ngang có quy mô như sau:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 20m, bao gồm: Vía hè hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12\text{m}$; mặt đường rộng 8m.

+ Mặt cắt 2-2 rộng 17,5m, bao gồm: Vía hè hai bên rộng $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$; mặt đường rộng 7,5m.

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

b) Thiết kế nền, mặt đường:

- Nền đường các tuyến thuộc dự án là nền đắp. Trước khi đắp tiến hành đào lớp đất không thích hợp hiện trạng. Vật liệu đắp nền đường sử dụng đất đồi, lu lèn chặt đạt $K \geq 0,95$, riêng 50cm phía dưới kết cấu mặt đường đạt độ chặt $K \geq 0,98$.

- Mặt đường: Các tuyến đường thuộc dự án sử dụng kết cấu mặt đường mềm cấp cao A1 (theo tiêu chuẩn 22TCN211-06, $E_{yc} \geq 120\text{MPa}$), bao gồm các lớp kết cấu như sau: Bê tông nhựa chặt C12,5 dày 4cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa chặt C19 dày 6cm; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II dày 25cm.

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

- Vỉa hè thiết kế lát đá tự nhiên; lớp móng đổ bê tông tạo phẳng mác 150 dày trung bình 8cm. Xây tường gạch để ngăn cách bó gáy vỉa hè và lô đất san nền, cao độ đỉnh tường gạch bằng cao độ gáy hè. Thiết kế hạ hè ở các vị trí qua đường dành cho người khuyết tật tiếp cận, sử dụng.

- Bó vỉa hè đường sử dụng viên đá tự nhiên, kích thước 22x18cm; móng bó vỉa đổ BTXM tại chỗ mác 150 dày trung bình 10cm. Rãnh biên sử dụng tấm đan bằng đá tự nhiên.

- Cây trồng trên vỉa hè các tuyến đường bao gồm các loại cây thích hợp trồng trong đô thị, cây khi trồng có đường kính gốc cây tối thiểu 19cm; khoảng cách trồng giữa các cây trung bình 10m/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 1,2x1,2m, cao độ đỉnh bó bồn trồng cây bằng cao độ vỉa hè.

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.

đ) Kè chắn: Thiết kế kè chắn tại các vị trí tiếp giáp giữa dự án với khu vực hiện trạng, gồm các đoạn tường chắn có chiều cao thân kè $H_{tb}=1,5m$, bề rộng đỉnh kè 0,35m, bề rộng chân kè 0,72m; kết cấu tường chắn bằng đá hộc xây vữa xi măng mác 100, đáy móng kè sử dụng bê tông lót mác 150, đá 2x4, dày 10cm, thân tường có bố trí khe phòng lún và tầng lọc ngược.

2.3. Cấp nước và PCCC:

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch hiện trạng D150 chạy qua khu vực dự án của Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang. Hệ thống đường ống phân phối sử dụng ống HDPE D110 chạy dọc vỉa hè các tuyến đường; nước sinh hoạt sử dụng tuyến ống dịch vụ sử dụng ống HDPE D63, ống được cấp đến từng hộ tiêu thụ tại vị trí 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. Các hạng cứu hỏa được bố trí trên hè 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 đường và đầu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng. 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. Đường ống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT đúc sẵn đường kính từ D400 đến D1200. Toàn bộ nước mưa của dự án đầu nối vào hệ thống thoát nước khu vực sau đó thoát ra cống hộp hiện có trên đường TL293.

2.5. Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống ống B400 chạy dọc sau nhà, chảy vào mạng lưới thoát nước thải nội bộ đường kính D300 thoát ra tuyến cống D400 chạy dọc TL293 theo quy hoạch, chảy về trạm bơm tăng áp khu vực theo quy hoạch phân khu số 2 của thành phố để đưa về trạm xử lý nước thải tại xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang.

2.6. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp của dự án được đầu nối từ tuyến đường dây 22kV thuộc lộ 481 E7.22.

- Đường dây 22kV xây mới: Xây dựng hệ thống tuyến đường dây 22kV từ điểm đầu về đến các Trạm biến áp, sử dụng cáp điện ngầm có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3x240mm²-24kV. Xây dựng mới 02 trạm biến áp Kiosk hợp bộ có thông số kỹ thuật lần lượt TBA1, U=22/0,4kV, S=2x400kVA; TBA2, U=22/0,4kV, S=2x560kVA.

- Điện hạ thế 0,4kV: Xây dựng các lộ cáp cấp điện 0,4kV đi từ các trạm biến áp xây mới về đến các tủ điện hạ thế (tủ công tơ) để cấp điện cho các hộ phụ tải. Các lộ cáp hạ thế 0,4kV được thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè. Các tủ công tơ được thiết kế lắp đặt phía trước các lô đất và nằm giữa ranh giới của 2 lô đất.

- Điện chiếu sáng: Các tuyến đường giao thông nội bộ của dự án sẽ được thiết kế bố trí các cột đèn chiếu sáng dọc theo vỉa hè với khoảng cách trung bình giữa các cột đèn 30m/cột, nguồn điện cấp cho hệ thống các đèn chiếu sáng được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng đặt trên vỉa hè. Các cột đèn chiếu sáng sẽ sử dụng cột thép mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao H=8m, sử dụng đèn Led 80W-120W/220V có ánh sáng màu vàng, màu trắng hoặc có thông số kỹ thuật tương đương.

2.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

Thiết kế các ống luồn cáp, bể cáp chờ sẵn để phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin cấp cho từng hộ tiêu thụ. Đầu tư xây dựng hạ ngầm bể cáp, hố ganivo để thuận tiện cho việc luồn cáp và đấu nối cáp.

2.8. Khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe: Đầu tư xây dựng các khuôn viên cây xanh (CX01, CX02), bãi đỗ xe (P) tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3. Giải pháp thiết kế cơ sở công trình hỗn hợp cao tầng

Công trình Nhà hỗn hợp cao tầng được xây dựng trên lô đất ký hiệu HH trong dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, có diện tích: 2.179m². Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất như sau: Mật độ xây dựng tối đa 60%. Quy mô: Xây dựng tòa nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ cao 19 tầng nổi, 01 tầng hầm. Với diện tích xây dựng là 1.093m². Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà: Cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ.

3.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc

a) Giải pháp kiến trúc, công năng:

Công trình có diện tích xây dựng: 1.093m², tổng diện tích sàn: 20.952,7m² (không bao gồm tầng hầm), tầng hầm có diện tích 2.179m²; chiều cao công trình từ cốt sân hoàn thiện lên đỉnh mái là 74,9 m. Cụ thể như sau:

Tầng hầm: Diện tích xây dựng 2.179m², cao 4,2m. Bố trí các không gian để xe và diện tích phụ trợ, kỹ thuật.

Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.065m², cao 5,5m. Bố trí các không gian thương mại dịch vụ; phần diện tích còn lại bố trí các không gian: Sảnh, hành lang, khu cầu thang bộ, thang máy, khu vệ sinh, khu phòng kỹ thuật điện,

nước, khu chứa rác thải.

Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.065m^2 , cao 5,5m. Bố trí các không gian thương mại dịch vụ; phòng sinh hoạt cộng đồng; phần diện tích còn lại bố trí các không gian: Sảnh, hành lang, khu cầu thang bộ, thang máy, khu vệ sinh, khu phòng kỹ thuật điện, nước, khu chứa rác thải.

Tầng 3 đến tầng 19 (17 tầng): Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.093m^2 , chiều cao mỗi tầng 3,45m. Không gian mỗi tầng gồm: 10 căn hộ ở với tổng diện tích sàn ở khoảng $796,8\text{m}^2$; diện tích còn lại bố trí sảnh tầng, hành lang, khu cầu thang bộ, thang máy, khu phòng kỹ thuật điện, nước, khu chứa rác thải. Tổng số căn hộ trong tòa nhà 170 căn, tổng diện tích căn hộ ở $13.545,6\text{m}^2$.

Tầng tum + kỹ thuật: Diện tích khoảng $241,7\text{m}^2$, bố trí các phòng kỹ thuật điện, nước; tum thang bộ, kỹ thuật thang máy.

b) Giải pháp giao thông trong công trình: Giao thông theo phương đứng, gồm có 04 thang máy, trong đó 01 thang đảm bảo công tác vận chuyển đồ, 02 thang bộ, 01 thang loại N3 (tăng áp buồng thang và buồng đệm), 01 thang loại N2 (tăng áp buồng thang). Giao thông theo phương ngang: Hành lang các tầng rộng thông thủy 1,8m.

c) Giải pháp sử dụng vật liệu: Tường nhà xây gạch không nung; trát hoàn thiện bằng vữa XM mác 50; cột dầm, trần, rãnh nước, bể nước, bể phốt VXM mác 75. Nền nhà lát gạch kích thước $600 \times 600\text{mm}$, riêng tầng 1 tại khu vực sảnh và các phòng phía trước lát gạch granite nhân tạo kích thước $600 \times 600\text{mm}$. Các khu vệ sinh lát gạch chống trơn kích thước $300 \times 600\text{mm}$, tường ốp gạch kích thước $300 \times 600\text{mm}$; bậc tam cấp ốp đá granite; cửa đi, cửa sổ dùng cửa nhôm kính, cửa đi cho khu thang bộ, cửa ra vào căn hộ dùng cửa chống cháy.

3.2. Giải pháp thiết kế kết cấu

a) Phần móng: Móng cọc, đài móng, dầm móng BTCT mác 400; cọc khoan nhồi đường kính D800 và D1000. Đài cọc cao 1,2m cho các vị trí đài đơn; các vị trí đài tiếp giáp bể nước cao 3,85m; hệ dầm móng có kích thước $400 \times 700\text{mm}$.

b) Giải pháp thiết kế phần thân:

Sử dụng kết cấu dầm sàn BTCT mác 400 chịu lực, kết cấu cột vách BTCT mác 500. Kích thước các cột chủ yếu là $400 \times 1500\text{mm}$; $700 \times 1000\text{mm}$; kích thước các dầm chủ yếu là $300 \times 600\text{mm}$, $300 \times 500\text{mm}$, $250 \times 800\text{mm}$.

3.3. Giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình:

- Nguồn điện cấp cho công trình được cấp từ nguồn điện trung thế hiện có trong khu vực, qua phòng kỹ thuật điện đặt 2 máy biến áp công suất mỗi máy 560kVA/50Hz tại tầng hầm 1 công trình, cấp đến tủ điện hạ thế tổng phân phối đến các tủ điện tầng rồi cấp đến các khu vực tiêu thụ điện; bố trí 02 máy phát điện công suất mỗi máy 550kVA tại tầng hầm. Sử dụng hệ thống thiết bị thu sét phát xạ sớm bán kính bảo vệ tối thiểu 71m.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước Khu đô thị được bơm lên các téc nước inox đặt tại tầng tum. Đường ống cấp nước sử dụng ống PPR.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy của công trình gồm: Hệ thống chữa cháy vách tường, hệ thống chữa cháy tự động và bình chữa cháy xách tay; hệ thống báo cháy, báo khói; hệ thống đèn exit thoát hiểm.

- Hệ thống thoát nước thải, nước mưa: Được thiết kế riêng biệt, nước thải sinh hoạt được xử lý qua trạm xử lý nước thải chung của toà nhà, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Hệ thống kỹ thuật khác: Hệ thống điều hòa, thông gió, hút khói, thông tin liên lạc, hệ thống camera quan sát, hệ thống truyền hình cáp, hệ thống âm thanh công cộng, hệ thống quản lý tòa nhà, hệ thống tiếp sóng di động, chống sét thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ.

3.4. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

- Sân, khuôn viên cây xanh, sử dụng đá xanh khò nhám lát nền kích thước 300x600mm; khuôn viên cây xanh, bồn cây ốp đá granite sẫm màu.

- Hệ thống thoát nước ngoài nhà: Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước mưa B300 xây gạch trát vữa xi măng mác 75. Nước mưa, nước thải sau xử lý được đầu nối với hệ thống thoát nước mưa, nước thải của hạ tầng Khu đô thị.

4. Giải pháp thiết kế cơ sở công trình nhà ở liền kề

4.1. Nhà ở liền kề mẫu M1 (09 lô):

Công trình cao 05 tầng, diện tích xây dựng 107,4m², tổng diện tích sàn 439,6m²; chiều cao công trình từ cốt hệ đường lên đỉnh mái: 20,05m, cốt nền nhà cao hơn cốt hệ đường là 0,15m, tầng 1 cao 4,5m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3,6m, tầng tum cao 3,0m. Kết cấu: Móng cọc, dầm, sàn, cầu thang BTCT mác 250; cột BTCT mác 300. Nội dung xây thô, hoàn thiện mặt ngoài bao gồm: Xây dựng toàn bộ kết cấu công trình: Móng, cột, dầm, sàn; xây tường bao quanh nhà, hoàn thiện cửa đi, cửa sổ mặt ngoài; trát, sơn, hoàn thiện toàn bộ các chi tiết kiến trúc mặt ngoài tường bao công trình; hoàn thiện mái nhà, ban công, tam cấp, đường dốc, các bể ngầm. Hệ thống kỹ thuật công trình: Hoàn thiện hệ thống chống sét; xây dựng bể nước, bể phốt, lắp đặt ống thoát nước thải từ bể phốt ra ngoài hạ tầng; lắp đặt ống thoát nước mưa từ mái, ban công xuống hệ thống thoát nước mưa hạ tầng.

4.1. Nhà ở liền kề mẫu M2 (02 lô):

Công trình cao 05 tầng, diện tích xây dựng 102,7m², tổng diện tích sàn 458,4m²; chiều cao công trình từ cốt hệ đường lên đỉnh mái: 20,05m, cốt nền nhà cao hơn cốt hệ đường là 0,15m, tầng 1 cao 4,5m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3,6m, tầng tum cao 3,0m. Kết cấu: Móng cọc, dầm, sàn, cầu thang BTCT mác 250; cột BTCT mác 300. Nội dung xây thô, hoàn thiện mặt ngoài bao gồm: Xây dựng toàn bộ kết cấu công trình: Móng, cột, dầm, sàn; xây tường bao quanh nhà, hoàn thiện cửa đi, cửa sổ mặt ngoài; trát, sơn, hoàn thiện toàn bộ các chi tiết kiến trúc mặt ngoài tường bao công trình; hoàn thiện mái nhà, ban công, tam cấp, đường dốc, các bể ngầm. Hệ thống kỹ thuật công trình: Hoàn thiện hệ thống chống sét; xây dựng bể nước, bể phốt, lắp đặt ống thoát nước thải từ bể phốt ra ngoài hạ tầng; lắp đặt ống thoát nước mưa từ mái, ban công xuống hệ thống thoát nước mưa hạ tầng.

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 đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang được chủ đầu tư lập cơ bản đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa hình, khảo sát địa chất 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 xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang được UBND thành phố Bắc Giang được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 13/12/2018, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020.

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

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang phù hợp với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020.

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 công trình 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 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang số 03/HĐ-DASĐĐ ngày 12/01/2021 giữa UBND thành phố Bắc Giang và Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY) 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 thực hiện thủ tục về môi trường theo Giấy xác nhận số 4503/GXN-TNMT ngày 21/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường dự án “Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang”.

- 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 của công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà hỗn hợp cao tầng tại Văn bản số 3689/CSPCCC&CNCH ngày 05/11/2021, Văn bản số 3722/CSPCCC&CNCH ngày 08/11/2021.

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 22/12/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 3686/SXD-PTĐT&HTKT về việc đề nghị tham gia ý kiến thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, 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 và UBND thành phố Bắc Giang. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2487/SGTVT-QLCL ngày 29/12/2021, Sở Công thương tại Công văn số 1477/SCT-QLNL ngày 28/12/2021, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2608/SNN-QLXDCT ngày 24/12/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 3335/SKHĐT-ĐTTĐGSĐT ngày 27/12/2021, Sở Tài chính tại Công văn số 4030/STC-QLG ngày 29/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4577/STNMT-BVMT ngày 27/12/2021; UBND thành phố Bắc Giang tại Công văn số 4056/UBND-QLĐT ngày 29/12/2021. Về cơ bản, các đơn vị đều nhất trí với nội dung đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định của hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án do Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam trình thẩm định, đối với một số nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung đã được chủ đầu tư nghiên cứu, tiếp thu và hoàn thiện chỉnh sửa (*có báo cáo giải trình các nội dung tiếp thu, chỉnh sửa kèm theo*).

V. KẾT LUẬN

1. Dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện để tổng hợp 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, 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 báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định tại Khoản 7, Điều 15, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

- 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, về 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.

- Trong quá trình 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.

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 đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY) nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Lãnh đạo Sở XD;
- Lưu: VT, PTĐT&HTKT_{Dũng}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Công Hùng