

Số: /SXD-QLXD

Thái Nguyên, ngày

tháng 5 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án: Tổ hợp thương
mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái -
Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công
trình hỗn hợp cao tầng

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO

Ngày 03/4/2024 Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 1062/2024/TTr-TASECOLAND ngày 26/3/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng và hồ sơ bổ sung, hoàn thiện của chủ đầu tư ngày 04/5/2024.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Các căn cứ pháp luật khác có liên quan.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:

2.1. Dự án nhóm B.

2.2. Công trình dân dụng, cấp II (Công trình hỗn hợp cao tầng); Công trình dân dụng, cấp III (Nhà ở liền kề).

3. Người quyết định đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO.

4. Tên chủ đầu tư và các thông tin liên hệ:

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO.

- Địa chỉ: Tầng 1, toà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Nam Tiến, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.

6. Giá trị tổng mức đầu tư dự án: **482.890.000.000 đồng**.

(Theo Khoản 6 Điều 1 Quyết định 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

7. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 20% tổng mức đầu tư.

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: Phần còn lại của tổng mức đầu tư.

8. Thời gian thực hiện: Quý III/2023 đến hết Quý IV/2028.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Bộ quy chuẩn xây dựng Việt Nam liên quan, các tiêu chuẩn chuyên ngành được đề cập trong Tờ trình thẩm định và thuyết minh dự án đầu tư xây dựng công trình.

10. Nhà thầu khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Viện công nghệ khoan.

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Liên danh Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Tràng An và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ khoa học kỹ thuật.

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP.

11. Nhà thầu thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Bắc Thái.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Quyết định số 5088/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND thành phố Phố Yên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Quyết định số 7186/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND thành phố Phố Yên về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của UBND thành phố Phố Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 10.101/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc điều chỉnh và đính chính Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 204/2024/QĐ-TGD ngày 15/4/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO phê duyệt dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật.

- Văn bản số 4305/SXD-QLN&PTĐT ngày 29/12/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật.

- Văn bản số 856/PCCC&CNCH-D1 ngày 13/3/2024 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên về việc góp ý thiết kế cơ sở về phòng cháy và chữa cháy.

- Văn bản số 470/TC-QC ngày 26/12/2023 của Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tấng không xây dựng công trình.

- Văn bản số 2459/UBND-QLĐT ngày 27/10/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc chấp thuận điểm đầu nối giao thông, thoát nước thải, thoát nước mưa của dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Văn bản số 268/UBND-QLĐT ngày 20/02/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc đầu nối hạ tầng kỹ thuật dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Văn bản số 478/UBND-QLĐT ngày 14/3/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc trả lời Văn bản số 905/2024/CV-TASECOLAND của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản.

- Văn bản số 3024/PCTN-KT ngày 10/11/2023 của Công ty điện lực Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương cấp nguồn cho dự án.

- Văn bản số 310/CTCPNS-KHKT ngày 30/10/2023 của Công ty cổ phần nước sạch Thái Nguyên trả lời chấp thuận đầu nối cấp nước dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Quyết định số 674/2023/QĐ-TGD ngày 10/10/2023 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc phê duyệt các giai đoạn thực hiện thủ tục đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Văn bản số 1830/2023/TASECOLAND ngày 21/11/2023 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc đăng ký môi trường cho dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- Và các căn cứ pháp luật khác có liên quan.

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

- Tài liệu khảo sát: Báo cáo kết quả khảo sát được phê duyệt.
- Nhiệm vụ thiết kế được duyệt.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Tập bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án (đã được thẩm tra).
- Thuyết minh tính toán kết cấu (đã được thẩm tra).
- Báo cáo thẩm tra số 11/BCTTr ngày 22/3/2024 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng bắc Thái.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Viện công nghệ khoan số chứng chỉ năng lực: BXD-00010329 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 14/4/2033 (có lĩnh vực hoạt động xây dựng liên quan đến dự án: khảo sát địa chất công trình Hạng I).

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Liên danh Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Tràng An và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ khoa học kỹ thuật, số chứng chỉ năng lực: BXD-00001721 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 20/4/2032 (có lĩnh vực hoạt động xây dựng liên quan đến dự án: khảo sát xây dựng Hạng I).

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP số chứng chỉ năng lực: BXD-00001973 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 14/6/2032 (có lĩnh vực hoạt động xây dựng liên quan đến dự án: Thiết kế công trình dân dụng Hạng I).

- Nhà thầu thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Bắc Thái số chứng chỉ năng lực: THN - 00008517 do Sở Xây dựng Thái Nguyên cấp, có giá trị đến hết ngày 27/02/2033 (có lĩnh vực hoạt động xây dựng liên quan đến dự án: Thẩm tra thiết kế công trình dân dụng Hạng II).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Tóm tắt về nội dung cơ bản của hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án trình thẩm định được gửi kèm theo Tờ trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO như sau:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

Khu đất II*-HH2 và II*-LK1 đến II*-LK6 và II*-CX thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt quy hoạch chi tiết và UBND tỉnh phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư. Trong đó:

Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất ở liền kề	11.550,0
2	Đất hỗn hợp (TMDV+Ở)	4.027,4
3	Đất HTKT	5.681,2
	Tổng diện tích	21.258,6

2. Các hạng mục công trình xây dựng:

2.1. Tòa nhà hỗn hợp cao tầng:

a) Kiến trúc:

* Phần ngầm:

- Phần ngầm 01 tầng, chiều cao hầm là 4,2m; diện tích sàn hầm khoảng 4.002,1m²; chức năng chủ yếu bố trí các phòng kỹ thuật, các bể nước, chỗ để xe với diện tích để xe khoảng 2.778m²; bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ đường Quy hoạch phía Nam khu đất.

* Phần nổi:

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng tầng 1 khoảng 2.055,2m²; chiều cao tầng 1 là 5,5m; chức năng bố trí sảnh căn hộ, sảnh sự kiện, café, thương mại dịch vụ...

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng tầng 2 khoảng 2.130,5m²; chiều cao tầng 2 là 4,5m; chức năng bố trí phòng hội nghị 450 chỗ thông tầng, bếp và các phòng phục vụ liên quan...

- Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng tầng 3 khoảng 1.571,8m²; chiều cao tầng 3 là 4,5m; chức năng bố trí các phòng ăn nhỏ, phòng VIP...

- Tầng 4: Diện tích sàn xây dựng tầng 4 khoảng 1.660,8m²; chiều cao tầng 4 là 5,5m; chức năng bố trí tiện ích cho cư dân như bể bơi, khu tập thể thao, phòng sinh hoạt cộng đồng, khu kỹ thuật, ban quản lý ...

- Tầng 5 đến tầng 12: Diện tích sàn xây dựng tầng 5 đến 7 khoảng 1.274,6m², tầng 8 đến 12 là khoảng 1.298,2m²; chiều cao các tầng: 5 đến 12 là 3,6m; chức năng bố trí các căn hộ từ 32m² đến 105 m².

- Tầng tum: Diện tích sàn xây dựng tầng tum khoảng 186m²; chiều cao tầng tum là 3,9m; chức năng bố trí các phòng kỹ thuật và sân mái.

b) Giải pháp vật liệu sử dụng hoàn thiện: Vật liệu hoàn thiện sử dụng cho công trình gồm hệ cửa nhôm, kính an toàn kết hợp với các mảng tường được sơn hoàn thiện 3 lớp, lan can xây gạch kết hợp inox, gạch lát sử dụng gạch Granite, Cramic liên doanh. Đối với các tầng dịch vụ thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 được hoàn thiện với các vật liệu cao cấp, có tính thẩm mỹ cao hơn như kính cường lực, ốp gạch.

c) Giải pháp kết cấu:

- Kết cấu móng: Sử dụng giải pháp móng cọc ly tâm kết hợp hệ thống dầm giằng bê tông cốt thép.

- Kết cấu phân thân: Giải pháp kết cấu phân thân là hệ khung cột, dầm, sàn

bê tông cốt thép kết hợp chịu lực. Tường xây bao và ngăn chia các phòng xây bằng gạch không nung mác 75, vữa xây mác 50.

d) Giải pháp cấp điện, chống sét:

- Nguồn điện cấp cho công trình được cấp từ nguồn trung thế 35kV từ trạm biến áp hạ tầng cấp đến, sử dụng cáp dọc Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W luôn trong ống HDPE dẫn đến Trạm biến áp của công trình. Công suất trạm biến áp 1250kVA. Sử dụng máy biến áp khô đặt trong tầng hầm.

- Toàn nhà sử dụng 02 máy phát điện dự phòng động cơ Diesel với công suất máy 1: 500kVA/380V/220V cấp điện cho các phụ tải ưu tiên công cộng, các phụ tải PCCC khi có sự cố, máy 2: 1000kVA cấp cho các phụ tải dịch vụ. Trong trường hợp sự cố về điện lưới, máy phát điện sẽ hoạt động, việc chuyển đổi giữa 2 nguồn điện được thực hiện bằng bộ tự động chuyển nguồn ATS (Automatic transfer systems).

- Từ máy biến áp cấp đến tủ hạ thế sử dụng cáp điện và tủ ATS cấp đến tủ hạ thế sử dụng hệ thống thanh cái.

- Tủ điện tổng cấp điện cho các tầng sử dụng phương án kết hợp giữa Busway và cáp điện, cáp điện được đặt trong thang máng cáp theo trục đứng đi trong trục kỹ thuật điện cấp đến tủ điện tầng.

- Tủ điện các tầng được đặt trong phòng kỹ thuật điện cấp cho các phòng dùng dây và cáp đi trong thang, máng cáp chạy dọc theo tuyến hành lang dẫn đến bảng điện phòng ..., sau đó dây và cáp được luôn trong ống PVC loại tự chống cháy kẹp nổi phía trên trần giả, ngầm tường dẫn xuống bảng điện phòng.

- Cấp điện cho các phụ tải điện phục vụ cho phòng cháy chữa cháy như thang máy, quạt tăng áp, hút khói, bơm chữa cháy... sử dụng cáp điện chống cháy đặt trong thang cáp thông tầng dẫn lên từng phụ tải.

- Hệ thống nối đất an toàn cho thiết bị được thực hiện độc lập với hệ thống nối đất chống sét. Hệ thống sẽ gồm các cọc nối đất bằng thép mạ đồng, D16, dài 2.4m. Các cọc liên kết với nhau cáp đồng trần 95mm², sử dụng hàn hóa nhiệt (hoặc kẹp) để đảm bảo tính liên tục về điện. Điện trở của hệ thống nối đất an toàn được thiết kế bảo đảm $\leq 4\Omega$. Tất cả tủ điện, bảng điện, thiết bị điện có vỏ bằng kim loại đều phải được nối với hệ thống nối đất này.

- Sử dụng hệ thống chống sét tia tiên đạo, phương án lắp đặt 01 kim thu sét đặt trên mái của công trình.

- Công trình xây dựng với tính chất thương mại, dịch vụ, nhà ở cao tầng sẽ là nơi tập trung đông người, lựa chọn mức độ bảo vệ chống sét cấp IV.

e) Giải pháp điện nhẹ gồm: Hệ thống điện thoại IP, mạng Internet; hệ thống mạng quang Gpon; hệ thống âm thanh công cộng (PA - Public Address); hệ thống camera IP PoE (CCTV) được thiết kế đồng bộ đảm bảo nhu cầu sử dụng.

f) Giải pháp điều hòa thông gió gồm: Hệ thống Điều hòa không khí; hệ thống thông gió; hệ thống tăng áp hút khói được thiết kế đồng bộ đảm bảo nhu cầu sử dụng.

g) Giải pháp cấp nước:

- Nước sạch từ ống cấp nước khu vực qua đồng hồ tổng vào bể chứa dự trữ đặt trong tầng hầm. Bể nước dự trữ đủ cho nhu cầu sinh hoạt trong vòng 1.5 ngày, dung tích bể nước 200m³.

- Từ bể nước ngầm nước được bơm lên bể nước trên mái toà nhà.

- Nhiệm vụ của các kết nước đặt trên mái là phân phối và điều hoà nước xuống các khu vệ sinh và các điểm có nhu cầu dùng nước ở tất cả các tầng trong toà nhà, đồng thời cấp nước cho 1 cụm máy bơm tăng áp đặt trên mái của các toà nhà để phục vụ tăng áp cho 3 tầng trên cùng.

- Ống cấp nước lạnh và phụ kiện trong toà nhà, trục ống hành lang, tầng mái dùng ống nhựa hàn nhiệt PP-R PN10.

- Đường ống cấp nước nóng dùng ống PPR PN20.

h) Giải pháp thoát nước thải:

- Nước rửa từ WC các khu căn hộ, các khu dịch vụ công cộng được thu vào các ống đứng thoát nước rửa, các ống đứng thoát nước rửa được kết nối với nhau ở tầng kỹ thuật sau đó tự chảy xuống trần tầng hầm rồi đầu nối ra hố ga thoát nước hạ tầng.

- Một hệ thống thoát nước thu gom nước xí, tiểu ở tất cả các tầng trong toà nhà dẫn về các ống đứng đặt trong các hộp kỹ thuật, các ống đứng thoát nước xí tiểu được thoát xuống bể tự hoại để xử lý cục bộ sau đó thoát ra hố ga thoát nước hạ tầng.

- Toàn bộ hệ thống đường ống và phụ kiện thoát nước thải trong nhà đều sử dụng ống nhựa u.PVC từ D34 đến D200.

- Ống thoát nước thải của nhà cao tầng sử dụng ống u.PVC PN8.

- Ống thông hơi của nhà cao tầng sử dụng ống u.PVC PN6.

- Đường ống thoát nước được đi ngầm trần, ngầm tường và đi trong hộp kỹ thuật.

- Đường ống sau khi lắp đặt xong đều phải được thử độ kín khít, xúc xả trước khi đưa vào sử dụng.

i) Giải pháp thoát nước mưa:

- Ống đứng thoát nước mưa mái được thu gom cùng với ống thoát nước logia.

- Những vị trí không có ống thoát nước mưa mái thì sẽ thu gom ống thoát nước logia riêng.

- Đường kính phễu thu và ống đứng thoát nước mưa mái được xác định dựa vào lưu lượng tính toán cho 1 phễu thu hoặc cho một ống đứng.

- Toàn bộ hệ thống đường ống và phụ kiện thoát nước mưa trong nhà đều sử dụng ống nhựa u.PVC từ D60 đến D200.

- Ống thoát nước mưa của nhà cao tầng sử dụng ống u.PVC PN8.

- Ống thoát nước sàn tầng hầm sử dụng ống HDPE PN8.

- Đường ống thoát nước được đi ngầm trần, ngầm tường và đi trong hộp kỹ thuật.
- Đường ống sau khi lắp đặt xong đều phải được thử độ kín khít, xúc xả trước khi đưa vào sử dụng.

k) Giải pháp PCCC:

- Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC của công trình được cấp từ 02 nguồn điện ưu tiên độc lập (01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát điện dự phòng).

- Giải pháp phòng cháy chữa cháy cho công trình gồm: hệ thống báo cháy tự động; hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler; hệ thống chữa cháy vách tường; hệ thống chữa cháy ngoài nhà; hệ thống chữa cháy khí Fm200 cho các phòng kỹ thuật điện; thang máy chữa cháy; phương tiện phòng cháy chữa cháy tại chỗ; hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn được thiết kế đồng bộ đảm bảo nhu cầu sử dụng được Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên tham gia ý kiến đối với giải pháp thiết kế cơ sở.

2.2. Nhà ở liền kề:

a) Giải pháp kiến trúc:

- Xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài 94 căn nhà ở liền kề thương mại, phân khúc trung và cao cấp tại các lô đất có ký hiệu từ II*-LK1 đến II*-LK6; mật độ xây dựng 90%.

- Tầng cao: 5 tầng; tổng diện tích sử dụng đất 11.550m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 51.975m².

*** Căn hộ kẹp giữa khu liền kề:**

- Tầng 1: Cao 3,9m với các chức năng chính như sau: Không gian đa năng; thang bộ chữ U, có không gian giữa trống, có thể lắp đặt thang máy gia đình; khu vệ sinh; bể nước sinh hoạt, bể tự hoại ngầm.

- Tầng 2: Cao 3,6m với các chức năng chính như sau: Không gian sảnh tầng, không gian không gian đa năng; thang bộ chữ U, có không gian giữa trống, có thể lắp đặt thang máy gia đình; kho.

- Tầng 3: Cao 3,6m với các chức năng chính như sau: Không gian sảnh tầng; phòng khách nhìn ra hướng đường giao thông chính; phòng bếp, ăn có hướng nhìn ra phía sau; thang bộ chữ U, có không gian giữa trống, có thể lắp đặt thang máy gia đình.

- Tầng 4,5: Cao 3,6m với các chức năng chính như sau: Không gian sảnh tầng kết hợp sinh hoạt chung; 02 phòng ngủ có khu vệ sinh khép kín cho mỗi tầng; thang bộ chữ U, có không gian giữa trống, có thể lắp đặt thang máy gia đình.

- Tầng tum: Cao từ 3,0 đến sân tum-3,6m đến đỉnh mái kính tum; không gian sảnh tầng; phòng thờ và sân thượng nhìn ra hướng đường giao thông chính; sân phơi nhìn ra hướng phía sau, đặt bể nước sinh hoạt.

*** Căn góc G1- khu Nhà ở liền kề:**

- Tầng 1: Cao 3,9m, với các chức năng chính như sau: Không gian đa năng

và thang bộ, giếng trời thông gió có thể lắp đặt thang máy; vệ sinh chung; hiên; tiểu cảnh sân vườn.

- Tầng 2: Cao 3,6m, bố trí các chức năng sau: Tiền phòng; không gian đa năng; vệ sinh chung; không gian tiếp khách.

- Tầng 3: Cao 3,6m, bố trí các chức năng sau: Tiền phòng; phòng khách lớn, bếp kết hợp không gian bàn ăn, phòng làm việc, phòng ngủ nhỏ, ban công.

- Tầng 4,5: Cao 3,6m, bố trí các chức năng sau: Không gian phòng ngủ lớn và 02 phòng ngủ được khép kín có khu vệ sinh; ban công.

- Tầng tum: Cao từ 3,0 đến sàn tum-3,6m đến đỉnh mái kính tum, bố trí các chức năng sau: Không gian phòng thờ, sân phơi có mái, sân vườn, tiểu cảnh (nếu có).

*** Căn góc G2- khu Nhà ở liền kề:**

- Tầng 1: Cao 3,9m, với các chức năng chính như sau: Không gian đa năng và thang bộ, giếng trời thông gió có thể lắp đặt thang máy; vệ sinh chung; hiên; Tiểu cảnh sân vườn.

- Tầng 2: Cao 3,6m, bố trí các chức năng sau: Tiền phòng; không gian đa năng; vệ sinh chung; không gian tiếp khách.

- Tầng 3: Cao 3,6m, bố trí các chức năng sau: Tiền phòng; phòng khách, bếp kết hợp không gian bàn ăn; phòng ngủ nhỏ.

- Tầng 4,5: Cao 3,6m, bố trí các chức năng sau: Phòng ngủ lớn và phòng ngủ nhỏ khép kín có khu vệ sinh; ban công.

- Tầng tum: Cao từ 3,0 đến sàn tum-3,6m đến đỉnh mái kính tum, bố trí các chức năng sau: Không gian phòng thờ, sân phơi có mái, sân vườn, tiểu cảnh (nếu có).

b) Giải pháp sử dụng vật liệu hoàn thiện: Vật liệu hoàn thiện sử dụng hệ cửa nhôm, kính an toàn kết hợp với các mảng tường được sơn hoàn thiện 3 lớp, lan can xây gạch kết hợp inox, gạch lát sử dụng gạch Granite, Cramic liên doanh..., sử dụng ngói bitum hoặc tương đương phù hợp với độ dốc cao.

c) Giải pháp kết cấu:

- Sử dụng giải pháp móng cọc ly tâm kết hợp hệ thống dầm giằng bê tông cốt thép.

- Giải pháp kết cấu phần thân là hệ khung cột, dầm, sàn bê tông cốt thép kết hợp chịu lực. Tường xây bao và ngăn chia các phòng xây bằng gạch không nung mác 75, vữa xây mác 50.

d) Giải pháp thiết kế điện:

- Nguồn điện hạ thế 3 pha - 380V cung cấp cho công trình được lấy từ công tơ ngoài nhà của khu vực cấp vào tủ điện tổng đặt trong nhà.

- Dây dẫn điện đi trong nhà dùng dây lõi đồng, cách điện XLPE/PVC. Dây dẫn điện được đi trong ống nhựa cứng chôn ngầm tường, trần hoặc đi trên trần giả.

- Hệ thống nối đất an toàn cho thiết bị được thực hiện độc lập với hệ thống

nối đất chống sét. Hệ thống sẽ gồm các cọc nối đất bằng thép mạ đồng, D16, dài 2.4m. Các cọc liên kết với nhau cáp đồng trần 95mm², và phải sử dụng hàn hóa nhiệt (hoặc kẹp) để đảm bảo tính liên tục về điện. Điện trở của hệ thống nối đất an toàn được thiết kế bảo đảm $\leq 4\Omega$. Tất cả tủ điện, bảng điện, thiết bị điện có vỏ bằng kim loại đều phải được nối với hệ thống nối đất này.

- Hệ thống chống sét tia tiên đạo của khối cao tầng và của toàn khu.
- Hệ thống điều hòa, thông gió được thiết kế đồng bộ đảm bảo nhu cầu sử dụng.

e) Giải pháp thiết kế điện nhẹ, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho hệ thống điện nhẹ được cấp từ tủ điện nhẹ hạ tầng khu vực cấp vào tủ điện nhẹ của công trình.
- Hệ thống điện nhẹ cho công trình gồm: Mạng điện thoại, internet, camera và truyền hình.
- Tủ tủ điện nhẹ cấp đến các thiết bị trong công trình.
- Dây dẫn được đi trong ống bảo vệ pvc ngầm tường, sàn hoặc đi trên trần giả.

f) Giải pháp thiết kế cấp thoát nước:

* Hệ thống cấp nước:

- Nước sạch từ ống cấp nước khu vực qua đồng hồ tổng vào bể chứa dự trữ đặt trong móng tòa nhà, tại đây nước sạch được bơm lên kết nước trên mái tòa nhà.
- Nhiệm vụ của các kết nước đặt trên mái là phân phối và điều hoà nước xuống các khu vệ sinh và các điểm có nhu cầu dùng nước ở tất cả các tầng trong tòa nhà, đồng thời cấp nước cho 1 cụm máy bơm tăng áp đặt trên mái của các tòa nhà để phục vụ tăng áp cho 3 tầng trên cùng.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa hàn nhiệt PP-R.

* Hệ thống thoát nước:

- Nước rửa từ các khu vệ sinh, nước bếp, nước giặt được thu vào các ống đứng thoát nước rửa, các ống đứng thoát nước rửa tự chảy xuống tầng 1 rồi đầu nối ra hố ga thoát nước hạ tầng.

- Một hệ thống thoát nước thu gom nước xí, tiểu ở tất cả các tầng trong tòa nhà dẫn về các ống đứng đặt trong các hộp kỹ thuật, các ống đứng thoát nước xí tiểu được thoát xuống bể tự hoại đặt âm trong móng nhà rồi đầu nối ra hố ga thoát nước hạ tầng.

- Nước mưa mái và nước mưa ban công được thu gom qua các phễu thu (trên mái), với ống đứng thoát nước mưa D90mm sau đó tự chảy xuống tầng 1 rồi thoát ra hố ga thoát nước hạ tầng.

- Toàn bộ hệ thống đường ống và phụ kiện thoát nước thải trong nhà đều sử dụng ống nhựa u.PVC từ D34 đến D140.

- Ống thoát nước thải, ống thông hơi của nhà liền kề sử dụng ống u.PVC PN6.
- Ống thoát nước mưa nhà liền kề dùng ống u.PVC PN6.

- Đường ống sau khi lắp đặt xong đều phải được thử độ kín khít, xúc xả trước khi đưa vào sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại Khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung như sau:

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:

- Việc lập dự án sau khi được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan thẩm quyền là phù hợp; Dự án được lập đảm bảo phù hợp, tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, lập, thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi, đủ điều kiện năng lực theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Thiết kế cơ sở của dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng có vị trí, diện tích xây dựng, quy mô số tầng, mật độ xây dựng phù hợp các Quyết định của UBND thành phố Phổ Yên: số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023; Quyết định số 10.101/QĐ-UBND ngày 21/11/2023; Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 21/3/2024. Chiều cao công trình phù hợp với quy định đã được Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại Văn bản số 470/TC-QC ngày 26/12/2023.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi phù hợp với chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt tại Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh.

- Dự án đảm bảo phù hợp với chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021; phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở kỳ 05 năm 2021-2025 và năm đầu kỳ (năm 2021) của tỉnh Thái Nguyên được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 30/6/2021. Tiến độ thực hiện do chủ đầu tư lập tại báo cáo nghiên cứu khả thi lập phù hợp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Dự án đã thực hiện thỏa thuận đầu nối: nguồn điện, nguồn nước, giao thông, thoát nước thải, thoát nước mưa, hạ

tầng kỹ thuật với các cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo khả năng kết nối thuận tiện. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực được thiết kế phù hợp trên cơ sở tổng mặt bằng và quy hoạch được duyệt.

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:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm tra thể hiện được các giải pháp thiết kế trên cơ sở kết quả khảo sát địa hình, địa chất, tính toán sơ bộ tải trọng công trình, thiết kế cơ sở các bộ môn đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ.

- Giải pháp phòng cháy chữa cháy được phòng cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Thái Nguyên góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở tại văn bản số 856/PCCC&CNCH-Đ1 ngày 13/3/2024.

- Giải pháp bảo vệ môi trường: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO đã đăng ký môi trường cho dự án, được UBND phường Nam Tiến tiếp nhận đăng ký ngày 24/11/2023.

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: Thiết kế cơ sở tuân thủ theo các Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

(Một số nội dung chi tiết được thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 11/BCTTr ngày 22/3/2024 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng bắc Thái).

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng, đủ điều kiện để trình tổng hợp và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại văn bản này và các văn bản của cơ quan, tổ chức liên quan.

2. Yêu cầu, kiến nghị:

- Nhà thầu thẩm tra chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện, quy định tại Điểm 2, Khoản 29, Điều 1, Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình thực hiện; việc thẩm tra, thẩm định và phê duyệt dự án của người quyết định đầu tư hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu thiết kế về chất lượng thiết kế do mình thực hiện Khoản 1, Điều 34, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Giá trị tổng mức đầu tư phải được người quyết định đầu tư xác định để đảm bảo tính hiệu quả của dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều 56 và điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 và 14 Điều 1, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020. Cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định nội dung tổng mức đầu tư của dự án theo quy định tại Khoản 3, Điều 58 Luật 50/2014/QH13 được sửa đổi tại Khoản 15, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác định tổng mức đầu tư của dự án. Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại Điều 56, 57 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13, 14 Luật Xây dựng năm 2020.

- Đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng đảm bảo quy định tại Điều 11 Nghị định 15/2021/NĐ-CP, khoản 3 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ; hồ sơ thiết kế kiến trúc cơ sở hoàn thiện đảm bảo quy định tại Điều 5 Thông tư 03/2020/TT-BXD ngày 28/7/2020 của Bộ Xây dựng.

- Chủ đầu tư kiểm soát thiết kế xây dựng, lập nhiệm vụ thiết kế xây dựng và đảm bảo quy cách thiết kế xây dựng theo quy định tại các Điều 31, 32, 33 Nghị định 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ. Chịu trách nhiệm kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của Hạng mục - Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng với Hạng mục - Hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 4305/SXD-QLN&PTĐT ngày 29/12/2023 và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO phê duyệt dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 204/2024/QĐ-TGD ngày 15/4/2024.

- Chủ đầu tư lưu ý thực hiện các ý kiến góp ý điều chỉnh thiết kế của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên tại công văn số 856/PCCC&CNCH-Đ1 ngày 13/3/2024 và tuân thủ các biện pháp cam kết bảo vệ môi trường của dự án Chủ đầu tư đã đăng ký với UBND phường Nam Tiến.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của các chỉ tiêu kỹ thuật, số liệu, tài liệu của hồ sơ thiết kế cung cấp phục vụ cho công tác thẩm định. Hoàn thiện hồ sơ trước khi đóng dấu thẩm định (*thống nhất tên gọi các hạng mục công trình giữa các bản vẽ liên quan; thể hiện được các kích thước chính trên mặt bằng công trình để có thể đọc rõ bản vẽ và kiểm tính diện tích sử dụng căn hộ theo quy định*). Việc đóng dấu, lưu trữ hồ sơ thẩm định tại cơ quan thẩm định quy định tại Khoản 7, Điều 15, Nghị định 15/2021/NĐ-CP và được sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư phối hợp thực hiện.

- Việc thực hiện thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt của chủ đầu tư (*Quy định tại*

Khoản 24 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020). Lưu ý: Chủ đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo các quy định bắt buộc tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; Tiêu chuẩn nhà ở liền kề; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về nhà ở và công trình công cộng - an toàn sinh mạng và sức khỏe; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng khác liên quan.

- Đề nghị chủ đầu tư tổ chức, triển khai, thực hiện dự án đảm bảo các quy định về quản lý hoạt động xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật xây dựng hiện hành.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Phổ Yên;
- GD Sở, PGĐ phụ trách;
- Lưu: VT, QLXD.
(Huonglt. 06b)

GIÁM ĐỐC

Hoàng Đức Khánh