

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 2645/SXD-QLN

Bắc Giang, ngày 15 tháng 9 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định điều
chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu
tư xây dựng dự án: Tổ hợp dịch vụ
thương mại và nhà ở HH4

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và
Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 22/TTr-TA ngày 22/8/2023 của Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 và hồ sơ kèm theo;

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 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (Lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang) thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Công văn số 166/UBND-XD ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc công nhận chủ đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/02/2018 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng lô HH4 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 3505/UBND-QLĐT ngày 30/8/2023 của UBND thành phố Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4;

Sau khi xem xét hồ sơ, 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 dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4.
2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm B; công trình dân dụng cấp II.
3. Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh.
4. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh.
5. Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất có kí hiệu HH4 với diện tích khoảng 1,05ha, thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).
6. Giá trị tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư *(theo hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở của Chủ đầu tư)*: 350.497.167.000,0 *(Ba trăm năm mươi tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng)*.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của doanh nghiệp (vốn khác).
8. Thời gian thực hiện: Tháng 7 năm 2019 đến tháng 10 năm 2024.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn chủ yếu áp dụng:
 - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 02:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình ngầm đô thị; QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật 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 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công trình công cộng; Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình ban hành kèm theo Quyết định số 47/1999/QĐ-BXD ngày 21/12/1999 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng; 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 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng- An toàn sinh mạng và sức khỏe; QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;
 - TCVN 4451-2012 Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở; TCVN 4319-2012 Tiêu chuẩn thiết kế nhà và công trình công cộng; TCVN 9506-2012 Cơ sở du lịch và các dịch vụ liên quan-Thuật ngữ và định nghĩa; TCVN 4391-2015 Khách sạn - xếp hạng; TCVN 9411-2012 Nhà ở liền kề- Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 2737-2023 Tiêu chuẩn thiết kế Tải trọng và tác động; TCVN 5574-2018 Tiêu chuẩn về kết cấu bê tông cốt thép; TCVN 9362-2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình; TCVN 10304:2014 Tiêu chuẩn thiết kế móng cọc; Tiêu chuẩn ngành TCN(18-21):2006 về Quy phạm trang bị điện; TCXDVN 333-2005 Tiêu chuẩn

thiết kế hệ thống điện chiếu sáng; TCVN 9385-2012 Tiêu chuẩn thiết kế chống sét cho công trình xây dựng; TCVN 9207-2012 Tiêu chuẩn thiết kế lắp đặt đường dẫn điện trong nhà; TCVN 9206-2012 Tiêu chuẩn thiết kế lắp đặt thiết bị điện trong nhà; TCVN 4756: 1989 Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện; TCVN 6160-1996 Tiêu chuẩn phòng cháy, chữa cháy- Nhà cao tầng yêu cầu thiết kế; TCVN 2622-1995 Tiêu chuẩn phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình; TCVN 7957:2008 Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài; TCVN 13606:2023 Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước- Mạng lưới đường ống và công trình; TCVN 10251:2013 Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong các tòa nhà- yêu cầu kỹ thuật; TCVN 5687:2010 Thông gió- Điều hòa không khí-Tiêu chuẩn thiết kế.

- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

10. Đơn vị lập điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án và thiết kế cơ sở điều chỉnh: Công ty Cổ phần PIC Holdings.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 22/TTr-TA ngày 22/8/2023 của Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4;

- Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/02/2018 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng lô HH4 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (Lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang) thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 21/02/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (Lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang) thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Công văn số 166/UBND-XD ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc công nhận chủ đầu tư dự án;

- Hợp đồng số 01/2019/HDDA ngày 06/3/2019 thực hiện dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/7/2021 điều chỉnh thời gian đầu tư xây dựng dự án; Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 22/02/2023 điều chỉnh thời gian thực hiện dự án;

- Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (Lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang) thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số số 4429/TD-PCCC ngày 28/12/2020 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Bắc Giang;

- Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 số 539/SXD-QLN ngày 25/3/2020 và văn bản điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án số 3415/SXD-QLN ngày 18/11/2022 của Sở Xây dựng Bắc Giang.

- Văn bản số 125/TT-PCBG ngày 12/10/2021 của Công ty điện lực Bắc Giang về việc thoả thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Bắc Giang và Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh.

2. Hồ sơ, tài liệu của dự án, thiết kế cơ sở:

- Thuyết minh điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở.
- Bản vẽ điều chỉnh thiết kế cơ sở các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Công ty Cổ phần PIC Holdings: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00042700 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/7/2020;

- Đơn vị tư vấn lập thiết kế cơ sở hạng mục cấp điện hạ tầng: Công ty Cổ phần tư vấn và thương mại xây dựng Việt Nam: Giấy phép hoạt động điện lực số 02/GP-SCT do Sở Công thương thành phố Hà Nội cấp ngày 06/5/2022.

- Chủ nhiệm dự án: Trịnh Hoàng Lâm, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2023-034 do Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội cấp ngày 02/6/2023;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Duy Phụng, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2023-033 do Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Bùi Trung Hiếu, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00111008 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 07/12/2020;

- Chủ trì thiết kế cấp điện công trình: Nguyễn Quang Đình, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00149841 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 08/8/2022;

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình, công trình cấp thoát nước (hạ tầng): Đào Duy Bình, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00149842 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 08/8/2022;

- Chủ trì thiết kế công trình giao thông: Lê Hải Nam, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00046512 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 06/12/2018.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ ĐIỀU CHỈNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

1. Lý do điều chỉnh:

- Vị trí thực hiện dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 nằm tại nút giao giữa đường TL293 (đường Tây Yên Tử) và đường Trường Chinh có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, nay chủ đầu tư đề nghị thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài công trình Nhà hỗn hợp 19 tầng và 16 căn nhà phố Shophouse liền kề (xây thô và hoàn thiện mặt tiền) theo hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với xu thế phát triển của tỉnh Bắc Giang, tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị cho thành phố Bắc Giang, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư của nhà đầu tư là cần thiết.

- Hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh được đầu tư theo dự án Khu số 5, 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang có một số nội dung thay đổi, do đó việc điều chỉnh hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 để đảm bảo sự kết nối đồng bộ đường giao thông và hạ tầng là cần thiết.

2. Nội dung, giải pháp điều chỉnh:

2.1. Nhà hỗn hợp 19 tầng:

a) Điều chỉnh kiến trúc mặt ngoài công trình; điều chỉnh lại diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn công trình cho phù hợp với kiến trúc công trình sau điều chỉnh; xác định lại diện tích sàn sử dụng phòng khách sạn và căn hộ ở chung cư, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh chiều cao công trình từ cốt sân đường nội bộ lên đỉnh mái từ 68,97m lên 71,25m, trong đó: chiều cao các tầng nổi không thay đổi, chiều cao tầng tum lên đỉnh chi tiết kiến trúc công trình tăng từ 3,62m lên 5,9m.

- Điều chỉnh chiều cao tầng hầm (từ cốt sàn tầng hầm lên cốt sàn tầng 1) từ 3,15m lên 3,3m.

- Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng từ 1.676,6m² xuống 1.539,2m²; điều chỉnh tổng diện tích sàn công trình từ 23.099,0m² lên 23.328,2m² (trong đó: diện tích sàn tầng hầm là 2.289,6m²; diện tích sàn tầng 1 đến tầng 3, mỗi tầng: 1.516,5m²; diện tích sàn tầng 4: 1.525,0m²; diện tích sàn từ tầng 5 đến tầng 18, mỗi tầng: 1043,5m²; diện tích sàn tầng tum: 355,1m²).

- Bổ sung mái che bể bơi tại tầng 4 công trình.

- Xác định lại số liệu diện tích sử dụng các phòng ở khách sạn và căn hộ ở chung cư trong công trình:

+ Tầng 4 bố trí 18 phòng khách sạn, diện tích các phòng: 02 phòng 25m²; 02 phòng 25,6m²; 02 phòng 28,3m²; 02 phòng 30,4m²; 02 phòng 30,3m²; 02 phòng 41,9m²; 02 phòng 42,2m²; 01 phòng 37,1m²; 01 phòng 37,4m²; 01 phòng 33,2m²; 01 phòng 34,6m². Tổng diện tích sử dụng các phòng khách sạn là 589,7m² (giảm so với thiết kế cơ sở đã thẩm định là 14,3m²).

+ Tầng 5 đến tầng 18 bố trí 154 căn hộ ở chung cư, diện tích các căn hộ: 28 căn hộ $81,8\text{m}^2$; 28 căn hộ $87,1\text{m}^2$; 28 căn hộ $61,5\text{m}^2$; 28 căn hộ $57,5\text{m}^2$; 28 căn hộ $54,1\text{m}^2$; 14 căn hộ $55,3\text{m}^2$. Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở là $10.350,2\text{m}^2$ (giảm so với thiết kế cơ sở đã thẩm định là $15,4\text{m}^2$).

b) Điều chỉnh, bổ sung kết cấu công trình:

- Điều chỉnh phương án kết cấu móng công trình từ sử dụng kết cấu móng cọc khoan nhồi sang sử dụng móng cọc bê tông ly tâm dự ứng lực trước PHC-D600A.

- Bổ sung kết cấu chi tiết kiến trúc mặt ngoài công trình, mái che bể bơi

c) Hệ thống cấp điện, chống sét:

- Bổ sung thêm phụ tải cho các không gian chức năng: thương mại dịch vụ, khách sạn, hệ thống máy bơm...

- Điều chỉnh nguồn cấp điện dự phòng: từ 01 máy phát điện công suất 560kVA thành 02 máy phát điện công suất 400kVA.

- Điều chỉnh cáp ngầm cấp điện từ trạm biến áp ngoài hạ tầng vào các tủ điện tổng của công trình từ 3 lộ cáp $3 \times \text{CU/XLPE/PVC } (4 \times 185)\text{mm}^2$ thành 03 lộ cáp: $\text{CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-}12(1 \times 240)\text{mm}^2$; $\text{CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-}8(1 \times 185)\text{mm}^2$; $\text{CU/XLPE/PVC-}8(1 \times 240)\text{mm}^2$.

- Điều chỉnh cáp ngầm cấp điện từ máy phát điện dự phòng vào các tủ điện tổng của công trình từ 01 lộ cáp $2 \times \text{CU/XLPE/PR} - 4(1 \times 240)\text{mm}^2 + \text{E}240\text{mm}^2$ thành 02 lộ cáp: $\text{CU-MICA/XLPE/PVC- FR-}8(1 \times 185\text{mm}^2)$; $\text{CU/XLPE/PVC-}8(1 \times 240\text{mm}^2)$.

- Điều chỉnh cọc tiếp địa từ thép mạ đồng D16 thành cọc đồng D16; điều chỉnh dây dẫn sét đồng dẹt thành cáp đồng trần M95.

d) Hệ thống cấp thoát nước:

- Cấp nước: Điều chỉnh bể chứa nước sinh hoạt từ 320m^3 xuống 300m^3 ; điều chỉnh tăng số lượng téc nước sinh hoạt từ 02 téc 20m^3 lên 04 téc 20m^3 ; điều chỉnh tăng công suất máy bơm sinh hoạt từ $35\text{m}^3/\text{h}$ lên $55\text{m}^3/\text{h}$.

- Thoát nước mưa: Điều chỉnh thoát nước mưa trực đứng từ 04 ống D200 thành 09 ống D110; Điều chỉnh công suất bơm thoát nước tầng hầm từ $05\text{m}^3/\text{h}$ thành $10\text{m}^3/\text{h}$.

- Thoát nước thải: Điều chỉnh tăng khối tích bể tự hoại, bể tách mỡ.

đ) Hệ thống điện nhẹ: Bổ sung hệ thống kiểm soát ra vào công trình; Bổ sung hệ thống kích sóng.

e) Hệ thống thông gió điều hòa: Điều chỉnh cho phù hợp với công năng mặt bằng các tầng.

2.2. Nhà phố Shophouse (16 căn):

Điều chỉnh phương án kiến trúc công trình của 16 căn Nhà phố Shophouse: Điều chỉnh kiến trúc mặt tiền, ban công; bổ sung diện tích sàn tầng 4, tầng 5 đối với các căn nhà mẫu M2A. Diện tích xây dựng và diện tích sàn công trình (sau điều chỉnh), cụ thể như sau:

- Mẫu M1: 01 căn, diện tích xây dựng: 143,9m², tổng diện tích sàn: 801,66m²;
- Mẫu M2: 07 căn, diện tích xây dựng: 103,9m², tổng diện tích sàn: 548,13m²;
- Mẫu M2A: 07 căn, diện tích xây dựng: 103,9m², tổng diện tích sàn: 546,53m²;
- Mẫu M3: 01 căn, diện tích xây dựng: 135,3m², tổng diện tích sàn: 789,05m².
- Bổ sung thiết kế hồ pít chờ lắp đặt thang máy.
- Điều chỉnh thiết kế cọc từ cọc BTCT kích thước 250x250mm sang cọc bê tông ly tâm dự ứng lực trước PHC-D300.

2.3. Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

a) Đường giao thông: Điều chỉnh kết cấu vỉa hè từ lát gạch block sang lát đá; điều chỉnh bó vỉa từ BTXM sang bó vỉa đá.

b) Hệ thống thoát nước mưa: Điều chỉnh rãnh xây B400 sang cống BTCT D400.

c) Hệ thống thoát nước thải: Điều chỉnh rãnh thu gom nước thải B400 sang cống BTCT D300.

c) Bể xử lý nước thải: Điều chỉnh vị trí xây dựng bể xử lý nước thải từ bãi đỗ xe P2 sang Bãi đỗ xe P1.

3. Các nội dung khác:

Thực hiện theo các văn bản thông báo kết quả thẩm định số 539/SXD-QLN ngày 25/3/2020 và số 3415/SXD-QLN ngày 18/11/2022 của Sở Xây dựng.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI:

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về điều chỉnh 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 điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình cơ bản đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Công ty Cổ phần PIC Holdings là đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện công việc điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở theo quy định hiện hành. Cá nhân chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp, đủ điều kiện thực hiện công việc tư vấn theo quy định.

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

Thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án có các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng lô HH4 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/02/2018.

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

Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án cơ

bản phù hợp với Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 24/10/2018; Hợp đồng số 01/2019/HĐDA ngày 06/3/2019 thực hiện dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang) thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang và các Phụ lục Hợp đồng đã được ký kết giữa UBND thành phố Bắc Giang và Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật:

Hồ sơ điều chỉnh thiết kế cơ sở đảm bảo kết nối và khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật của khu vực; các nội dung điều chỉnh liên quan đến đấu nối hạ tầng đã được cơ quan quản lý chuyên ngành có thẩm quyền chấp thuận.

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 cơ sở điều chỉnh của dự án cơ bản đảm bảo an toàn về xây dựng;

- Dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 24/7/2019.

- Phòng cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Bắc Giang đã thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy các công trình thuộc dự án tại văn bản số 4429/TD-PCCC ngày 28/12/2020. Tuy nhiên giải pháp thiết kế cơ sở có một số nội dung thay đổi so với thiết kế phòng cháy chữa cháy được thẩm duyệt do đó đề nghị Chủ đầu tư thực hiện lập, trình thẩm duyệt điều chỉnh thiết kế phòng cháy chữa cháy trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

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:

- Hồ sơ điều chỉnh thiết kế cơ sở của dự án cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành được áp dụng.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, cập nhật bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật mới thay thế các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hết hiệu lực.

VI. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt sau khi chỉnh sửa và hoàn thiện hồ sơ theo nội dung nêu tại mục 2 sau đây.

2. Yêu cầu chỉnh sửa, hoàn thiện:

- Bổ sung Quyết định phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (đối với thiết kế cơ sở đã phê duyệt) của Chủ đầu tư;

- Chỉnh sửa thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và thuyết minh thiết kế cơ sở điều chỉnh cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh được thẩm định;

- Bổ sung bản vẽ thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại các văn bản số 539/SXD-QLN ngày 25/3/2020 và số 3415/SXD-QLN ngày 18/11/2022 của Sở Xây dựng (các bản vẽ thể hiện các nội dung tương ứng với nội dung điều chỉnh);

- Bổ sung thuyết minh tính toán kết cấu đối với các công trình Nhà phố Shophouse.

3. Kiến nghị đối với chủ đầu tư:

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, trước khi đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án cần kiểm tra hiện trạng với các khu vực xung quanh dự án và tuân thủ theo các văn bản thỏa thuận, hướng dẫn của các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện lập hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy đối với các nội dung điều chỉnh tại các bước tiếp theo đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghiêm các quy định về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Chủ đầu tư, tư vấn lập điều chỉnh dự án chịu trách nhiệm toàn diện trong việc đảm bảo chất lượng hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi, về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, các kết quả kiểm tra tính toán, kiểm định an toàn xây dựng công trình và hồ sơ pháp lý của dự án.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, MC, QLNDùng.



Nguyễn Việt Phong

