

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2022

Số: 262 /HĐXD-QLKT

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 06/TTr-VPI ngày 22/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự - (Mã số hồ sơ: 000.00.00.G17-220822-0028).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

2. Hạng mục thuộc dự án trình thẩm định: Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự.

3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A, Công trình dân dụng, cấp III (cấp các hạng mục công trình trình thẩm định thuộc dự án).

4. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest;

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest; Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.



6. Địa điểm xây dựng: Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang.

7. Tổng mức đầu tư: Toàn bộ dự án (theo Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 27/12.2021) là 2.071.693.000.000 đồng; Hạng mục nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự khoảng (theo Tờ trình): 1.449.542.457.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp.

9. Thời gian thực hiện: Năm 2022-2024

10. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Chủ yếu áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam.

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Khảo sát thiết kế và Xây dựng Thành Phát và Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Đại Hồng Phát.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 20/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 2 và Quy hoạch chi tiết Khu số 6,7 đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (Khu vực lô đất ký hiệu C-HH-01 và lô C-HH-02);

- Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu Khu số 2 thành phố Bắc Giang và Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1, 2 và 6,7 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 2 thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1, 2 và 6, 7 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 6, 7 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (Khu vực lô đất ký hiệu C-HH-01 và lô C-HH-02);

- Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 08/2/2022 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 759/UBND-TCKH ngày 25/3/2022 của UBND thành phố Bắc Giang về việc công nhận Chủ đầu tư dự án;

- Văn bản số 2102/PCBG-KT ngày 02/6/2022 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc cấp điện cho dự án xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 1602/UBND-QLĐT ngày 06/6/2022 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước thải và thoát nước mưa cho dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 183/NSBG-KTVT ngày 25/5/2022 của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (cấp nước) Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, khu đô thị Nam thành phố Bắc Giang;

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

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

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự;

- Thuyết minh, bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2022;

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình do Công ty TNHH Khảo sát thiết kế và Xây dựng Thành Phát và Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Đại Hồng Phát lập tháng 4/2022;

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Năng lực của Nhà thầu thiết kế, Nhà thầu khảo sát địa chất:

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt (*chứng chỉ số BXD-00005674 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, hạn chứng chỉ 28/11/2022*).

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của Công ty TNHH Khảo sát thiết kế và Xây dựng Thành Phát (*chứng chỉ số BXD-00042632 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp với lĩnh vực khảo sát địa chất hạng I, hạn chứng chỉ 08/7/2030*).

+ Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Đại Hồng Phát (*chứng chỉ số HAN-00032904 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp với lĩnh vực khảo sát địa chất hạng III, hạn chứng chỉ 05/11/2029*)

- Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của:

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Lê Đức Ninh (*Chứng chỉ số BXD-00063062 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, hạn chứng chỉ ngày 09/7/2024*);

+ Chủ trì thiết kế bộ môn kết cấu: Nguyễn Đức Phương (*Chứng chỉ số HTV-00048883 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp, hạn chứng chỉ ngày 17/01/2024*);

+ Chủ trì thiết kế công trình cấp thoát nước: Phạm Văn Doanh (*Chứng chỉ số BXD-00017796 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, hạn chứng chỉ ngày 22/01/2023*);

+ Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Việt Anh (*Chứng chỉ số BXD-00089836 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, hạn chứng chỉ ngày 29/5/2025*);

+ Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Phạm Việt Chung (*Chứng chỉ số BXD-00000816 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, hạn chứng chỉ đến ngày 26/4/2022*).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

Dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị Nam, thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 27/12/2021, theo đó vị trí dự án tại Khu số 1, 2, 6, 7 thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang; tổng diện tích các khu đất thực hiện dự án khoảng 45.059m², trong đó dự kiến:

- Đầu tư xây dựng 66 căn biệt thự tại các phân lô có ký hiệu là A-BT-1, A-BT-2, B-BT-1, B-BT-2, B-BT-3 (được điều chỉnh tên theo từ các lô đất A-HH-1, A-HH-2, A-HH-3, A-HH-4, A-HH-5 - theo Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 và bản vẽ kèm theo).

- Đầu tư xây dựng 43 căn nhà liền kề thấp tầng tại các phân lô có ký hiệu C-LK-8, C-LK-9, C-LK-10.

- Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại các lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02.

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định kèm theo Tờ trình số 06/TTr-VPI ngày 22/8/2022, Chủ đầu tư trình thẩm định hạng mục đầu tư xây dựng 66 căn biệt và 43 căn nhà liền kề thấp tầng.

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc trình thẩm định

1.1. Các công trình biệt thự gồm 66 căn xây dựng tại 05 lô đất có ký hiệu A-BT-1, A-BT-2, B-BT-1, B-BT-2, B-BT-3 với tổng diện tích các lô đất là 28.182,08m², thiết kế 3 mẫu (ký hiệu Mẫu A.G1, Mẫu A.G2 và Mẫu A1), chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, trong đó:

a. Chi tiêu quy hoạch các lô đất và bố trí các mẫu:

- **Lô A-BT-1**, có diện tích đất 6.167,95m², chia làm 14 ô (ký hiệu A1.1 đến A1.15 – không gồm A1.13), thiết kế 2 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu A.G1 có 04 căn và Mẫu ký hiệu A1 có 10 căn) cao 03 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 2.753m², mật độ xây dựng theo lô khoảng 45%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.978m², hệ số sử dụng đất 1,3 lần.

- **Lô A-BT-2**, có diện tích đất 6.085,95m², chia làm 14 ô (ký hiệu A2.1 đến A2.15 – không gồm A2.13), thiết kế 3 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu A.G1 có 03 căn, Mẫu ký hiệu A.G2 có 01 căn và Mẫu ký hiệu A1 có 10 căn) cao 03 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 2.729m², mật độ xây dựng theo lô khoảng 45%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.882m², hệ số sử dụng đất 1,3 lần.

- **Lô B-BT-1**, có diện tích đất 5.047,47m², chia làm 12 ô (ký hiệu B1.1 đến B1.12), thiết kế 3 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu A.G1 có 03 căn, Mẫu ký hiệu A.G2 có 01 căn và Mẫu ký hiệu A1 có 08 căn) cao 03 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 2.346m², mật độ xây dựng theo lô khoảng 47%, tổng diện tích sàn khoảng 6.798m², hệ số sử dụng đất 1,3 lần.

- **Lô B-BT-2**, có diện tích đất 5.018,55m², chia làm 12 ô (ký hiệu B2.1 đến B2.12), thiết kế 3 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu A.G1 có 03 căn, Mẫu ký hiệu A.G2 có 01 căn và Mẫu ký hiệu A1 có 08 căn) cao 03 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 2.346m², mật độ xây dựng theo lô khoảng 47%, cao 03 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 6.789m², hệ số sử dụng đất 1,4 lần.

- **Lô B-BT-3**, có diện tích đất 5.862,15m², chia làm 14 ô (ký hiệu B3.1 đến B3.15 – không gồm B3.13), thiết kế 3 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu A.G1 có 03 căn, Mẫu ký hiệu A.G2 có 01 căn và Mẫu ký hiệu A1 có 10 căn) cao 03 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 2.728m², mật độ xây dựng theo lô là 47%, tổng diện tích sàn khoảng 7.882m², hệ số sử dụng đất 1,3 lần.

b. Phương án kiến trúc các mẫu:

- Các mẫu có chiều cao và bố trí các tầng tương tự nhau, cụ thể:

Cao 3 tầng, chiều cao tính từ cốt sân vườn (cốt sân vườn thấp hơn cốt ± 0.000 - là cốt sàn tầng 1, là 0,45m) đến đỉnh công trình là 15,0m, trong đó:

Tầng 1 cao 3,9m, bố trí bếp, phòng khách, phòng sinh hoạt chung, 1 phòng ngủ, phòng vệ sinh; Tầng 2 cao 3,3m, bố trí khoảng thông tầng, các phòng ngủ, khu vệ sinh; Tầng 3 cao 3,3m, bố trí không gian sinh hoạt chung, đa năng, phòng ngủ, sân phơi, khu vệ sinh, phòng giặt, kho; Tum cao 3,8m, bố trí tum thang. Công trình bố trí 1 thang bộ (riêng Mẫu A.G1 bố trí thêm 01 thang máy).

- Thông số khác của từng mẫu công trình trên từng ô đất (diện tích ô đất, mẫu áp dụng, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn) xem tại Phụ 1 kèm theo Văn bản này.

1.2. Các công trình liền kề gồm 43 căn xây dựng tại 03 lô đất có ký hiệu C-LK-8, C-LK-9, C-LK-10, với tổng diện tích các lô đất là 5.109,42m², thiết kế 8 Mẫu (ký hiệu Mẫu LK-A1, Mẫu LK-A2, Mẫu LK-A3, Mẫu LK-A4, Mẫu LK-A5, Mẫu LK-G1, Mẫu LK-G2, Mẫu LK-G3), chỉ giới xây dựng phía trước lùi 2,6m so với chỉ giới đường đỏ, trong đó:

a. Chi tiêu quy hoạch các lô đất và bố trí các mẫu:

- **Lô C - LK-08**, có diện tích đất 1.403,35m², chia làm 12 ô (ký hiệu LK8.1 đến LK8.12), thiết kế 05 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu LK-G1 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-A4 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-A1 có 02 căn, Mẫu ký hiệu LK-A2 có 04 căn và Mẫu ký hiệu LK-A3 có 04 căn) cao 05 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 1.193m², mật độ xây dựng theo lô đất khoảng 85%, tổng diện tích sàn khoảng 4.896m², hệ số sử dụng đất 3,5 lần.

- **Lô C - LK-09**, có diện tích đất 1.787,43m², chia làm 15 ô (ký hiệu LK9.1 đến LK9.15), thiết kế 05 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu LK-G2 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-G3 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-A1 có 05 căn, Mẫu ký hiệu LK-A2 có 04 căn và Mẫu ký hiệu LK-A3 có 04 căn) cao 05 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 1.510m², mật độ xây dựng theo lô đất khoảng 85%, tổng diện tích sàn khoảng 6.191m², hệ số sử dụng đất 3,5 lần.

- **Lô C - LK-10**, có diện tích đất 1.918,64m², chia làm 16 ô (ký hiệu LK10.1 đến LK10.16), thiết kế 06 mẫu nhà (Mẫu ký hiệu LK-G2 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-G3 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-A5 có 01 căn, Mẫu ký hiệu LK-A1 có 05 căn, Mẫu ký hiệu LK-A2 có 04 căn và Mẫu ký hiệu LK-A3 có 04 căn) cao 05 tầng. Diện tích xây dựng lô khoảng 1.620m², mật độ xây dựng theo lô khoảng 84%, tổng diện tích sàn khoảng 6.661m², hệ số sử dụng đất 3,5 lần.

b. Phương án kiến trúc các mẫu:

- Các mẫu có chiều cao và bố trí các tầng tương tự nhau, cụ thể:

Cao 5 tầng, chiều cao tính từ cốt sân vườn (cốt sân vườn thấp hơn cốt ± 0.000 - là cốt sàn tầng 1, là 0,15m) đến đỉnh công trình là 18,95m, trong đó:

Tầng 1 cao 3,9m, bố trí để xe; Tầng 2 cao 3,6m, bố trí phòng khách, phòng sinh hoạt chung; Tầng 3 cao 3,3m, bố trí bếp và phòng ăn, phòng ngủ; Tầng 4

cao 3,3m, bố trí các phòng ngủ; Tầng 5 cao 3,3m, bố trí phòng thờ, phòng giặt, (phòng ngủ ở mẫu LK-G1, LK-G2, LK-3). Các mẫu đều bố trí 01 thang bộ.

- Thông số khác của từng mẫu công trình trên từng ô đất (diện tích ô đất, mẫu áp dụng, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn) xem tại Phụ 2 kèm theo Văn bản này.

2. Phương án kết cấu các hạng mục công trình

- Các công trình Nhà liền kề và Nhà thấp tầng đều sử dụng giải pháp: Kết cấu móng cọc bê tông ly tâm ứng lực trước; phần thân khung, sàn bê tông cốt thép toàn khối.

3. *Phương án cấp điện:* Nguồn điện cấp cho các công trình từ lưới điện ngoài nhà của khu đô thị đến tủ công tơ đặt ngoài nhà đến tủ điện tổng căn hộ đến các khu vực tiêu thụ điện.

4. *Phương án cấp, thoát nước:* Nguồn nước cấp cho công trình lấy từ tuyến ống cấp nước ngoài nhà của thuộc hạ tầng kỹ thuật khu đô thị qua đồng hồ đo nước dẫn vào bể ngầm, qua máy bơm nước lên bể chứa trên mái rồi dẫn đến các điểm tiêu thụ.

5. *Phương án thoát nước (công trình nhà liền kề thấp tầng):* Nước thải được thu gom vào các ống đứng riêng: Nước thải từ từ các thiết bị xí, tiểu được thu gom và xử lý bằng bể tự hoại; nước rửa được thu gom thoát vào hố ga nước thải trước khi thoát vào hệ thống ống thoát nước thải chung của hạ tầng kỹ thuật khu đô thị. Nước mưa được thu gom vào hệ thống ống đứng thoát nước, thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung khu đô thị.

6. *Hệ thống kỹ thuật khác (công trình nhà liền kề thấp tầng):* Hệ thống chống sét, điện nhẹ,... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng.

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.

Báo cáo nghiên cứu khả thi được lập cơ bản phù hợp với pháp luật về xây dựng. Nhà thầu khảo sát xây dựng (đại diện là Công ty TNHH Khảo sát thiết kế và Xây dựng Thành Phát), Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, phạm vi hoạt động được cấp phù hợp công việc thực hiện.

Chủ nhiệm và các chủ trì bộ môn tham gia thiết kế xây dựng, khảo sát xây dựng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, lĩnh vực hành nghề được cấp phù hợp công việc đảm nhận.

(Báo cáo khảo sát địa chất do Công ty TNHH Khảo sát thiết kế và Xây dựng Thành Phát và Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Đại Hồng Phát lập, Chủ đầu

✓

tư có trách nhiệm kiểm soát phạm vi thực hiện công việc của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Đại Hồng Phát phù hợp theo hạng theo chứng chỉ được cấp).

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 hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Thiết kế cơ sở Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/500, được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại các Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 19/8/2022, Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 19/8/2022.

Các quyết định nêu trên được căn cứ theo Quy hoạch phân khu điều chỉnh được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (trên cơ sở Quy hoạch chung điều chỉnh được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 17/8/2022). UBND tỉnh Bắc Giang chịu trách nhiệm về việc phê duyệt quy hoạch phù hợp theo quy định pháp luật về quy hoạch và các pháp luật khác có liên quan.

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

- Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 27/12/202.

- Dự án đầu tư trên khu đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất cho Chủ đầu tư, được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 08/2/2022.

Chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh quy hoạch để được xem xét cập nhật các Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 19/8/2022, Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 vào các quyết định, văn bản có liên quan.

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.

Việc cấp điện cho dự án được Công ty Điện lực Bắc Giang nhất trí chủ trương tại Văn bản số 2102/PCBG-KT ngày 02/6/2022; việc đấu nối thoát nước thải và thoát nước mưa được UBND thành phố Bắc Giang nhất trí đấu nối tại Văn bản số 1602/UBND-QLĐT ngày 06/6/2022; việc đấu nối cấp nước cho dự án được Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang đồng ý tại Văn bản số 183/NSBG-KTVT ngày 25/5/2022.

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

- Giải pháp thiết kế kết cấu phù hợp với quy mô và công năng công trình, đủ cơ sở thiết kế khi triển khai bước tiếp theo đảm bảo an toàn xây dựng.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát đảm bảo hồ sơ dự án được thẩm duyệt về môi trường theo Quyết định nêu trên phù hợp với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án trình thẩm định; thực hiện các nội dung yêu cầu nêu tại Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 23/6/2022.

Các hạng mục công trình trình thẩm định không thuộc đối tượng phải xin ý kiến về giải pháp phòng cháy chữa cháy.

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.

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam, cơ bản phù hợp. Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, trong đó Chủ đầu tư cần rà soát các tiêu chuẩn chủ yếu, hiện hành để trình người quyết định đầu tư xem xét chấp thuận.

V. KẾT LUẬN.

1. Kết luận: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự cơ bản đáp ứng yêu cầu tổng hợp trình phê duyệt.

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan:

- Thực hiện áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

- Khi tính toán, kiểm tra kết cấu chịu lực chính, các nhà thầu tư vấn phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ. Kiểm tra cao độ nền phù hợp với quy hoạch được duyệt và các dự án khác xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu vực, tránh gây úng ngập.

- Kiểm tra tính toán tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của dự án trên cơ sở quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng đảm bảo khớp nối, đồng bộ, phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.



W

- Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan cần thực hiện đúng các văn bản chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền có liên quan của dự án; tuân thủ các quy định của pháp luật về Xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Số liệu diện tích lô đất, ô đất, mốc giới lô trong thiết kế do Chủ đầu tư cung cấp. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát đảm bảo số liệu phù hợp theo số liệu của cơ quan có thẩm phê duyệt.

Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu của hồ sơ trình thẩm định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- T.Tr Lê Quang Hùng (để b/cáo);
- UBND tỉnh Bắc Giang;
- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;
- UBND TP Bắc Giang;
- Lưu: VP, QLKT (LTG-06). 

CỤC TRƯỞNG



Hoàng Quang Nhu

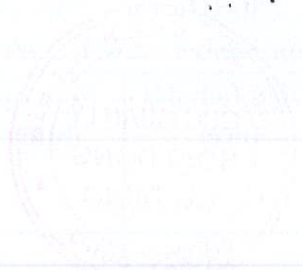
Phụ lục 1. Chỉ tiêu kiến trúc các mẫu biệt thự trên từng ô đất
(Kèm theo Văn bản số 262/HĐXD/QLKT ngày 31/8/2022)

STT	Lô đất /Ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mẫu áp dụng	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SDD (lần)
TỔNG	(I+II+III)	28.182,07		12.903,04	45,78	37.321,74	1,3
I	A-BT-1	6.167,95		2.753,24	44,64	7.978,42	1,3
I.1	A1.1	436,24	A.G1	210,61	48,28	628,68	1,4
I.2	A1.2	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.3	A1.3	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.4	A1.4	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.5	A1.5	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.6	A1.6	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.7	A1.7	436,24	A.G1	210,61	48,28	628,68	1,4
I.8	A1.8	436,24	A.G1	210,61	48,28	628,68	1,4
I.9	A1.9	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.10	A1.10	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.11	A1.11	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.12	A1.12	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.13	A1.14	442,30	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
I.14	A1.15	436,25	A.G1	210,61	48,28	628,68	1,4
II	A-BT-2	6.085,95		2.728,53	44,83	7.882,20	1,3
II.1	A2.1	431,82	A.G1	210,61	48,77	628,68	1,5
II.2	A2.2	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.3	A2.3	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.4	A2.4	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.5	A2.5	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.6	A2.6	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.7	A2.7	431,82	A.G1	210,61	48,77	628,68	1,5
II.8	A2.8	367,67	A.G2	185,90	50,56	532,46	1,4
II.9	A2.9	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.10	A2.10	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.11	A2.11	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.12	A2.12	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.13	A2.14	442,28	A1	191,08	43,20	546,37	1,2
II.14	A2.15	431,82	A.G1	210,61	48,77	628,68	1,5
III	B-BT-1	5.047,47		2.346,37	46,49	6.789,46	1,3
III.1	B1.1	467,01	A.G1	210,61	45,10	628,68	1,3
III.2	B1.2	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.3	B1.3	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.4	B1.4	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.5	B1.5	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.6	B1.6	467,01	A.G1	210,61	45,10	628,68	1,3
III.7	B1.7	467,01	A.G1	210,61	45,10	628,68	1,3
III.8	B1.8	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.9	B1.9	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.10	B1.10	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.11	B1.11	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
III.12	B1.12	403,03	A.G2	185,90	46,13	532,46	1,3

IV	B-BT-2	5.018,55		2.346,37	46,75	6.789,46	1,4
IV.1	B2.1	456,17	A.G1	210,61	46,17	628,68	1,4
IV.2	B2.2	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.3	B2.3	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.4	B2.4	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.5	B2.5	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.6	B2.6	456,17	A.G1	210,61	46,17	628,68	1,4
IV.7	B2.7	406,64	A.G2	185,90	45,72	532,46	1,3
IV.8	B2.8	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.9	B2.9	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.10	B2.10	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.11	B2.11	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
IV.12	B2.12	456,17	A.G1	210,61	46,17	628,68	1,4
V	B-BT-3	5.862,15		2.728,53	46,54	7.882,20	1,3
V.1	B3.1	473,96	A.G1	210,61	44,44	628,68	1,3
V.2	B3.2	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.3	B3.3	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.4	B3.4	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.5	B3.5	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.6	B3.6	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.7	B3.7	453,62	A.G1	210,61	46,43	628,68	1,4
V.8	B3.8	470,12	A.G1	210,61	44,80	628,68	1,3
V.9	B3.9	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.10	B3.10	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.11	B3.11	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.12	B3.12	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.13	B3.14	405,43	A1	191,08	47,13	546,37	1,3
V.14	B3.15	410,20	A.G2	185,90	45,32	532,46	1,3

Phụ lục II. Chỉ tiêu kiến trúc các mẫu liên kề trên từng ô đất
(Kèm theo Văn bản số 262/HĐXD/QLKT ngày 31/8/2022)

STT	Lô đất / Ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mẫu áp dụng	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)
TỔNG	(I+II+III)	5.909,42		4.323,86	84,63	17.748,65	3,5
I	C-LK-08	1.403,35		1.192,68	84,99	4.896,28	3,5
I.1	LK8.1	158,50	LK-G1	112,09	70,72	446,96	2,8
I.2	LK8.2	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
I.3	LK8.3	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
I.4	LK8.4	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
I.5	LK8.5	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
I.6	LK8.6	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
I.7	LK8.7	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
I.8	LK8.8	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
I.9	LK8.9	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
I.10	LK8.10	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
I.11	LK8.11	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
I.12	LK8.12	134,85	LK-A4	111,95	83,02	478,80	3,6
II	C-LK-09	1.787,43		1.510,83	84,53	6.190,92	3,5
II.1	LK9.1	177,00	LK-G2	129,52	73,17	530,32	3,0
II.2	LK9.2	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
II.3	LK9.3	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
II.4	LK9.4	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
II.5	LK9.5	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
II.6	LK9.6	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
II.7	LK9.7	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
II.8	LK9.8	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
II.9	LK9.9	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
II.10	LK9.10	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
II.11	LK9.11	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
II.12	LK9.12	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
II.13	LK9.13	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
II.14	LK9.14	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
II.15	LK9.15	167,44	LK-G3	121,07	72,31	491,28	2,9
III	C-LK-10	1.918,64		1.620,35	84,45	6.661,45	3,5
III.1	LK10.1	177,00	LK-G2	129,52	73,18	530,32	3,0
III.2	LK10.2	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
III.3	LK10.3	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
III.4	LK10.4	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
III.5	LK10.5	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
III.6	LK10.6	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
III.7	LK10.7	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
III.8	LK10.8	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
III.9	LK10.9	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
III.10	LK10.10	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
III.11	LK10.11	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
III.12	LK10.12	111,00	LK-A2	96,78	87,19	396,41	3,6
III.13	LK10.13	111,00	LK-A3	96,78	87,19	396,42	3,6
III.14	LK10.14	111,00	LK-A1	97,20	87,57	399,60	3,6
III.15	LK10.15	167,44	LK-G3	121,07	72,31	491,28	2,9
III.16	LK10.16	131,21	LK-A5	109,52	83,47	470,53	3,6



1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100