

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-PTĐT

Bắc Giang, ngày tháng 5 năm 2025

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 Đông thị trấn Cao
Thượng, huyện Tân Yên

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 03/TTr-LP ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát trình 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.

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 các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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);

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

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

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: dự án nhóm B; công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

3. Người quyết định đầu tư: Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát.

4. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát; địa chỉ: lô 04, 05 Phân khu A-LK36 thuộc khu 02, Khu đô thị phía Nam, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

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

6. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình số 03/TTr-LP ngày 18/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát): 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*).

7. 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.

8. Tiến độ thực hiện dự án; thời hạn hoạt động của dự án

8.1. Tiến độ thực hiện dự án

- Theo Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư dự án là:

+ Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành thi công xây dựng công trình 24 tháng kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

+ Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: từ tháng thứ 25 kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư cho đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

- Ngày 06/6/2024, tiến độ thực hiện dự án được UBND huyện Tân Yên điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng số 01 như sau:

+ Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng là: 30 tháng;

+ Thời gian thi công xây dựng công trình, nghiệm thu đưa vào sử dụng là: 06 tháng;

+ Thời gian hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: từ tháng thứ 37 đến hết thời gian hoạt động của dự án.

8.2. Thời hạn hoạt động của dự án:

- Không quá 5 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư (theo Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư dự án)

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn 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 - Lốp 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 nối 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.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư 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.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

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"
- Công văn 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;

- Công văn số 1450/SGTVT-QLKC ngày 20/9/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc chấp thuận vị trí đầu 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;

- 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 nối của các Chủ đầu tư thuộc dự án Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Văn bản số 04/2025/GT-LP ngày 09/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Land Phát giải trình 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 Đông thị trấn Cao Thượng.

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

- Nhiệm vụ khảo sát địa hình, địa chất: 01 quyển A4;

- Hồ sơ khảo sát địa hình gồm: Phương án kỹ thuật khảo sát địa hình: 01 quyển A4; Báo cáo kỹ thuật khảo sát địa hình: 01 quyển A4); hồ sơ khảo sát địa hình: 01 quyển A3;

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình: 01 quyển A4;

- Tài liệu khí tượng thủy văn: 01 quyển A4;

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

- Thuyết minh thiết kế cơ sở: 01 quyển A4;

- Thuyết minh tính toán kết cấu: 01 quyển A4;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục công trình xây thô: 02 quyển khổ A3;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 quyển khổ A3 và các bản vẽ tổng mặt bằng khổ A0;

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên đã được đóng dấu thẩm định;

- Các hồ sơ khác có liên quan.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

Hồ sơ năng lực của các nhà thầu tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và chứng chỉ hành nghề của các chức danh chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế các bộ môn:

a) 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.

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án

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.

c) 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 Tuyền 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.

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 một số công trình hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 8,43ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2021; xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 căn nhà ở liền kề thuộc phân lô LK-09, LK-10, LK-18 và LK-19 tiếp giáp với tuyến đường cấp khu vực trở lên, cụ thể:

- Phần hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải...

- Công trình nhà ở thấp tầng: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 căn tại các lô đất ở có mặt tiền tiếp giáp với Đường Hoàng Quốc Việt có mặt cắt đường rộng 38m và Đường tỉnh 295 có mặt cắt đường rộng 27m, cụ thể: 53 căn thuộc các phân lô LK-18, LK-19 (mặt tiền hướng ra đường Hoàng Quốc Việt); 16 căn thuộc các phân lô LK-9, LK-10 (mặt tiền hướng ra đường tỉnh 295).

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

a) 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, trước khi đắp nền cần bóc bỏ lớp đất bề mặt đắp sang các lô đất cây xanh cảnh quan, sau đó 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.

b) Giao thông

- 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 đường được thiết kế tuân thủ theo cao độ khống chế trong quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và đầu nối phù hợp với các tuyến đường hiện trạng và các tuyến đường quy hoạch xung quanh 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 $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

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

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

Độ dốc ngang mặt đường $i=2\%$; độ dốc ngang hè đường $i=1,5\%$. Bố trí rãnh biên thu nước rộng $B=0,25\text{m}$, bó vỉa vát để vuốt nối giữa mặt đường và vỉa hè.

- 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; sau đó đắp từng lớp đất và lu lèn 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 $E_{yc} \geq 155\text{Mpa}$, 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 $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa chặt 19 dày 6cm, hàm lượng nhựa 4%, 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;

- 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 vữa xi măng mác 75 dày 2cm, lớp móng BTXM mác 150 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 $30\text{cm} \times 18\text{cm}$, móng bó vỉa đổ BTXM tại chỗ mác 150 dày 10cm; rãnh biên đổ BTXM tại chỗ mác 250;

+ 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 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.

- 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.

c) 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 hệ của các tuyến đường, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa đảm bảo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

d) 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 $i=1/D$. Gối 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.

đ) 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 hồ ga được đổ bê tông M200, dưới đáy hồ ga đệm lớp đá dăm dày 10cm. Thành hồ ga được đổ BTCT, mác 200; nắp hồ ga sử dụng tấm composite.

e) 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 thoát, 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 thoát 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.

g) Hệ thống thông tin liên lạc

Thiết kế hệ thống gồm các đường ống, bể cáp, 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 luồn cáp và đấu nối cáp của các nhà mạng.

h) Khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, ga trung chuyển 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.

i) 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 phân thân cột, dầm, sàn BTCT toàn khối (bê tông cấp độ bền B20, cốt thép $\varnothing < 10$ loại CB240-T, $10 \leq \varnothing \leq 16$ loại CB300-V; $16 < \varnothing$ 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, láng 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 luôn dây cáp điện, cáp thông tin từ hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tới công trình, ống chờ luôn dây cáp điện chiếu sáng ban công.

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

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án với các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2024/QH13 (đã sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung thẩm định này.

- Nội dung thẩm định liên quan tới quy hoạch xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét về trình tự, thủ tục phê

duyet, đảm bảo sự thống nhất, phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ, sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của nội dung đề án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2024/QH13; đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14;

- Đơn vị trình thẩm định chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan tới hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định;

- Đơn vị được xin ý kiến chịu trách nhiệm về nội dung tham gia ý kiến của đơn vị mình;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thẩm định theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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.

2. Nguyên tắc thẩm định

Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo nguyên tắc được quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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.

V. TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP

Sở Xây dựng đã có Công văn số 452/SXD-PTĐT ngày 27/02/2025 và số 898/SXD-PTĐT ngày 24/4/2025 gửi các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thông tin và Truyền thông; Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ; Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh và UBND huyện Tân Yên về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án trên. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 74/STC-QLGCS ngày 07/3/2025, số 187/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 12/3/2025, số 1130/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 28/4/2025; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Văn bản số 445/SNN-QLXDCT ngày 28/02/2025; Sở Công Thương tại Văn bản số 375/SCT-QLNL ngày 18/3/2025; Sở Khoa học và Công nghệ tại Văn bản số 50/KHCN-BCVT ngày 10/3/2025 và số 496/KHCN-BCVT ngày 28/4/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 134/SNNMT-BVMT ngày 10/3/2025, số 1484/SNNMT-BVMT ngày 29/4/2025; Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công

an tỉnh tại Văn bản số 1142/SCPCCC&CNCH ngày 06/3/2025; UBND huyện Tân Yên tại Văn bản số 549/UBND-KTHT&ĐT ngày 14/3/2025. Các cơ quan, địa phương 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*).

VI. 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

a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở

- Hồ sơ 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 được chủ đầu tư lập cơ bản đảm bảo theo quy định.

b) Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng, Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Giang là đơn vị đủ điều kiện năng lực thực hiện công tác tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự theo quy định hiện hành. Cá nhân chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp, đủ điều kiện thực hiện công việc tư vấn theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với các quy hoạch xây dựng

- Chức năng sử dụng đất của dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tỷ lệ 1/5.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2023 (*theo Quy hoạch chung xây dựng khu vực thực hiện dự án có chức năng sử dụng đất là đất nhóm nhà ở*).

- Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2021.

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

- Dự án phù hợp về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất với chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021.

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 đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

- Dự án 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 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 1402/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư 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 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

- Thiết kế cơ sở điều chỉnh cơ bản bảo đảm an toàn xây dựng;

- Thiết kế cơ sở cơ đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang tham gia ý kiến đồng ý với giải pháp thiết kế đường giao thông cho xe chữa cháy đối với dự án tại Công văn số 1142/CSPCCC & CNCH ngày 06 tháng 3 năm 2025.

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 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

- 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.

VII. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ 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 đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện

- 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. Thực hiện việc đóng dấu, lưu trữ hồ sơ thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều 19 của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Lưu ý: Người đề nghị thẩm định có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng

dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đóng dấu thẩm định.

- Chủ đầu tư, tư vấn lập điều chỉnh dự án chịu trách nhiệm toàn diện trong việc đảm bảo chất lượng hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi 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 và hồ sơ pháp lý của dự án.

- 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 dự 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. Đối với đoạn cống thoát nước D1500 nằm ngoài ranh giới dự án (khoảng 39m phía trước trạm xảng hiện trạng) chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Tân Yên nghiên cứu thực hiện đảm bảo theo quy hoạch chi tiết được duyệt và không được tính vào chi phí dự án.

Trên đây là 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. Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Tân Yên;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Lưu: VT, PTĐT_{Nga}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Sơn