

Số: 18 /BCTTr-TTQH

Bắc Giang, ngày 10 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG
Công trình: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông
thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Land Phát.

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

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Thực hiện theo hợp đồng tư vấn thẩm tra số 27/2025/HĐTTr ngày 23/5/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Land Phát và Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang về việc thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên. Sau khi xem xét, Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình; loại cấp công trình; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế:

a) Tên công trình: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

b) Loại cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II.

c) Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: tối thiểu 50 năm

2. Tên dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Land Phát.

4. Giá trị dự toán xây dựng: 179.711.224.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi chín tỷ, bảy trăm mười một triệu, hai trăm hai mươi tư nghìn đồng chẵn).

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

6. Địa điểm xây dựng: thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAG-00028220 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 19/8/2020, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát địa hình, địa chất - hạng II.

8. Nhà thầu thiết kế xây dựng:

Liên danh Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Giang:

- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAG-00028220 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 29 tháng 10 năm 2019, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế công trình dân dụng - hạng II;

- Công ty cổ phần tư vấn ĐTXD Bắc Giang, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAG-00001449 do Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03 tháng 9 năm 2019, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế công trình Hạ tầng kỹ thuật - hạng II. Có Giấy phép hoạt động điện lực số 12.23/GP-SCT do Sở Công Thương Bắc Giang cấp ngày 24 tháng 4 năm 2023, lĩnh vực hoạt động: Tư vấn thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35kV. Giấy các nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 867/GXN-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 08 tháng 5 năm 2018.

9. 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: Nguyễn Văn Thuận có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00101258 do Hiệp hội Các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 20 tháng 4 năm 2022, lĩnh vực hành nghề: Khảo sát địa hình - hạng II;

- Chủ trì khảo sát địa chất công trình: Trần Đình Khánh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00073085 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 14 tháng 10 năm 2024, lĩnh vực hành nghề: Khảo sát địa chất công trình - hạng II;

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế giao thông, san nền: Giáp Văn Tuyển có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00101265 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 26 tháng 12 năm 2023, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình Giao thông đường bộ, hạng II;

- Chủ trì thiết kế cấp nước sinh hoạt, thoát nước: Nguyễn Thị Tâm có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00104710 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 23 tháng 4 năm 2021, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp, thoát nước công trình, hạng II;

- Chủ trì thiết kế cấp nước PCCC: Phùng Anh Tuấn có chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 1716/2023/PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và Cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 29 tháng 9 năm 2023, lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

- Chủ trì thiết kế cấp điện, thông tin liên lạc: Phùng Anh Tuấn có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00062834 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng

Việt Nam cấp ngày 23 tháng 8 năm 2022, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình, hạng II;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc, cây xanh cảnh quan: Nguyễn Văn Đại có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00018 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 29 tháng 9 năm 2024, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Vũ Tuấn Minh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BAG-00053351 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 19 tháng 4 năm 2024, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình, hạng II.

II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Hợp đồng dự án số 08/2022/HĐDASĐĐ ngày 09 tháng 6 năm 2022 giữa UBND huyện Tân Yên và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát;

- Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 06/6/2024 giữa UBND huyện Tân Yên và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án "Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên"

- Văn bản số 28-VD ngày 27/9/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Viễn Dương về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Văn bản số 05/VD ngày 10/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Viễn Dương về việc thỏa thuận thiết kế BVTC hạng mục cấp nước dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Công văn số 1450/SGTVT-QLKC ngày 20/9/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc chấp thuận vị trí đấu nối dự án "Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên" vào ĐT.295 tại Km34+555 và Km34+888 (bên trái tuyến);

- Công văn số 4090/PCBG-KT ngày 26/10/2022 của Công ty Điện lực Bắc Giang về chủ trương cấp điện cho dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Thỏa thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần

Đầu tư bất động sản Land Phát về việc xây dựng công trình cấp điện cho dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên số 45.2025/TT-PCBG-LP;

- Thỏa thuận thiết kế giữa Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát về việc di chuyển đường dây 22kV phục vụ GPMB dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên số 46.2025/TT-PCBG-LP

- Công văn số 88/KHCN-QLCN ngày 16/01/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ về việc trả lời ý kiến thẩm định công nghệ trạm xử lý nước thải công suất 1.350 m³/ngày đêm thuộc dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Biên bản làm việc tháng 4/2023 giữa UBND huyện Tân Yên và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát (Nhà đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên), Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á (Nhà đầu tư dự án Khu số 2 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đức Trí (Nhà đầu tư dự án Khu số 3 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên) về việc thống nhất các vị trí đầu nổi của các Chủ đầu tư thuộc dự án Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 4142/TD-PCCC ngày 26/6/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang.

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Hồ sơ khảo sát địa hình, địa chất đã được chủ đầu tư phê duyệt;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công (bao gồm thuyết minh và chỉ dẫn kỹ thuật, phụ lục tính toán kèm theo);
- Các văn bản pháp lý kèm theo;
- Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 07: 2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng, ban hành theo thông tư số 06/2024/TT-BXD ngày 01/8/2024 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ, ban hành theo Thông tư số 51/2024/TT-BGTVT ngày 15/11/2024 của Bộ Giao thông vận tải;

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 28/12/2017 của Bộ Xây dựng;
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/BXD ngày 30/11/2022 và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng;
- QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện, ban hành kèm theo Thông tư số 39/2020/TT-BCT ngày 30/11/2020 của Bộ Công Thương;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCCS38:2022/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 4447:2012 Công tác đất - Thi công và nghiệm thu
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 13606-2023 Cấp nước-Mạng lưới bên ngoài và công trình-Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 13456:2022 Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn - Yêu cầu thiết kế, lắp đặt;
- 11TCN 19-21: 2006 Quy phạm trang bị điện;
- TCXDVN 259: 2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;
- 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;
- TCVN 7997:2009 Cấp điện đi ngầm trong đất - Phương pháp lắp đặt;
- TCVN 7447-5-54:2015 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 5-54: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Bố trí nổi đất và dây bảo vệ;
- TCVN 8700:2011 Về cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam có liên quan khác.

2. Giải pháp thiết kế chủ yếu của công trình.

2.1. San nền

San nền trong toàn bộ các lô đất xây dựng công trình, thiết kế san nền trên cơ sở cao độ tim đường, cao độ san nền thấp nhất +8,7m, cao độ san nền cao nhất +9,8m, đảm bảo phù hợp với khu vực lân cận dự án. San nền theo phương pháp đường đồng mức, độ dốc san nền $i \geq 0,4\%$ hướng thoát về phía các tuyến đường xung quanh lô đất; vật liệu san nền bằng đất cấp 3 (đất đồi), đắp đất theo từng lớp đạt độ chặt yêu cầu $K \geq 0,85$; ngoài ra 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 12 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. Vận tốc thiết kế các tuyến đường từ 20 km/h đến 50km/h;

- Thiết kế trắc dọc: Các tuyến được thiết kế tuân thủ theo cao độ khống chế trong quy hoạch chi tiết và đầu nối phù hợp với các tuyến đường 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 03 loại mặt cắt ngang có quy mô như sau:

- + Mặt cắt 4-4 rộng 22,5m bao gồm: lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

- + Mặt cắt 6-6 rộng 20m bao gồm: lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

- + Mặt cắt 7-7 rộng 19m bao gồm: lòng đường rộng 7m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

Độ dốc ngang mặt đường $i = 2\%$; độ dốc ngang hè đường $i = 1,5\%$. Bố trí rãnh biên thu nước rộng $B = 0,25m$, 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, trước khi đắp nền cần đào lớp đất không thích hợp trên bề mặt dày từ 0,6m đến 1m; sau đó đắp từng lớp đất và lu lèn đầm chặt đảm bảo độ chặt $K \geq 0,95$ đối với phạm vi lòng đường và $K \geq 0,90$ đối với phạm vi hè đường; vật liệu đắp nền đường sử dụng đất đồi. Riêng 50cm phía dưới kết cấu mặt đường đạt độ chặt $K \geq 0,98$.

- Mặt đường: Sử dụng kết cấu mặt đường mềm cấp cao A1, có $E_{yc} \geq 155Mpa$, áp dụng cho các loại mặt cắt như sau: bê tông nhựa chặt 12,5 dày 4cm, hàm lượng nhựa 5%, tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5kg/m^2$; bê tông nhựa chặt 19 dày 6cm, hàm lượng nhựa 4%, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0kg/m^2$; 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: sử dụng kết cấu gạch bê tông giả đá, phía dưới vỉa xi măng mác 75 dày 2cm, lớp móng BTXM mác 150 đá 2×4 dày 10cm; 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 bó vỉa BTXM mác 300, kích thước 30cmx18cm, móng bó vỉa đồ BTXM tại chỗ mác 150 đá 2x4 dày 10cm;
- Rãnh biên đồ BTXM tại chỗ mác 250 đá 1x2;
- Cây trồng trên vỉa hè các tuyến đường: được trồng trong các hố trồng cây kích thước 1,2mx1,2m bao gồm các loại cây thích hợp trồng trong đô thị, cây trồng có đường kính gốc cây tối thiểu 19cm; khoảng cách giữa hai cây trồng kế tiếp từ 10m đến 17m, vị trí giữa 2 lô đất ở liền kề và không hạn chế tầm nhìn giao thông đối với cây trồng ở góc phố. Bó vỉa hố trồng cây bằng đá kích thước 15cmx10cm, phía dưới lớp vỉa xi măng mác 75 dày 2cm, móng bó vỉa BTXM mác 150 đá 2x4 dày 10cm.

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 41:2024/BGTVT.

2.3. Cấp nước và PCCC

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước sạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Viễn Dương, điểm đầu nối cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước D160mm hiện có của Công ty nằm trên đường tỉnh ĐT.295 (tại nút J3 theo bản vẽ Tổng mặt bằng); hệ thống cấp nước cho dự án được thiết kế theo dạng mạng vòng kết hợp nhánh cụt, đường ống cấp nước phân phối sử dụng ống HDPE DN110÷DN160 đi ngầm dưới vỉa hè; đường ống cấp nước dịch vụ sử dụng tuyến ống HDPE DN50 đi chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà dân; vật liệu đắp ống phân phối, dịch vụ sử dụng toàn bộ cát đen đầm chặt K90; chiều sâu trung bình đặt ống phân phối tính từ đỉnh ống đến cốt hè hoàn thiện là 0,8m; chiều sâu trung bình đặt ống dịch vụ từ đỉnh ống đến cốt hè hoàn thiện là 0,5m; tại các vị trí ống cấp nước đi dưới đường giao thông có ống thép đen bảo vệ.

- Cấp nước phòng cháy, chữa cháy: hòng cấp nước cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối DN110÷DN160. Các hòng 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 là hệ thống thoát nước riêng (không đầu chung với hệ thống thoát nước thải). Hướng chính thoát nước từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây, nước mưa được thu về phía các ga thu và chảy vào hệ thống cống BTCT đặt ngầm dưới hè đường. Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn, có kích thước từ D400 đến D2000; toàn bộ nước mưa được thu tập trung thoát về tuyến cống chính D2000, sau đó thoát ra mương thoát nước hiện trạng phía Nam dự án.

- Kết cấu cống tròn sử dụng ống BTCT ly tâm đúc sẵn, độ dốc thoát nước tối thiểu $i=1/D$. Gõi đỡ cống bằng BTCT đúc sẵn mác 200.

- Hố ga: kết cấu BTCT mác 200, phía dưới đá dăm đệm dày 10cm; các hố ga bố trí cách nhau khoảng 30m/hố ga; nắp hố ga sử dụng tấm composite.

2.5. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được đi riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại của các công trình trước khi thoát vào hệ thống ống HDPE D300 chạy dọc sau nhà, sau đó đầu nối với hệ thống ống HDPE D400 đặt ngầm dưới hè đường, hướng thoát nước của dự án tập trung về khu vực trạm xử lý nước thải có công suất 1.350m³/ng.đ. Nước thải sau khi được xử lý đạt theo quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

- Hố ga sau dãy dân cư, trên hè đường: Hố ga sau hộ dân, khoảng cách 01 hố ga phục vụ thoát cho 04 hộ dân; các hố ga trên vỉa hè khoảng cách từ 20m - 30m; đáy hố ga được đổ bê tông M200, dưới đáy hố ga đệm lớp đá dăm dày 10cm. Thành hố ga được đổ BTCT, mác 200; nắp hố ga sử dụng tấm composite.

- Trạm xử lý nước thải: công suất trạm xử lý nước thải 1.350m³/ng.đ, sử dụng công nghệ xử lý sinh học AO kết hợp giá thể MBBR xử lý nước đầu ra đạt theo quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án; các bể trong hệ thống xử lý nước thải có kết cấu bê tông cốt thép mác 300, phía dưới lót bê tông mác 100.

2.6. Hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây 481, TBA 110kV Tân Yên (E7.24). Từ cột điểm đầu cấp vào trạm biến áp của dự án sử dụng cáp ngầm có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-W-24kV-3x150mm². Đầu tư xây dựng mới 02 trạm biến áp, kiểu trạm Kiosk hợp bộ có công suất: TBA-01 công suất 2x400kVA, TBA-02 công suất 2x500kVA để cấp điện cho các phụ tải của dự án;

- Điện hạ thế 0,4kV: xây dựng các lộ cáp điện hạ thế 0,4kV xuất tuyến từ trạm biến áp xây mới về đến các tủ điện hạ thế (tủ công tơ) để cấp điện cho các phụ tải. Sử dụng cáp điện hạ thế 0,4kV luồn qua ống nhựa gân xoắn HDPE và chôn ngầm, cáp được thiết kế đi qua vỉa hè, qua đường, khe thoáng, trong hào xây phía sau các lô đất liền kề, cáp có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/DSTA/PVC từ 3x50+1x35mm² đến 3x185+1x150mm² tùy theo phụ tải tính toán. Thiết kế tủ điện công tơ sử dụng tủ loại Composite ép nóng được đặt sau các lô đất liền kề hoặc khe thoáng giữa các lô đất;

- Điện chiếu sáng: nguồn điện cấp cho hệ thống 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 trạm biến áp khu vực, cáp điện đi từ tủ chiếu sáng đến vị trí các cột đèn sử dụng cáp ngầm có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x16+1x10mm². Cáp cấp nguồn chiếu sáng thiết kế luồn trong ống nhựa gân xoắn HDPE và chôn ngầm; chiều sâu chôn cáp tối thiểu 0,7m với đoạn cáp trên hè và 0,9m với đoạn cáp qua đường. Bố trí hệ thống cột đèn chiếu sáng dọc theo vỉa hè của các đường, trong khuôn viên cây xanh với khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 28m/cột đến 35m/cột; cột đèn được mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao 6m, 8m và 11m, đèn Led chiếu sáng có công suất 80W, 100W và 150W, móng cột bê tông cốt thép, khung móng bắt bu lông vào cột đèn, có tiếp đất an toàn.

2.7. Hệ thống thông tin liên lạc

Thiết kế hệ thống gồm các đường ống, bể cấp, ganivo chờ sẵn phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc để cấp cho từng hộ tiêu thụ. Đường trục chính được thiết kế chạy dọc theo vỉa hè đường dự án, sử dụng ống nhựa u.PVC D110, đường ống dịch vụ sử dụng ống u.PVC D61 được thiết kế đi sau 2 dãy nhà và đi trong hào kỹ thuật, thuận tiện cho việc luân cấp và đấu nối cấp của các nhà mạng.

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

- Đầu tư xây dựng các khu cây xanh cảnh quan với vị trí và diện tích tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt bao gồm: khu cây xanh cảnh quan có kí hiệu CX2, CX9 và CXCL-02; các khu cây xanh cảnh quan 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...

- Bãi đỗ xe: đầu tư xây dựng 01 bãi đỗ xe có kí hiệu BDX-02 với vị trí và diện tích tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; bãi đỗ xe sử dụng kết cấu bê tông xi măng mác 250, bao gồm các lớp: BTXM đá 1x2 mác 250 dày 16cm, cấp phối đá dăm loại I dày 14cm, đất đầm chặt K95 dày 30cm; nền đất đầm chặt $K \geq 0,90$.

- Ga rác: Nằm trong ô đất ký hiệu HTKT-01 nằm tiếp giáp với Trạm xử lý nước thải. Ga rác sử dụng kết cấu bê tông xi măng mác 200 đá 1x2, dày 20cm phía dưới là lớp cấp phối đá dăm loại 2, dày 15cm; xung quanh khu vực ga rác được xây tường ngăn đảm bảo vệ sinh môi trường.

2.9. Công trình nhà ở thấp tầng

- Xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 lô liền kề tại các phân lô LK-9 (08 lô, lô số 01 đến lô số 08), LK-10 (08 lô, lô số 01 đến đến lô số 08), L.K-18 (12 lô, lô số 18 và lô số 29), LK-19 (41 lô, từ lô số 59 đến lô số 99), tổng diện đất khoảng 7.031,6 m²; tổng diện tích xây dựng khoảng 6.262,8 m²; mật độ xây dựng từ 79,0% ÷ 90%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.744,4 m², hệ số sử dụng đất từ 2,4 lần ÷ 2,7 lần.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Công trình gồm 03 tầng và 01 tum, chiều cao các tầng bố trí như sau: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2, 3 cao 3,3m, nền tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m, tum thang cao 2,5m; chiều cao công trình từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 13,45m. Giao thông đứng trong nhà bằng 01 cầu thang bộ.

- Giải pháp thiết kế kết cấu: Công trình sử dụng kết cấu móng cọc BTCT; hệ đài móng, giằng móng theo hai phương; kết cấu phần thân cột, dầm, sàn BTCT toàn khối (bê tông cấp độ bền B20, cốt thép Ø<10 loại CB240-T, 10≤Ø≤16 loại CB300-V; 16<Ø loại CB400-V), tường bao che xây gạch.

- Giải pháp thiết kế hoàn thiện (hoàn thiện toàn bộ kiến trúc mặt ngoài nhà): Trát, sơn toàn bộ mặt ngoài tường bao che, xây đắp chi tiết kiến trúc; xử lý chống thấm, lán sàn ban công, sàn mái; lắp cửa đi, cửa sổ; lan can ban công...

- Giải pháp thiết kế cơ điện: Lắp đặt hệ thống chống sét; ống chờ luân dây cáp điện, cáp thông tin từ hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tới công trình, ống chờ luân dây cáp điện chiếu sáng ban công.

- Giải pháp thiết kế thoát nước: Lắp đặt hệ thống ống thoát nước mưa từ mái, sê nô, ban công; xây dựng bể phốt, hệ thống thoát nước thải từ bể phốt đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật khu vực.

IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

Sau khi nhận được hồ sơ của Công ty Cổ phần Bất động sản Land Phát, qua xem xét Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

1. Quy cách và danh mục hồ sơ thực hiện thẩm tra

Hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên do chủ đầu tư cung cấp để thẩm tra đảm bảo theo quy định.

2. Nhận xét, đánh giá tính đầy đủ về các nội dung thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 80 của Luật Xây dựng năm 2014.

- Phương án kiến trúc: đảm bảo sự hợp lý, phù hợp với điều kiện thi công thực tế tại địa phương và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Công năng sử dụng: các giải pháp thiết kế xây dựng phù hợp với công năng sử dụng của công trình, đảm bảo an toàn cho công trình cũng như các công trình lân cận. Tuy nhiên quá trình tổ chức triển khai thực hiện cần tuân thủ đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành để đảm bảo an toàn cho công trình và các yêu cầu về an toàn khác;

- Thời hạn sử dụng và quy trình vận hành, bảo trì công trình: cơ bản phù hợp theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chủ yếu áp dụng;

- Phương án kết cấu, loại vật liệu chủ yếu: phương án kết cấu đảm bảo sự hợp lý cho công trình, loại vật liệu chủ yếu sử dụng cho công trình phù hợp với điều kiện thi công thực tế của công trình;

- Phương án phòng, chống cháy, nổ: hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cơ bản đảm bảo tính hợp lý về an toàn trong thi công, phòng, chống, cháy nổ theo quy định;

- Giải pháp bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu: hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phù hợp với kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 14/8/2023.

3. Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ điều kiện hay chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

Hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên do chủ đầu tư cung cấp đủ điều kiện để tiến hành thẩm tra.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước (thiết kế cơ sở)

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cơ bản tuân thủ các nội dung của thiết kế cơ

sở tại Văn bản số 1508/SXD-PTĐT ngày 22/5/2025 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc 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 Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên và dự án đầu tư được Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên tại Quyết định số 10/QĐ-CĐT ngày 23/5/2025.

2. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật; quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình

- Về sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật:

+ Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2024/QH13.

+ Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án. Khi xem xét chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới (nếu có) đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2024/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Về sử dụng vật liệu cho công trình theo quy định của pháp luật: Giải pháp thiết kế vật liệu chủ yếu sử dụng cho công trình phù hợp với điều kiện thi công thực tế của công trình và vật liệu sẵn có tại địa phương.

3. Đánh giá về an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận

- Giải pháp thiết kế xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng của dự án khu đô thị, khu dân cư;

- Khả năng chịu lực của kết cấu công trình, giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn cho công trình cũng như các công trình lân cận.

4. Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với thiết kế công trình có yêu cầu về công nghệ (nếu có)

Hồ sơ thiết kế hạng mục trạm xử lý đã lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ phù hợp, đảm bảo và đã được Sở Khoa học và Công nghệ trả lời tại Văn bản số 88/KHCN-QLCN ngày 16/01/2025.

5. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ

- Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường: hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phù hợp với kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 14/8/2023.

- Sự tuân thủ các quy định về phòng, chống cháy, nổ: hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn phòng, chống cháy, nổ và được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt số 4142/TD-PCCC ngày 26/6/2025.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Hồ sơ thiết kế xây dựng đề nghị thẩm tra bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, an toàn công trình trong quá trình sử dụng, bảo đảm an toàn công trình lân cận (nếu có) và đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.

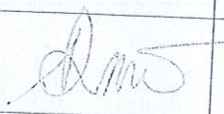
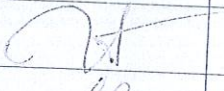
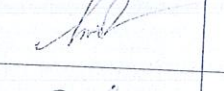
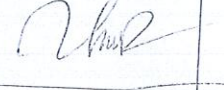
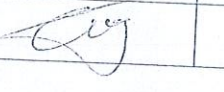
2. Yêu cầu, kiến nghị đối với chủ đầu tư

- Trước khi thi công công trình đề nghị Chủ đầu tư tổ chức kiểm tra, đảm bảo mốc giới xây dựng theo đúng quy định; kiểm tra biện pháp thi công công trình đảm bảo an toàn, không gây sụt lở và nguy hiểm cho công trình và công trình lân cận; có biện pháp thi công đảm bảo vệ sinh môi trường; khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án xử lý theo quy định.

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn khảo sát xây dựng, đơn vị tư vấn thiết kế chỉ được 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, kết quả kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

Đơn vị thẩm tra Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang kính đề nghị Chủ đầu tư xem xét, quyết định./.

CHỦ NHIỆM, CHỦ TRÌ THẨM TRA CỦA TỪNG BỘ MÔN

Họ và tên	Chức danh	Chữ ký	Chứng chỉ hành nghề
Hoàng Đình Duy	Chủ nhiệm thẩm tra; Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông		BAG-00044375
Trần Văn Hùng	Chủ trì thẩm tra kiến trúc		BAG-00008
Hoàng Thị Ánh	Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước:		BAG-00029747
Nguyễn Trọng Trung	Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp điện		BAG-00053526
Dương Văn Cao	Chủ trì thẩm tra dự toán		BAG-00168484

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, TK.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng