

Số: /SXD-QLN&PTĐT

Thái Nguyên, ngày tháng 12 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Sở Xây dựng Thái Nguyên nhận được Tờ trình số 1918/2023/TTr-TASECOLAND ngày 02/12/2023 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 hạ tầng kỹ thuật.

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 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình 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;

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

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm tra số 76/BC-TTr của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Bắc Thái. Sau khi nghiên cứu, thẩm định hồ sơ, đối chiếu với các quy định về nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục hạ tầng kỹ thuật 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: Hạ tầng kỹ thuật

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án: Nhóm B.

- Loại dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở.
- Loại công trình chính: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: Không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

4. Tên chủ đầu tư (nếu có) và các thông tin để liên hệ: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà 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 Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

6. Giá trị tổng mức đầu tư phân hạ tầng kỹ thuật (*Theo hồ sơ trình*): **13.918.324.000** đồng.

(*Tổng mức đầu tư dự án theo chủ trương được phê duyệt tại Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh là: 482.890.000.000 đồng*).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư, vốn huy động và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: Từ Quý IV/2023 đến hết Quý IV/2028 (Theo 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).

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

Các Quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn Quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

Các tiêu chuẩn áp dụng:

- Quy trình khảo sát đường ô tô 22TCN - 263 - 2000; 22TCN 262 - 2000
- Quy trình khảo sát thiết kế nền đường ô tô đắp trên nền đất yếu - Tiêu chuẩn thiết

kế; TCVN 9398 - 2012 Công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung;

- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế; TCVN 4054-2005 Tiêu chuẩn thiết kế đường giao thông; 22TCN 211:2006 Áo đường mềm - các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN - 4474:1987 Tiêu chuẩn thiết kế cấp, thoát nước bên trong, bên ngoài công trình; TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình; TCVN 7957-2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 9208:2012 Lắp đặt cáp và dây dẫn điện trong các công trình công nghiệp; TCVN 9385:2012 Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống; 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; TCXDVN 394-2007: Tiêu chuẩn thiết kế trang bị điện;

Và các tiêu chuẩn khác có liên quan.

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 quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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 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.

- Văn bản số 3648/PCCC&CNCH ngày 31/10/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ về việc góp ý thiết kế cơ sở về phòng cháy và chữa cháy.

- Xác nhận của UBND phường Nam Tiến ngày 24/11/2023 về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại tỉnh Thái Nguyên.

2. Văn bản thỏa thuận đầu nối:

- 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 Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

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

- Văn bản số 2459/UBND-QLĐT ngày 27/10/2023 của UBND thành phố Thái Nguyên 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.

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

- Tài liệu khảo sát địa chất, địa hình bao gồm: Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát, báo cáo kết quả khảo sát được phê duyệt;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi (đã được thẩm tra);
- Tập các bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án (đã được thẩm tra);
- Báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi số 76/BCTTr ngày 30/11/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Bắc Thái.

Và các tài liệu khác có liên quan.

4. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) Nhà thầu khảo sát địa chất: Viện Công nghệ khoan được Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00010329 ngày 14/4/2023.

Cá nhân chủ trì khảo sát địa chất :

Nguyễn Đức Xuân, chứng chỉ hành nghề số BXD-00109426 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 26/11/2020.

b) Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH thương mại và dịch vụ khoa học kỹ thuật được Sở Xây dựng Hà Nội cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00043630 ngày 25/7/2020.

Cá nhân chủ trì khảo sát địa hình:

Nguyễn Đức Chung, chứng chỉ hành nghề số HNT-00011688 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 17/4/2023.

c) Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi là Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP được Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 ngày 15/7/2022.

Các cá nhân chủ trì thiết kế, lập tổng mức đầu tư:

+ Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Trường Linh, chứng chỉ hành nghề số HAN-02-2022-090 do Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội cấp ngày 19/5/2022.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Hoàng Thị Quỳnh Ngọc, chứng chỉ hành nghề số HAN-03-2022-069 do Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022.

+ Chủ trì thiết kế điện, chiếu sáng: Lường Văn Pháp, chứng chỉ hành nghề số HTV-00095982 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 16/7/2020.

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Trần Thị Kiều Diễm, chứng chỉ hành nghề số BXD-00004237 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022.

+ Chủ trì thiết kế điện nhẹ: Nguyễn Thanh Hoài, chứng chỉ hành nghề số BXD-00093989 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020.

+ Chủ trì thiết kế giao thông, san nền: Nguyễn Thanh Hùng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00008107 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/7/2022.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu hạ tầng: Nguyễn Anh Thái, chứng chỉ hành nghề số BXD-00002881 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022.

+ Chủ trì lập tổng mức đầu tư: Đoàn Việt Dũng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00004266 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp ngày 17/6/2022.

d) Nhà thầu tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Bắc Thái được Sở Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THN - 00008517 ngày 27/02/2023. Nhà thầu phụ tư vấn thẩm tra thiết kế cấp điện và chiếu sáng: Công ty TNHH KT Xanh được Sở Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THN - 00009318 ngày 04/4/2023

Các cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế, lập tổng mức đầu tư:

+ Chủ nhiệm thẩm tra, Chủ trì thẩm tra thiết kế hạ tầng kỹ thuật, tổng mức đầu tư: Nguyễn Minh Trọng, chứng chỉ hành nghề số THN-00025407 (Bổ sung) do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 27/7/2021.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông, san nền, cây xanh: Hoàng Đức Thoại, chứng chỉ hành nghề số THN-00060265 do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17/6/2019.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Nguyễn Văn Tuân, chứng chỉ hành nghề số THN-00060270 (Bổ sung) do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/7/2021.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp điện, chiếu sáng: Dương Thành Trung, chứng chỉ hành nghề số THN-00060268 (Bổ sung) do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/7/2021.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Đầu tư xây dựng khu nhà ở có quy mô sử dụng đất khoảng 21.258,6m², quy mô đầu tư trình thẩm định bao gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước + PCCC, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan.

1. San nền: Thiết kế san nền tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, hướng san nền dốc từ Đông Nam sang Tây Bắc. Tính toán khối lượng san nền dùng phương pháp lưới ô vuông. Cao độ thấp nhất là 12.25; Cao độ cao nhất là: 12.95. Vật liệu đắp dùng đất có đủ tính chất cơ lý đảm bảo K=0,9.

2. Hệ thống giao thông: Thiết kế hệ thống giao thông tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt theo tiêu chuẩn đường đô thị. Mô đun đàn hồi $E_{yc}=120\text{Mpa}$, tải trọng tính toán ô tô có tải trọng trục 10T cụ thể như sau:

- Mặt cắt 13-13 (Tuyến 01): Lộ giới 17,5m; chiều rộng mặt đường 7,5m; chiều rộng vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$.

- Mặt cắt 14-14 (Tuyến 02): Lộ giới 15,5m; chiều rộng mặt đường 7,5m; chiều rộng vỉa hè $5\text{m} + 3\text{m} = 8\text{m}$.

- Kết cấu áo đường từ trên xuống dưới như sau:

- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12,5) dày 5cm.

- + Tưới nhựa dính bảm 0,5 kg/m².

- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 19) dày 7cm.

- + Tưới nhựa thấm bảm 1,0 kg/m².

- + Cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm.

- + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 30cm.

- + Nền đất đầm chặt $K=0,98$ dày 30 cm.

- Vỉa hè: Sử dụng đá tự nhiên dày 3cm; đệm vữa xi măng M100 dày 3cm; bê tông M150 dày 8 cm; nền đầm chặt $K=0,95$. Bó vỉa hè sử dụng bó vỉa kích thước (100x30x26)cm, đá tự nhiên; bó gáy hè bê tông xi măng mác 200.

3. Thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải theo hướng Bắc dồn về hệ thống thoát nước mưa hiện trạng ở phía Bắc. Thiết kế 02 điểm đầu nối vào tuyến cống thoát nước D800 phía Bắc dự án.

- Trên tuyến thiết kế hệ thống ga thu, ga thăm bằng bê tông cốt thép kiên cố. Đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành

- Hệ thống cống thoát nước chính: sử dụng cống bê tông cốt thép chịu lực, D600 trên hệ thống cống có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng thăm,... theo quy định hiện hành.

- Hồ ga thăm kết hợp hồ thu thiết kế BTCT M250; đáy ga BTCT M250; bê tông lót M100 dày 10cm, nắp ga thăm, hồ thu bằng composite.

4. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy, nước thải được thu gom và đầu nối vào tuyến cống thoát nước D300 thải phía Đông, Bắc, Tây dự án sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải chung của khu vực: TXL1 công suất $Q=4950\text{m}^3/\text{ngđ}$ ở ô đất HTKT phía Bắc dự án (*không thuộc nội dung đầu tư của dự án*).

- Hệ thống đường cống thoát nước thải thiết kế xây dựng là ống HDPE D315. Trên hệ thống, tại vị trí các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống thiết kế các giếng thăm thuận tiện cho việc đầu nối từ hệ thống thoát nước trong nhà ra hệ thống thoát nước ngoài nhà. Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế

đảm bảo độ sâu chôn cống thấp nhất là 0,5m tính đến đỉnh cống với cống trên vỉa hè và 0,7m tính đến đỉnh cống với cống dưới lòng đường.

- Kết cấu hồ ga: Hồ ga xây gạch thiết kế trên vỉa hè xây gạch đặc M75; trát 02 lớp M75 đánh màu; đáy ga BTCT M200; mũ mố BTCT M200; tấm đan BTCT M200; cổ ga BTCT M200.

5. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước được đầu nối từ đường ống D200 theo quy hoạch của khu đô thị Nam Thái.

- Hệ thống cấp nước thiết kế hệ thống mạng vòng kết hợp mạng cụt, đường ống cấp nước chính sử dụng ống HDPE D63, đường ống cấp nước nhánh sử dụng ống HDPE D25.

- Thiết kế hệ thống hồ van, phụ kiện đồng bộ đi kèm.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho dự án được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của khu vực phía ngoài ranh dự án kết nối với tuyến đường xung quanh.

- Hệ thống đường dây cáp quang đi trong ống nhựa HDPE được phối hợp trong hào kỹ thuật đồng bộ với hệ thống hạ tầng khác. Cáp nhánh được đi qua cửa sổ chờ vách của hào kỹ thuật cấp tới căn hộ luôn trong ống HDPE chôn ngầm vỉa hè.

7. Cây xanh: Thiết kế trồng cây xanh cảnh quan, lựa chọn một số loại cây như cây Ken Hồng; cây Long Nảo; cây Sao Đen, cây Giáng Hương, cây Bạch Trinh biển... chiều cao từ 5m đến 6m; Sao đen chiều cao từ 8m đến 10m; Giáng Hương chiều cao từ 8m đến 10m mật độ trồng 12m/cây.

Hố trồng cây thiết kế bó vỉa BTXM M200 kích thước hố gốc cây là (1,20x1,20)m.

8. Cấp điện + điện chiếu sáng: Thực hiện theo Văn bản thẩm định của Sở Công thương.

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:

- Dự án đầu tư xây dựng công trình: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạ tầng hạ tầng kỹ thuật tuân thủ đúng theo 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:

+ Nhà thầu khảo sát là Viện công nghệ khoan và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Khoa học kỹ thuật đủ điều kiện, năng lực về hoạt động khảo sát;

cá nhân chủ trì khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình.

+ Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi là Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP đủ điều kiện, năng lực về hoạt động tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi; cá nhân chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình.

+ Nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi là Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Bắc Thái và Công ty TNHH KT Xanh đủ điều kiện, năng lực về hoạt động tư vấn thẩm tra; cá nhân chủ trì thẩm tra có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình.

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 với quy mô, diện tích, ranh giới, các chỉ tiêu sử dụng đất chính đã phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023. Phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Nam Phổ Yên, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên được phê duyệt tại Quyết định số 6783/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND thành phố Phổ Yên. Phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên được phê duyệt tại Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên và các quyết định điều chỉnh cục bộ.

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:

- 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.

- Về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình:

Tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt tại Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh: Từ Quý III/2023 đến Quý IV/2028.

Phân kỳ xây dựng do báo cáo nghiên cứu khả thi lập:

+ Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Từ Quý IV/2023 đến hết Quý IV/2024;

+ Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, nhà ở: Từ IV/2023 đến Quý IV/2028.

+ Hoàn thành dự án, nghiệm thu bàn giao và đưa vào sử dụng: Quý IV/2028.

Kế hoạch phân kỳ do chủ đầu tư lập tại báo cáo nghiên cứu khả thi lập đã 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; 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 đấu nối giao thông: Thiết kế dự án đã tính toán kết nối, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Việc đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước cho dự án đã được cơ quan có thẩm quyền và các đơn vị chuyên ngành có văn bản thỏa thuận, vì vậy việc đấu nối, kết nối HTKT có tính khả thi.

- Trách nhiệm quản lý, bàn giao các công trình hạ tầng sau đầu tư: Nhà đầu tư chuyên giao cho UBND thành phố Phổ Yên quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh, điện chiếu sáng... theo quy định; nhà đầu tư phối hợp các đơn vị khai thác, kinh doanh chuyên ngành (điện, nước, viễn thông) các hạng mục cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc thống nhất phương án chuyển giao, vận hành theo quy định của tỉnh và pháp luật hiện hành; nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật và theo Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

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.

- Nội dung về an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã được thẩm tra thiết kế làm cơ sở cho việc thẩm định. Theo đánh giá tại Báo cáo kết quả thẩm tra thì các thông số kỹ thuật, giải pháp thiết kế trong hồ sơ thiết kế cơ sở đảm bảo an toàn xây dựng, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành áp dụng.

- Thực hiện yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy: Dự án đã có Văn bản số 3468/PCCC&CNCH ngày 31/10/2023 của phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ.

- Thực hiện yêu cầu về môi trường: Dự án không thuộc trường hợp phải thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường.

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 được Báo cáo thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đánh giá tuân thủ theo các Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục hạ tầng kỹ thuật đã đủ các điều kiện theo các nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

Ý kiến đề nghị hoàn thiện:

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của hồ sơ trình thẩm định; đơn vị tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm về kết quả thẩm tra làm căn cứ thẩm định.

- Khi triển khai bước thiết kế tiếp theo Chủ đầu tư cần tính toán, thiết kế đầy đủ các công trình, hạng mục công trình tuân thủ hồ sơ TKCS được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành đảm bảo yêu cầu trong vận hành, khai thác sử dụng.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế hoàn thiện để đóng dấu thẩm định hồ sơ theo quy định.

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 hạ tầng kỹ thuật. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND TP Phổ Yên;
 - GD, các PGD;
 - Lưu: VP, QLN&PTĐT;
- (D.mã.06b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng