

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLXD

Thái Nguyên, ngày

tháng 11 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định  
điều chỉnh 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 liên kề và  
Công trình hỗn hợp cao tầng

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

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 2117/2024/TTr-TASECOLAND ngày 08/11/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc trình thẩm định điều chỉnh 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 liên kề và Công trình hỗn hợp cao tầng.

*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.*

*Căn cứ Quyết định số 22/2024/QĐ-HĐQT ngày 09/7/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc phê duyệt dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.*

*Các căn cứ pháp luật khác có liên quan.*

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh 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 liên kề và Công trình hỗn hợp cao tầng với các nội dung như sau:

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN** (Được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 1256/SXD-QLXD ngày 10/5/2024).

**II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH**

**1. Văn bản pháp lý:**

- Quyết định số 22/2024/QĐ-HĐQT ngày 09/7/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc phê duyệt dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái - Hạng mục: Nhà ở liên kề và Công trình hỗn hợp cao tầng.

- Văn bản số 1256/SXD-QLXD ngày 10/5/2024 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: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng.

- Quyết định số 563/2024/QĐ-TGD ngày 26/9/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

- Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Tập bản vẽ điều chỉnh thiết kế cơ sở của dự án (đã được thẩm tra).
- Điều chỉnh Thuyết minh tính toán kết cấu (đã được thẩm tra).
- Báo cáo thẩm tra số 11c/BCTTr ngày 01/11/2024 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng bắc Thái.

**3. Hồ sơ năng lực nhà thầu** (Được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 1256/SXD-QLXD ngày 10/5/2024).

## **III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

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

### **Các hạng mục công trình xây dựng điều chỉnh:**

#### **1. Tòa nhà hỗn hợp cao tầng:**

- Phần ngầm 01 tầng, chiều cao hầm là 4,2m; diện tích sàn hầm điều chỉnh giảm từ 4.002,1m<sup>2</sup> còn khoảng 3.882,5m<sup>2</sup> do lùi vách tầng hầm 1,2m so với chỉ giới đường đỏ vì vướng mặt bằng hào kỹ thuật chung của khu đô thị; chức năng chủ yếu bố trí các phòng kỹ thuật, các bể nước, chỗ để xe với diện tích để xe giảm từ 2.778,0m<sup>2</sup> còn khoảng 2.775,4m<sup>2</sup>; bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ đường Quy hoạch phía Nam khu đất.

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng tầng 1 điều chỉnh giảm từ 2.055,2m<sup>2</sup> còn khoảng 1.995,1m<sup>2</sup>; chiều cao tầng 1 là 5,5m; chức năng bố trí sảnh căn hộ, sảnh sự kiện, café, thương mại dịch vụ... tăng diện tích cây xanh từ 805m<sup>2</sup> lên 940,4m<sup>2</sup>.

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng tầng 2 điều chỉnh giảm từ 2.130,5m<sup>2</sup> còn , khoảng 2.106,1m<sup>2</sup>; chiều cao tầng 2 là 4,5m; chức năng bố trí phòng hội nghị 350 chỗ thông tầng, bếp và các phòng phục vụ liên quan...

- Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng tầng 3 điều chỉnh giảm từ 1.571,8m<sup>2</sup> còn khoảng 1.514,4m<sup>2</sup>; 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 điều chỉnh giảm từ 1.660,8m<sup>2</sup> còn khoảng 1.475,6m<sup>2</sup>; 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 điều chỉnh tăng từ 1.274,6m<sup>2</sup> thành khoảng 1.298,7m<sup>2</sup> và tầng 6 đến 7 điều chỉnh tăng từ 1.274,6m<sup>2</sup> thành khoảng 1.292,8m<sup>2</sup>, tầng 8 đến 12 là khoảng 1.298,2m<sup>2</sup> điều chỉnh giảm còn 1.292,8m<sup>2</sup>; chiều cao các tầng: 5 đến 12 là 3,6m; điều chỉnh chức năng bố trí 110 căn hộ (diện tích từ 32m<sup>2</sup> đến 105 m<sup>2</sup>) thành 112 căn hộ (diện tích từ 48m<sup>2</sup> đến 115m<sup>2</sup>).

- Giảm số máy phát điện dự phòng: từ 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; còn 01 máy 1000kVA cấp cho các phụ tải PCCC và các phụ tải ưu tiên. 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).

## **2. Nhà ở liền kề:**

- 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 trung bình giảm từ 90% còn 86,8%.

- Tầng cao: 5 tầng; tổng diện tích sử dụng đất 11.550m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 51.975m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 51.973,5m<sup>2</sup>.

\* **Căn hộ kẹp giữa khu liền kề:** Điều chỉnh thay đổi tổ hợp mặt đứng bao gồm vị trí mẫu, tỷ lệ ôp đá, tỷ lệ cửa mặt đứng và cửa sổ mái, vị trí các ban công.

### **\* Căn góc G1- khu Nhà ở liền kề:**

- Điều chỉnh thay đổi tỉ tỷ lệ cửa mặt đứng và cửa sổ mái.

- Tầng 1: Cao tối đa 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; hiên; tiểu cảnh sân vườn; điều chỉnh bỏ vệ sinh chung. Điều chỉnh vị trí hệ thống cột và tường bao trùng chỉ giới xây dựng, thay đổi diện tích sân vườn phía sau nhà.

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

- Tầng 3: Cao 3,6m, bố trí điều chỉnh vị trí các chức năng sau: Phòng khách; phòng làm việc; phòng bếp và ăn; phòng ngủ; vệ sinh.

### **\* Căn góc G2- khu Nhà ở liền kề:**

- Điều chỉnh thay đổi tổ hợp mặt đứng bao gồm tỷ lệ cửa mặt đứng và cửa sổ mái; các ban công.

- 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. Điều chỉnh vị trí hệ thống cột và tường bao trùng chỉ giới xây dựng, thay đổi diện tích sân vườn phía sau nhà.

**3. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Văn bản số 1256/SXD-QLXD ngày 10/5/2024 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: Nhà ở liền kề và Công trình hỗn hợp cao tầng.

## IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

### *Phạm vi và nguyên tắc thẩm định*

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại 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 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định điều chỉnh các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến 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.

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, người trình thẩm định, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo 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:

- Việc lập điều chỉnh dự án sau khi được Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO phê duyệt dự án tại Quyết định số 22/2024/QĐ-HĐQT ngày 09/7/2024 và được phê duyệt chủ trương điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Quyết định số 563/2024/QĐ-TGD ngày 26/9/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 1256/SXD-QLXD ngày 10/5/2024.

2. 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 điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm tra, tính toán sơ bộ tải trọng công trình, điều chỉnh thiết kế cơ sở các bộ môn đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ.

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

4. 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: Điều chỉnh 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 11c/BCTTr ngày 01/11/2024 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng bắc Thái).

## **V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

**1. Kết luận:** Điều chỉnh 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.

**2. Kiến nghị:** 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. 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.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về kết quả thẩm định điều chỉnh 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**