

Số: 08 /TB-SXD

Tuyên Quang, ngày 15 tháng 01 năm 2022

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 16/6/2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Tài nguyên nước ngày 21/6/2012;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tài nguyên nước;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; 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;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư 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; Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 Hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 280/QĐ-UBND ngày 26/6/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang; Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang; Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan của Nhà nước;

Căn cứ Tờ trình số 10/2022/TTr-SP ngày 13/01/2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

2. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình:

- Phân loại dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.
- Nhóm dự án: Nhóm B.
- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật: cấp III.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc.

4. Chủ đầu tư (nhà đầu tư được chấp thuận): Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc (tên cũ là Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc).

5. Địa điểm xây dựng: Phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

6. Tổng mức đầu tư theo hồ sơ trình thẩm định (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 604.272.834.500 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp của Nhà đầu tư: 85.000.000.000 đồng (Tám mươi lăm tỷ đồng).
- Vốn huy động: 519.272.834.500 đồng (Năm trăm mười chín tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm đồng).

8. Thời gian thực hiện dự án:

- Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật).

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

+ Từ Quý III/2021 đến Quý II/2022: Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư, thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, thiết kế bản vẽ thi công và thực hiện các thủ tục khởi công công trình;

+ Từ Quý III/2022 đến hết Quý IV/2025: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền.

9. Các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam gồm: Tập 1 ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996, tập 2 và tập 3 ban hành kèm theo Quyết định số 439/BXD-CSXD ngày 25/9/1997 của Bộ Xây dựng.

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 02:2009/BXD - Quy chuẩn về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng

- QCVN 03:2012/BXD - Quy chuẩn về "Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị"

- QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

- QCVN 05:2008/BXD - Quy chuẩn về Nhà ở và công trình công cộng. An toàn sinh mạng và sức khỏe.
- QCVN 06:2021/BXD - Quy chuẩn về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn về công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCVN 09:2017/BXD - Quy chuẩn về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.
- QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn về xây dựng công trình để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- QCVN 12:2014/BXD - Quy chuẩn về an hệ thống điện trong nhà ở và nhà công cộng.
- QCVN 41:2019/BGTVT - Quy chuẩn về báo hiệu đường bộ;
- TCVN 4054:2005 - Đường ô tô. Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 104:2007 - Đường đô thị. Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng. Nguyên tắc cơ bản thiết kế.
- TCVN 8793:2011 - Trường tiểu học. Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 3907: 2011 - Trường mầm non. Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 4451:2012 - Nhà ở. Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế. Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 2737:1995 - Tải trọng và tác động. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 10304:2014 - Móng cọc. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9362:2012 - Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 9379:2012 - Kết cấu XD và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
- TCVN 5574:2018 - Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép.
- TCVN 5575:2012 - Kết cấu thép. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5573:2011 - Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXD 9206:2012 - Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- TCXD 9207:2012 - Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- TCXD 16:1986 - Chiều sáng nhân tạo trong công trình dân dụng.
- TCVN 9385:2012 - Chống sét cho công trình xây dựng. Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.
- TCVN 2622:1995 - Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình. Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 4513:1988 - Cấp nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4474:1987 - Thoát nước bên trong công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCN 51:1984 - Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXDVN 33: 2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXDVN 259:2001 - Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;

- TCVN 7447: 2010 - Hệ thống lắp điện hạ áp;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan khác.

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

- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng 259 Thăng Long;

- Đơn vị tư vấn thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần đầu tư - tư vấn thiết kế Á Âu;

- Đơn vị tư vấn thiết kế công trình điện: Công ty cổ phần đầu tư M.E.

- Đơn vị tư vấn thiết kế hệ thống PCCC: Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy và xây dựng SOGI.

II. HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định:

- Các văn bản đã liệt kê ở phần căn cứ;

- Văn bản số 3214/UBND-QLĐT ngày 16/11/2021 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc thỏa thuận hướng tuyến hệ thống thoát nước của dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

- Văn bản số 500/PCTQ-KT ngày 12/11/2021 của Công ty Điện lực Tuyên Quang về việc chấp thuận điểm đầu đường dây 10kV lộ 972 TGHT;

- Văn bản số 502/CV-CTN ngày 08/11/2021 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Tuyên Quang về việc chấp thuận điểm đầu nối hệ thống cấp nước cho dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

- Văn bản số 1743/PCCC&CNCH-TM ngày 06/12/2021 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

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

- Các bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất;

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh thiết kế cơ sở;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở các công trình trong dự án;

- Tổng mức đầu tư;

- Hợp đồng tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi; hợp đồng thầu phụ giữa tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi và nhà thầu phụ.

- Hồ sơ năng lực của các nhà thầu tư vấn.

III. NỘI DUNG DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

1.1. San nền:

- Cao độ san nền được tính toán phù hợp với cao độ nền không chế của từng lô đất theo quy hoạch đã được phê duyệt (riêng lô đất bãi đỗ xe san thấp hơn 40cm; lô cây xanh san thấp hơn 30cm), cao độ thiết kế thấp nhất +24.45, cao nhất +26.40.

- Vật liệu san nền bằng đất cấp III, đầm nén đến độ chặt yêu cầu $K \geq 0.85$. (riêng lô đất bãi đỗ xe đầm nén đến độ chặt yêu cầu $K \geq 0.95$). Khối lượng đào, đắp nền được tính toán theo phương pháp chia lưới ô vuông 10x10m, tổng khối lượng đào khoảng 2.400 m³, tổng khối lượng đắp khoảng trên 280.000 m³, chiều sâu đào bóc lớp đất hữu cơ, sét bùn trung bình khoảng 0,5m.

1.2. Giao thông:

a) Bình đồ tuyến: Thiết kế tuân thủ theo quy mô, bình đồ, kích thước mặt cắt ngang, các thông số tại nút của các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Tổ chức giao thông trong khu đô thị được thiết kế dưới dạng ô bàn cờ, bao gồm các tuyến sau:

- Tuyến đường D1 chạy theo hướng Bắc - Nam, chiều dài khoảng 910,89m từ nút N7÷N16. Trong đó, đoạn từ nút N7 :- N17 có quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m; đoạn từ nút N17 :- N16 có quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt C-C): 3,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (hè) = 13,5m.

- Tuyến đường D2 (là tuyến đường trục chính trong khu đô thị, kết nối giao thông đối ngoại với tuyến đường Phú Hưng) chạy theo hướng Bắc - Nam, theo quy hoạch có chiều dài khoảng 737,37m, từ nút N1÷N20. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt A-A): 5,0m (hè) + 6,0m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách) + 6,0m (lòng đường) + 6,0m (hè) = 24,0m.

- Tuyến đường D3 chạy theo hướng Bắc - Nam, theo quy hoạch có chiều dài khoảng 140,59m, từ nút N3÷N5. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m.

- Tuyến đường D4 chạy theo hướng Bắc - Nam, chiều dài khoảng 677,06m, từ nút N2÷N22. Trong đó, đoạn từ nút N2:-P1 có quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m; đoạn từ nút P1:-N22 có quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt D-D): 5,0m (hè) + 8,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 18,0m.

- Tuyến đường D5 chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, chiều dài khoảng 97,76m, từ nút N11÷CT. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt E-E): 5,0m (hè) + 8,0m (lòng đường) = 13,0m.

- Tuyến đường N1 chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, chiều dài khoảng 124,50m, từ nút N4÷N6. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m.

- Tuyến đường N2 chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, chiều dài khoảng 188,25m, từ nút N8÷N10. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m

(lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m.

- Tuyến đường N3 chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, chiều dài khoảng 124,50m, từ nút N12÷N13. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m.

- Tuyến đường N4 chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, chiều dài khoảng 188,25m, từ nút N14÷N16. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m.

- Tuyến đường N5 chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc chiều dài khoảng 124,50m, từ nút N18÷N19. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt B-B): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,5m.

b) Trắc dọc: thiết kế trắc dọc phải đảm bảo đường dốc phải đi qua các điểm có liên quan đến cao độ theo quy hoạch, điểm giao cắt cùng mức với các tuyến đường khác.

c) Mặt cắt ngang điển hình:

- Mặt cắt A-A có lộ giới rộng 24.00m trong đó phần dải phân cách rộng 2.00m. Phần lòng đường rộng $6.00 \times 2 = 12.00\text{m}$. Phần vỉa hè rộng $5.00 \times 2 = 10.00\text{m}$, dốc ngang đường 2%, dốc vỉa hè 1.5%.

- Mặt cắt B-B có lộ giới rộng 17.50m trong đó phần lòng đường rộng 7.50m. Phần vỉa hè rộng $5.00 \times 2 = 10.00\text{m}$, dốc ngang đường 2%, dốc vỉa hè 1.5%.

- Mặt cắt C-C có lộ giới rộng 13.50m trong đó phần lòng đường rộng 7.50m. Phần vỉa hè rộng $3.00 \times 2 = 10.00\text{m}$, dốc ngang đường 2%, dốc vỉa hè 1.5%.

- Mặt cắt D-D có lộ giới rộng 18.00m trong đó phần lòng đường rộng 8.00m. Phần vỉa hè rộng $5.00 \times 2 = 10.00\text{m}$, dốc ngang đường 2%, dốc vỉa hè 1.5%.

- Mặt cắt E-E có lộ giới rộng 13.00m trong đó phần lòng đường rộng 8.00m. Phần vỉa hè rộng 5.00m, dốc ngang đường 2%, dốc vỉa hè 1.5%.

d) Nền, mặt đường:

- Nền đường: Trước khi đắp nền đường phải tiến hành bóc bỏ lớp hữu cơ và vét bùn chiều sâu lớp đất bùn trung bình 0,5m. Nền đường sử dụng vật liệu đắp bằng đất cấp III, độ chặt yêu cầu: 50 cm dưới lớp kết cấu áo đường đạt độ chặt $K \geq 98$; phần nền trong phạm vi mặt đường dưới lớp đất đắp $K \geq 0,98$ đạt độ chặt $K \geq 0,95$; phần hè đường đạt độ chặt $K \geq 0,90$.

- Mặt đường: Thiết kế sử dụng tầng mặt cấp cao A1, $E_{yc} = 120\text{Mpa}$, mặt đường bê tông nhựa chặt; lớp móng sử dụng cấp phối đá dăm.

- Kết cấu nền, mặt đường (từ trên xuống):

+ BTNC 12.5, hàm lượng nhựa 5%, dày 5cm.

+ Tuoi nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5 kg/m².

+ BTNC 19, hàm lượng nhựa 4%, dày 7cm.

+ Tuoi nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kg/m².

+ Cấp phối đá dăm loại I, dày 15cm.

+ Cấp phối đá dăm loại II, dày 25cm.

- + Đắp đất đầm chặt $K \geq 0.98$, dày 50cm.
- + Đắp đất đầm chặt $K \geq 0.95$ (dày tối thiểu 30cm).
- đ) Tô toa, rãnh tam giác, hè đường, cây xanh:

- Kết cấu vỉa hè:

- + Gạch Terrazzo dày 3cm (màu xám).
- + Vữa xi măng M100 dày 2cm.
- + Bê tông xi măng M150 dày 5cm.
- + Lớp nilong lót, 01 lớp.
- + Đắp đất đầm chặt $K \geq 0.90$.

- Kết cấu bó vỉa: Sử dụng bó vỉa vát BTXM đúc sẵn M300, kích thước 30x18x100cm có đan cho các vỉa hè.

- Kết cấu tấm đan rãnh có kích thước 500x300x120cm bằng BTXM đổ tại chỗ M300, đá 1x2.

- Kết cấu bãi đỗ xe:

- + Bê tông xi măng M250 đá 1x2, dày 20cm.
- + Lớp nilon ngăn cách.
- + Cấp phối đá dăm loại II, dày 20cm.
- + Nền đất đầm chặt $K \geq 0.95$.

- Cây xanh đường phố: Sử dụng các loại cây có đường kính $D \geq 20\text{cm}$, khoảng cách giữa các cây 10-12m; các ô trồng cây có kích thước trong lòng 1,2x1,2m.

e) An toàn giao thông: Thiết kế vạch sơn, biển báo giao thông theo Quy chuẩn QCVN 41:2019/BGTVT.

1.3. Kè hồ cảnh quan:

Kè hồ cảnh quan được thiết kế theo kiểu kè lát mái, độ dốc mái taluy 1/1,75, cao trình đáy hồ +18.5, cao trình mực nước dâng thường xuyên +22.5.

- Chân khay: Giá cố bằng cọc tre D6-8cm, mật độ 25 cọc/m², cọc dài 2.5m; đệm đá dăm dày 10cm. Chân khay xây đá hộc VXM mác 100.

- Thân kè: Thân kè dưới mực nước thường xuyên xây áp mái bằng đá hộc VXM mác 100 dày 30cm, trên lớp đá dăm đệm dày 10cm. Phía trên mực nước thường xuyên đắp bao đất dính trồng cỏ.

1.4. Tường chắn:

Thiết kế tường kè chắn đất mái taluy âm phía sau các dãy nhà thuộc các lô đất có kí hiệu OMLK-07, OMLK-08, tổng chiều dài tường chắn: 378m.

Kết cấu tường kè: Móng, thân tường kè xây đá hộc VXM M100, trên lớp bê tông lót M100, đá 4x6; giằng đỉnh BTCT mác 200; trung bình cứ 20m bố trí 1 khe lún chèn bao tải đay tấm nhựa đường. Thân kè cao trung bình 1,5-3,0m, phía trên đỉnh kè mái taluy nền đắp có độ dốc 1/1,5 đắp bao đất dính trồng cỏ.

1.5. Cây xanh cảnh quan, công viên (gồm các lô đất có ký hiệu: CX-01 diện tích: 358,9m²; CX-02 diện tích: 210m²; CX-03 diện tích: 390m²; CX-04 diện tích: 10380,6 m²; CX-05 diện tích: 2.085 m²; CX-06 diện tích: 845,6 m² CX-07 diện tích: 300,7m²):

- Cây xanh trong công viên được phân thành các bồn mảng, được chia cắt bởi hệ thống đường dạo chạy xung quanh công viên tạo khu vực cho người dân đi dạo, chạy thể dục buổi sáng hoặc buổi chiều kết hợp với các ghế đá tạo chỗ dừng chân, ngắm cảnh. Cây xanh bóng mát sử dụng các loại cây: Móng Bò, cây Bằng, Bằng Đài Loan, cây Bằng Lăng, cây Phượng, cây Sấu,... Xung quanh công viên là bố trí dải cây Chuối Ngọc được trồng viền và cắt cắt xén. Cây bụi, cây hoa trang trí với nhiều màu sắc và chủng loại kết hợp với thảm cỏ.

- Đường dạo công viên sử dụng gạch Terrazzo. Cao độ mặt đường dạo cao hơn mặt cỏ trung bình 5cm. Kết cấu đường dạo: Gạch Terrazzo dày 3cm; Vữa xi măng M100 dày 2cm; Bê tông xi măng M150 dày 5cm; Lốp nilong lót, 01 lớp; Đắp đất đầm chặt $K \geq 0.90$.

- Thoát nước mưa cho công viên: Nước mưa chảy tràn của bồn cây được thoát ra hố ga thu nước mưa gần nhất thuộc hệ thống thoát nước mưa của dự án. Nước mưa ngấm bồn cây được thu bằng hệ thống ống uPVC D110 đục lỗ, bọc sỏi 20x20cm và đầu nổi ra hố ga thoát nước mưa gần nhất thuộc hệ thống TNM của dự án đảm bảo tránh úng ngập gây hư hại cho hệ thống cây xanh.

- Cấp nước: Nước cấp cho công viên được lấy từ hệ thống cấp nước chung của dự án và sử dụng vòi tưới thủ công với bán kính phục vụ khoảng 5-10m/1 trụ cấp nước.

- Chiếu sáng trang trí: Nguồn cấp chiếu sáng công viên được trích từ đường dây chiếu sáng đường phố của Dự án. Đèn nắm bố trí dọc các tuyến đường dạo.

1.6. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho dự án: Đầu nối vào đường ống gang D300mm, phía bên phải đường Phạm Văn Đồng theo hướng Tuyên Quang đi Hà Nội, nằm trên vỉa hè, trước cửa số nhà 122, tại vị trí A1, do Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Tuyên Quang quản lý.

- Công suất thiết kế cấp nước cho toàn dự án là: $Q = 1.082 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Mạng lưới cấp nước: Hướng tuyến mạng lưới cấp nước về cơ bản tuân theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt. Mạng lưới cấp nước đường ống chính được thiết kế theo kiểu mạng vòng, nước cấp cho các nhu cầu được nối trực tiếp vào các đối tượng dùng nước nhằm đảm bảo cấp nước một cách an toàn và hiệu quả. Tuyến ống cấp nước chính chôn sâu từ 0,7m đến 1,2m, tuyến ống cấp nước phân phối chôn sâu từ 0,6 đến 0,9m.

- Vật liệu đường ống: Dùng ống nhựa HDPE PN10 cho tất cả các đường kính ống từ D63 đến D110mm. Tại các lô đất để các ống chờ D25 bịt đầu để đầu nối cho các hộ dân.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy sử dụng ống HDPE-D110. Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao

thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100÷150m/hạng, đảm bảo bán kính phục vụ không quá 150m.

1.7. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế cho khu vực dự án là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải. Nước mưa được thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam được thu bằng hệ thống cống bê tông cốt thép ly tâm từ D400-D1200 được chảy vào hồ ở phía Tây của dự án. Bố trí một tuyến cống hộp B2000x2000 đầu nối thoát nước từ hồ ra sông Lô. Ngoài ra còn hoàn trả tuyến mương thoát nước hiện trạng tại vị trí phía Tây của dự án nhằm đảm bảo thoát nước tránh ngập úng cho các khu dân cư phía đường Phạm Văn Đồng giáp ranh giới phía Tây của dự án bằng hệ thống cống hộp B2000x2000, B1000x1000, toàn bộ nước được thu về phía cửa xả hiện trạng tại phía Bắc sau đó xả ra suối Chả.

Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30-40m. Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$. Hồ ga thu trực tiếp và các hồ ga cống D600-D800 được xây bằng gạch không nung vữa xi măng M75, đáy hồ ga đổ BTCT M200 đá 1x2 dày 15cm. Nắp hồ ga là tấm đan composite. Đối với các tuyến cống đường kính lớn hơn 1000 hồ ga được xây bằng bê tông cốt thép, thành ga sử dụng BTCT M200 đá 1x2, đáy hồ ga đổ BTCT M200 đá 1x2 dày 15cm trên lớp bê tông lót M100 dày 10cm. Nắp hồ ga là tấm đan composite.

1.8. Hệ thống thoát nước thải và Trạm xử lý nước thải:

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước thải thoát theo hướng Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam thu về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, sát đất bãi đỗ xe ranh giới phía Tây Nam của dự án.

- Độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau 20-30m.

- Lưu lượng nước thải được tính bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt trong bảng nhu cầu dùng nước.

- Các tuyến cống chính thoát nước thải thuộc dự án sử dụng HDPE qua đường đối với cống qua đường, độ sâu chôn cống cách mặt đường tối thiểu là 0,7m (Tính từ cao độ mặt hè đến đỉnh cống), đường ống được tính toán với tải trọng ô tô; sử dụng cống nhựa HDPE trên hè đối với cống trên vỉa hè hoặc đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà, độ sâu chôn cống cách mặt nền hoàn thiện tối thiểu 0.5m

- Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải công suất 640 m³/ngđ. Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ MBBR, nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT được xả ra hồ cảnh quan sau đó mới xả ra hệ thống thoát nước mưa.

1.9. Hệ thống cấp điện:

Thiết kế tuyến cáp ngầm 22kV từ điểm đầu đến tủ RMU của các trạm biến áp. Thiết kế các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho dự án. Tổng công suất tiêu thụ cho toàn dự án là 2640 kVA

- Dự kiến xây dựng 6 trạm biến áp cụ thể:

+ Trạm biến áp Bến Đất công suất 1x400kVA (di chuyển thay thế trạm biến áp treo Bến Đất hiện trạng).

+ Trạm biến áp 1 công suất 1x400kVA

+ Trạm biến áp 2 công suất 2x400kVA

+ Trạm biến áp 3 công suất 1x400kVA

+ Trạm biến áp 4 công suất 1x400kVA

+ Trạm biến áp 5 công suất 2x320kVA

+ Trạm biến áp sử dụng loại trạm Kiosk hợp bộ. Trạm đặt ở khu vực cây xanh, vườn hoa, công cộng để đảm bảo mỹ quan khu vực, an toàn giao thông và yêu cầu kinh tế. Vỏ trạm chế tạo bằng tôn sơn tĩnh điện, được chế tạo theo dây chuyền công nghệ CNC. Trạm được đặt trên bệ móng bê tông M200 đá 1x2. Móng trạm cao 0,5m so với cốt vỉa hè. Trạm được nối đất bằng các cọc tiếp đất L63x63x6, dây thép dẹt 40x4 và dây đồng M95. Cọc được đóng sâu 0,7m. Điện trở hệ thống nối đất phải đảm bảo $\leq 4\Omega$

- Thiết kế di chuyển, hạ ngầm, cấp điện hoàn trả đường dây trên không 0,4kV hiện trạng cấp điện từ trạm biến áp Bến Đất. Thiết kế mạng cáp ngầm 0,4kV cấp điện đến các tủ điện công tơ và lắp đặt ống chờ luồn dây cho các khu nhà chia lô liền kề, nhà biệt thự, công cộng...(phần công tơ, dây sau công tơ do điện lực địa phương và các hộ sử dụng lắp đặt khi có nhu cầu sử dụng điện).

+ Tủ điện hạ thế: Công tơ được đặt trong tủ công tơ, tủ công tơ đặt trên vỉa hè giữa ranh giới hai nhà.

+ Tuyến cáp ngầm 0,4kV: Cáp ngầm động lực sử dụng loại cáp 4 lõi 0,6/1kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC với tiết diện theo công suất tải và độ sụt áp cho phép. Cáp hạ thế 0,4kV được luồn trong ống HDPE gân xoắn chịu lực chôn trực tiếp trong đất trong hào kỹ thuật. Cáp điện được chôn sâu từ 0,7÷1m. Phía trên ống luồn cáp là lớp cát đen đầm chặt, tiếp đó là lớp đất đầm chặt (K90 đối với hào cáp dưới hè, K98 đối với hào cáp dưới đường). Tiếp đó là lớp kết cấu vỉa hè, mặt đường. Ngay phía trên lớp cát đen đầm chặt bố trí gạch chỉ để bảo vệ cáp (đối với đoạn cáp qua đường), tiếp đó là băng ny lông báo hiệu cáp ngầm. Phía trên hào cáp cứ 15÷20m và những nơi bề góc có đặt sứ báo hiệu cáp ngầm.

1.10. Hệ thống chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng được lấy từ 02 tủ điều khiển chiếu sáng cho toàn bộ các đèn chiếu sáng công cộng khu vực. Nguồn cấp điện cho tủ chiếu sáng 1 được lấy từ trạm biến áp 02. Nguồn cấp điện cho tủ chiếu sáng 2 được lấy từ trạm biến áp 04.

- Cột đèn chiếu sáng đường giao thông: Với mặt cắt có lòng đường rộng không lớn hơn 8m bố trí một bên đường sử dụng loại cột thép đơn 9m bóng Led cao áp công suất bóng 1x100W, khoảng cách trung bình giữa các cột là 30m; Với mặt cắt có lòng đường rộng 14m bố trí đèn hai bên đường đối diện nhau, sử dụng loại cột thép đơn 9m bóng Led cao áp công suất bóng 1x100W, khoảng cách trung bình giữa các cột là 30m. Móng cột: Đặt tại chỗ bằng bê tông móng mác M200

- Cấp nguồn sử dụng loại cáp hạ thế ngầm 0,6/1kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-4x16mm², được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE 50/40. Cáp từ bảng điện cửa cột lên đèn là cáp Cu/PVC/PVC-2x1,5mm² được luồn trong ống nhựa đàn hồi PVC D16. Toàn bộ tuyến cáp được chôn ngầm ở độ sâu tối thiểu là 0,7m đối với tuyến đi dưới vỉa hè và tối thiểu 0,9m đối với tuyến cáp qua đường.

1.11. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Tuyến ống viễn thông: xây dựng hệ thống ống cáp và giếng cáp hoàn chỉnh, đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Bố trí các bể cáp để kéo cáp cho các tuyến trục chính, trục nhánh thông tin và bố trí các ganivo kéo cáp thuê bao đến từng phân lô. Đối với tuyến trục chính sử dụng 02 ống u-PVC D110, tuyến trục nhánh cáp đến thuê bao sử dụng 02 ống u-PVC D60. Tuyến ống chờ kéo cáp thông tin đến từng lô được sử dụng loại ống HDPE D32/25. Các tủ thông tin khu vực cấp cho dự án do nhà mạng cung cấp được đặt tại khu vực cây xanh, gần khu vực đường giao thông thuận lợi cho công tác vận hành và quản lý. Tủ thông tin khu vực cấp đến cho các tủ thông tin thuê bao được đặt tại từng lô đất.

- Tuyến cáp thông tin được luồn trong ống nhựa u-PVC, HDPE và chôn trực tiếp trong đất. Tại các vị trí bể góc và trên các đoạn thẳng từ 60-100m sẽ được bố trí bể cáp. Thành bể cáp được xây bằng gạch vữa xi măng M75, trát vữa xi măng M75 dày 15mm. Nắp đan bể cáp là bê tông cốt thép M300 đá 1x2, dày 70mm. Miệng bể cáp là bê tông M200 đá 1x2, dày 75mm. Đáy bể cáp là bê tông M200 đá 1x2, dày 100mm.

2. Các công trình hạ tầng xã hội:

2.1. Trường tiểu học - GD01:

- Quy mô xây dựng: Nhà 03 tầng, cấp III, diện tích xây dựng khoảng 780 m², tổng diện tích sàn khoảng 2.624 m²; Chiều cao công trình tính từ mặt đất 14,55m, trong đó: tầng 1, tầng 2 và tầng 3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3m, cốt nền công trình + 0,00 cao 0,45 m so với cốt sân xung quanh.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Nhà có bước gian rộng từ 4,61-7m, khẩu độ từ 7-7,8m, hành lang trước rộng 2,8m, gồm 02 sảnh chính, giao thông theo chiều đứng bao gồm 02 thang bộ đảm bảo thoát hiểm. Mỗi tầng có 02 khu vệ sinh dành cho giáo viên và học sinh riêng biệt.

- Giải pháp kết cấu:

+ Phần móng: Sử dụng phương án móng cọc ép kết hợp với hệ đài cọc và giằng móng. Cọc BTCT tiết diện 25x25cm, chiều dài cọc thiết kế là 10m (gồm 02 đoạn cọc, mỗi đoạn dài 5m). Bê tông cọc dùng bê tông cấp độ bền B22.5 (mác 300), bê tông móng dùng bê tông cấp độ bền B20 (mác 250).

+ Phần thân: Hệ kết cấu chịu lực chính cho công trình là hệ khung cột, dầm sàn BTCT cấp độ bền B20 (mác 250) toàn khối đổ tại chỗ.

- Giải pháp hoàn thiện: Tường xây gạch không nung mác 75, xây, trát vữa XM mác 75, mặt ngoài công trình được lu sơn 3 nước. Nền, sàn các phòng lát gạch Ceramic 600x600mm, riêng phòng ngủ lát gỗ công nghiệp dày 12mm; nền khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn 300x300mm, tường vệ sinh ốp gạch Ceramic

600x300mm. Trần trát vữa XM mác 75 hoặc dùng trần thạch cao khung xương chìm, bề sơn hoàn thiện màu trắng. Bậc cầu thang ốp gỗ, cổ bậc ốp đá granite trắng; bậc tam cấp ốp đá granite màu sẫm. Mái BTCT chống thấm, lát gạch chống nóng 500x500mm. Cửa đi, cửa sổ, sử dụng cửa khung nhôm hệ màu cafe, sơn tĩnh điện, kính trong dày 8,38 mm. Xây dựng và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống điện, chống sét, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy cho công trình. Hình thức kiến trúc và màu sắc phải được thiết kế đồng bộ trên toàn bộ đoạn phố.

+ Các hạng mục phụ trợ khác gồm: Nhà để xe giáo viên (ký hiệu số 02 trên TMBXD) có diện tích xây dựng khoảng 45m²; khu để xe học sinh (ký hiệu số 03 trên TMBXD); nhà bảo vệ, phòng bơm (ký hiệu số 04 trên TMBXD): có diện tích xây dựng khoảng 26m²; cổng, tường rào, sân chào cờ,... được thiết kế phù hợp với tính chất và chức năng.

2.2. Trường mầm non - GD02:

- Quy mô xây dựng: Nhà 03 tầng + 1 tầng tum, cấp III, diện tích xây dựng khoảng 418 m², tổng diện tích sàn 1.418 m²; Chiều cao công trình tính từ mặt đất 14,75m, trong đó: tầng 1, tầng 2 và tầng 3 cao 3,6m, tầng tum cao 3,0m, cốt nền công trình + 0,00 cao 0,45 m so với cốt sân xung quanh.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Mặt bằng công trình hình chữ nhật có bước gian rộng từ 7,5-8.64m, gian thang rộng 2,92m, khẩu độ từ 6-6,11m, hành lang giữa rộng 2,32m, gồm 01 sảnh chính, 02 sảnh phụ, 02 cầu thang bộ, giao thông theo chiều đứng bao gồm 02 thang bộ đảm bảo thoát hiểm ở hai bên công trình. Các phòng học được bố trí khu vệ sinh riêng.

+ Phần móng: Sử dụng phương án móng cọc ép kết hợp với hệ đài cọc và giằng móng. Cọc BTCT tiết diện 25x25cm, chiều dài cọc thiết kế là 12m (gồm 02 đoạn cọc, mỗi đoạn dài 6m). Bê tông cọc dùng bê tông cấp độ bền B22.5 (mác 300), bê tông móng dùng bê tông cấp độ bền B20 (mác 250).

+ Phần thân: Hệ kết cấu chịu lực chính cho công trình là hệ khung cột, dầm sàn BTCT cấp độ bền B20 (mác 250) toàn khối đổ tại chỗ.

- Giải pháp hoàn thiện: Tường xây gạch không nung mác 75, xây, trát vữa XM mác 75, mặt ngoài công trình được lu sơn 3 nước. Nền, sàn các phòng lát gạch Ceramic 600x600mm, riêng phòng ngủ lát gỗ công nghiệp dày 12mm; nền khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn 300x300mm, tường vệ sinh ốp gạch Ceramic 600x300mm. Trần trát vữa XM mác 75 hoặc dùng trần thạch cao. Bậc cầu thang ốp gỗ, cổ bậc ốp đá granite trắng; bậc tam cấp ốp đá granite màu sẫm. Mái BTCT chống thấm, lát gạch chống nóng 500x500mm. Cửa đi, cửa sổ, sử dụng cửa khung nhôm hệ màu cafe, sơn tĩnh điện, kính trong dày 8,38 mm. Xây dựng và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống điện, chống sét, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy cho công trình. Hình thức kiến trúc và màu sắc phải được thiết kế đồng bộ trên toàn bộ đoạn phố.

+ Các hạng mục phụ trợ khác gồm: Nhà để xe giáo viên (ký hiệu số 02 trên TMBXD) có diện tích xây dựng khoảng 45m²; nhà bảo vệ, phòng bơm (ký hiệu số 03 trên TMBXD): có diện tích xây dựng 26m²; cổng, tường rào,... được thiết kế phù hợp với tính chất và chức năng.

2.3. Nhà văn hóa (Gồm nhà văn hóa 01 - VH01 và nhà văn hóa 02 - VH02):

- Quy mô xây dựng: Nhà 01 tầng, cấp III. Chiều cao công trình tính từ mặt đất 5,85m, cốt nền công trình + 0,00 cao 0,45 m so với cốt vỉa hè.

+ Nhà văn hóa 01 - VH01: diện tích xây dựng khoảng 240m², tổng diện tích sàn khoảng 282m².

+ Nhà văn hóa 02 - VH02: diện tích xây dựng khoảng 196m², tổng diện tích sàn khoảng 236m².

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Mặt bằng hình chữ nhật, bố trí phòng họp cộng đồng, phòng sinh hoạt cộng đồng, sân khấu, phòng trực bảo vệ, kho + kỹ thuật, vệ sinh, hành lang, sân vườn ...

- Giải pháp kết cấu: sử dụng phương án móng băng BTCT; Bê tông móng, cột, dầm, sàn dùng bê tông cấp độ bền B20 (mác 250).

- Giải pháp hoàn thiện: Tường xây gạch không nung mác 75, xây, trát vữa XM mác 75, mặt ngoài công trình được lu sơn 3 nước. Nền, sàn các phòng lát gạch Ceramic 600x600mm, riêng phòng ngủ lát gỗ công nghiệp dày 12mm; nền khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn 300x300mm, tường vệ sinh ốp gạch Ceramic 600x300mm. Trần trát vữa XM mác 75 hoặc dùng trần thạch cao khung xương chìm, bả sơn hoàn thiện màu trắng. Bậc tam cấp ốp đá granite màu sẫm. Mái lợp tôn. Cửa đi, cửa sổ, sử dụng cửa khung nhôm hệ màu cafe, sơn tĩnh điện, kính trong dày 8,38 mm. Xây dựng và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống điện, chống sét, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy cho công trình. Hình thức kiến trúc và màu sắc phải được thiết kế đồng bộ trên toàn bộ đoạn phố.

3. Công trình nhà ở:

Toàn bộ dự án có 14 mẫu điển hình áp dụng cho 176 căn nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, cụ thể như sau:

- Mẫu M01 (áp dụng với lô đất có ký hiệu OMLK- 06.1): diện tích xây dựng khoảng 123m², tổng diện tích sàn khoảng 448m².

- Mẫu M02 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-06.2-:-06.13 và OMLK-06.15-:-06.25 ; OMLK-09.5-:-09.11; OMLK-11.2-:-11.10 và OMLK-11.12-:-11.19; OMLK-12.2-:-12.10 và OMLK-12.12-:-12.22; OMLK-22.2-:-22.35; OMLK-23.2-:-23.10; OMLK-08.1-:-08.11): diện tích xây dựng khoảng 85m², tổng diện tích sàn khoảng 326m².

- Mẫu M03 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-06.26; OMLK-09.12): diện tích xây dựng khoảng 80m², tổng diện tích sàn khoảng 331m².

- Mẫu M04 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-07.1; OMLK-07.11): diện tích xây dựng khoảng 60m², tổng diện tích sàn khoảng 245m².

- Mẫu M05 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-07.12; OMLK-07.16): diện tích xây dựng khoảng 64m², tổng diện tích sàn khoảng 254m².

- Mẫu M06 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-07.17; OMLK-07.21): diện tích xây dựng khoảng 68m², tổng diện tích sàn khoảng 264m².

- Mẫu M07 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-07.22; OMLK-07.29): diện tích xây dựng khoảng 72m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 284m^2 .

- Mẫu M08 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-07.30; OMLK-07.36): diện tích xây dựng khoảng 77m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 302m^2 .

- Mẫu M09 (áp dụng với lô đất có ký hiệu OMLK-09.1): diện tích xây dựng khoảng 123m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 460m^2 .

- Mẫu M10 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-09.2-:09.04): diện tích xây dựng khoảng 88m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 346m^2 .

- Mẫu M11 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-15.1; OMLK-16.1; OMLK-17.1; OMLK-18.1, OMLK-19.1; OMLK-20.1; OMLK-21.1; OMLK-11.1; OMLK-11.20): diện tích xây dựng khoảng 84m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 347m^2 .

- Mẫu M12 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-12.1; OMLK-12.23): diện tích xây dựng khoảng 67m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 284m^2 .

- Mẫu M13 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-23.1; OMLK-23.11): diện tích xây dựng khoảng 63m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 272m^2 .

- Mẫu M14 (áp dụng với các lô đất có ký hiệu OMLK-22.1): diện tích xây dựng khoảng 110m^2 , tổng diện tích sàn khoảng 419m^2 .

- Quy mô xây dựng (áp dụng chung cho 14 mẫu nhà):

+ Giải pháp thiết kế kiến trúc: Nhà được thiết kế gồm 04 tầng, cấp III. Chiều cao công trình tính từ mặt đất $14,4\text{m}$, trong đó: tầng 1 cao $3,9\text{m}$, tầng 2 và 3 cao $3,5\text{m}$, tầng 4 (tum) cao 3m , cốt nền công trình $+0,00$ cao $0,3\text{m}$ so với cốt vỉa hè.

+ Giải pháp kết cấu: Sử dụng phương án móng cọc ép kết hợp với hệ đài cọc và giằng móng. Cọc BTCT tiết diện $20 \times 20\text{cm}$ và $25 \times 25\text{cm}$, chiều dài cọc thiết kế từ từ 6m - 13m tùy điều kiện địa chất từng dãy nhà. Bê tông cọc dùng bê tông cấp độ bền B22.5 (mác 300), bê tông móng dùng bê tông cấp độ bền B20 (mác 250; Hệ kết cấu chịu lực chính phần thân là hệ khung cột, dầm sàn BTCT cấp độ bền B20 (mác 250) toàn khối đổ tại chỗ.

+ Giải pháp hoàn thiện: Tường xây gạch không nung mác 75, xây, trát vữa XM mác 75, mặt ngoài công trình được lu sơn 3 nước. Nền, sàn các phòng lát gạch Ceramic $600 \times 600\text{mm}$, riêng phòng ngủ lát gỗ công nghiệp dày 12mm ; nền khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trơn $300 \times 300\text{mm}$, tường vệ sinh ốp gạch Ceramic $600 \times 300\text{mm}$. Trần trát vữa XM mác 75 hoặc dùng trần thạch cao khung xương chìm, bả sơn hoàn thiện màu trắng. Bậc cầu thang ốp gỗ, cổ bậc ốp đá granite trắng; bậc tam cấp ốp đá granite màu sẫm. Mái BTCT chống thấm, lát gạch chống nóng $500 \times 500\text{mm}$. Cửa đi, cửa sổ, sử dụng cửa khung nhôm hệ màu cafe, sơn tĩnh điện, kính trong dày $8,38\text{mm}$. Xây dựng và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống điện, chống sét, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy cho công trình. Hình thức kiến trúc và màu sắc phải được thiết kế đồng bộ trên toàn bộ đoạn phố. Các công trình đồng nhất chiều cao các tầng, tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

IV. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

1. Ý kiến của Sở Công Thương tại văn bản số 1487/SCT-QLNL ngày 13/12/2021:

1.1. 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 hành nghề xây dựng: Trình tự thực hiện đầu tư xây dựng tuân thủ theo các quy định hiện hành. Công ty Cổ phần đầu tư M.E đủ năng lực tư vấn thiết kế đầu tư xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35kV theo Giấy phép hoạt động điện lực số 24/GP-SCT do Sở Công Thương Hà Nội cấp ngày 21/5/2018.

1.2. 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: Phù hợp với Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

1.3. 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: Phù hợp với Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

1.4. 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: Nguồn cấp điện cho dự án được chấp thuận tại Văn bản số 2559/PCTQ-KT ngày 12/11/2021 của Công ty Điện lực Tuyên Quang về việc chấp thuận điểm đầu đường dây 10kV lộ 972 TGHT đảm bảo khả năng cung cấp điện cho các trạm biến áp thuộc dự án. Tuy nhiên, theo kế hoạch nâng cấp lưới điện của Công ty Điện lực Tuyên Quang, do vậy đề nghị Chủ đầu tư làm việc với Công ty Điện lực Tuyên Quang và nghiên cứu lựa chọn Gam máy biến áp có cấp điện áp 10(22)kV/0,4kV để đảm bảo khả năng kết nối với lưới điện khu vực của các trạm biến áp khi triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

1.5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện cơ bản đã nêu được quy mô, phương án cấp điện cho dự án. Tuy nhiên, khi triển khai bước thiết kế tiếp theo cần bổ sung thuyết minh các giải pháp, phương án đảm bảo an toàn xây dựng.

1.6. 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: Thuyết minh hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện tại thời điểm lấy ý kiến tham gia thẩm định chưa nêu các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật thiết kế chuyên ngành lắp đặt đường dây tải điện và trạm biến áp. Đề nghị, Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thuyết minh thiết kế cơ sở.

1.7. Ý kiến khác: Đề nghị Chủ đầu tư trong quá trình triển khai các bước tiếp theo thực hiện công tác giải phóng mặt bằng xây dựng công trình theo đúng quy định, đảm bảo khoảng cách hành lang an toàn và khoảng cách an toàn của đường

dây với nhà ở công trình, cây cối dọc theo đường dây tải điện theo quy định tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện. Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014.

2. Ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 1933/SGTVT-KCHT ngày 14/12/2021:

2.1. Về thuyết minh:

- Bổ sung thuyết minh vị trí đổ thải, mở đất đắp; tính toán điều phối đất cho phù hợp; bổ sung các khoản thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường, tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đối với đất dùng để đắp nền đường theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Về thiết kế các nút giao, thuyết minh chưa đề cập, đề nghị nghiên cứu quy định về thiết kế nút giao thông theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 104:2007 - Đường đô thị và yêu cầu thiết kế để thuyết minh quy hoạch; đồng thời nghiên cứu Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ (QCVN 41:2019/BGTVT) thuyết minh đầy đủ hệ thống báo hiệu đường bộ để bảo đảm an toàn giao thông.

- Thuyết minh cụ thể các tác động đến môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội (quy hoạch các vị trí đổ thải vật liệu thừa, tận dụng khối lượng đào, đắp để quy hoạch các khu vực, vị trí san nền phù hợp với tự nhiên, hạn chế phá vỡ cảnh quan môi trường hiện có); thuyết minh phương án giải phóng mặt bằng phù hợp, đảm bảo quyền lợi của người dân theo quy định; có chính sách hỗ trợ người dân trong đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm mới khi phải chuyển đổi mục đích sản xuất kinh doanh, tái định cư; đồng thời đề xuất cụ thể các giải pháp giảm thiểu tác động của độ ồn, bụi, khí thải đến môi trường đô thị.

2.2. Về bản vẽ quy hoạch chi tiết:

Cơ bản các bản vẽ quy hoạch chi tiết đã tuân thủ các quy định và các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND thành phố, đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn nghiên cứu bổ sung các nội dung sau:

- Tại các mặt cắt ngang quy hoạch trong bản vẽ quy hoạch chi tiết chưa thể hiện hệ thống rãnh thoát nước, đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh bổ sung, đồng thời bố trí hệ thống rãnh hộp kỹ thuật để lắp đặt các công trình hạ tầng ngầm như đường cáp quang, điện, nước, viễn thông...

- Về quy hoạch cao độ san nền và thoát nước: Đề nghị quy hoạch cos san nền bằng hoặc thấp hơn các tuyến đường trong khu vực, đảm bảo nước mặt, nước thải không chảy trực tiếp ra mặt đường gây hư hỏng kết cấu nền, mặt đường. Đồng thời tính toán đầy đủ lưu lượng thoát nước trong khu vực, xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý kết nối với hệ thống thoát nước của các tuyến đường hiện có; không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước trên tuyến và khu vực (Lưu ý việc bố trí thoát nước thải sinh hoạt phải được xử lý trước khi thải ra môi trường), bổ sung bản vẽ quy hoạch thoát nước thể hiện đầy đủ các nội dung trên.

- Đối với các bản vẽ thiết kế nút giao: đề nghị nghiên cứu thiết kế bán kính vòng xuyên đảo tròn tại nút giao N10, N11 để đảm bảo các phương tiện tham gia giao thông an toàn, bố trí đầy đủ hệ thống biển báo hiệu đường bộ và các vạch sơn kẻ đường.

3. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại văn bản số 2664/SNN-KH ngày 07/12/2021:

3.1. Bổ sung nguyên tắc lựa chọn cây xanh đảm bảo yêu cầu: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp; cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Cây không có quả gây hấp dẫn ruồi muỗi; cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9257:2012 “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị-Tiêu chuẩn thiết kế”.

3.2. Bổ sung tính toán, xác định diện tích lưu vực (phần diện tích đất ngoài dự án và diện tích đất trong dự án) mà nước mưa sẽ chảy tập trung vào cống thoát nước toàn dự án để tính lưu lượng nước mưa và hệ thống thoát nước cho phù hợp.

3.3. Trong quá trình thực hiện dự án, nếu có hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình kè bờ sông Lô, phải thực hiện các thủ tục theo quy định của Luật Thủy lợi và Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi; Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của UBND tỉnh Tuyên quang Quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

4. Ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo tại văn bản số 1549/SGDDT-KHTC ngày 03/12/2021:

4.1. Cơ bản nhất trí với hồ sơ thiết kế các khối công trình của hạng mục xây dựng trường mầm non, trường tiểu học trong dự án: Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

4.2. Đối với hạng mục trường tiểu học: Đề nghị bổ sung các phòng học bộ môn (Âm nhạc - Mỹ thuật; Khoa học - Công nghệ; Tin học; Ngoại ngữ) để đảm bảo đạt “Tiêu chuẩn cơ sở vật chất tối thiểu” quy định tại Điều 10, Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.

Lý do: Để đảm bảo điều kiện về cơ sở vật chất khi cấp phép hoạt động quy định tại Điều 19, Thông tư số 13/2011/TT-BGDĐT ngày 28/3/2011 của Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học loại hình tư thục.

5. Ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 2357/SKH-KTN ngày 14/12/2021:

5.1. Cơ bản nhất trí với Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang do Công ty cổ

phần đầu tư Sơn Phúc trình thẩm định tại Tờ trình số 293/2021/TTr-SP ngày 22/11/2021.

5.2. Về nội dung hồ sơ:

- Đề nghị bổ sung hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở và làm rõ cơ cấu tổng mức đầu tư (Chi phí lãi vay không bao gồm trong Chi phí khác).

- Bổ sung đánh giá sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 11 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.

- Đối với hạng mục san nền: Đề nghị rà soát, kiểm tra lại đơn giá vật liệu đất đắp nền (chưa bao gồm chi phí vận chuyển) và khối lượng vật liệu đất đắp nền (chưa nhân với hệ số tự nhiên – rời).

- Đối với hạng mục kè hồ: Rà soát bổ sung khối lượng các hạng mục: đào móng kè; đắp nền đường dạo,...

6. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 2094/STNMT-QLĐĐ ngày 08/12/2021:

Nhất trí với nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án và đề nghị đơn vị khẩn trương hoàn thiện hồ sơ Báo cáo đánh giá tác động môi trường, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

7. Ý kiến của Sở Tài chính tại văn bản số 2878/STC-TCĐT ngày 16/12/2021:

Số liệu các chỉ tiêu tài chính của dự án mới là số liệu tổng quán, chưa phản ánh số liệu chi tiết nên chưa thể khẳng định chắc chắn hiệu quả kinh tế của dự án. Nhà đầu tư cần xem xét, xác định chi tiết các khoản thu, các khoản chi phí theo nguyên tắc đầy đủ, phù hợp để hoạt động của dự án thực sự đảm bảo tính khả thi, mang lại hiệu quả kinh tế cho chủ đầu tư, hiệu quả cho xã hội và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

1.1. Về trình tự lập, trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi: Cơ bản tuân thủ theo quy định.

1.2. Về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của nhà thầu khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Đơn vị khảo sát địa chất:

+ Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng 259 Thăng Long có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00018429 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 30/11/2018, trong đó phạm vi hoạt động có lĩnh vực khảo sát địa chất hạng II; có phòng thí nghiệm mã số LAS-XD 526 được Bộ Xây dựng cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, trong đó danh mục các

phép thử của phòng thí nghiệm phù hợp với các chỉ tiêu cần thí nghiệm theo nhiệm vụ khảo sát của dự án.

+ Chủ trì khảo sát là ông Nguyễn Minh Quân, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002657 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2017, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động khảo sát địa chất, địa chất thủy văn công trình hạng I, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ nhiệm khảo sát.

- Đơn vị tư vấn thiết kế công trình dân dụng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

+ Công ty cổ phần đầu tư - tư vấn thiết kế Á Âu có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00023132 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp 19/4/2019 và chứng chỉ số HAP-00023132 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp 29/4/2021, trong đó phạm vi hoạt động có lĩnh vực thiết kế dân dụng, đường dây và trạm biến áp, đường bộ, hạ tầng kỹ thuật hạng III, đủ điều kiện thiết kế các công trình.

+ Chủ nhiệm thiết kế là ông Vũ Tiến Đạt, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-0083108 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 13/01/2020, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế cơ điện công trình đường bộ hạng II, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ nhiệm thiết kế dự án (Chủ nhiệm là chức danh quản lý, điều phối thực hiện toàn bộ công việc tư vấn có nhiều chuyên môn khác nhau).

+ Chủ trì thiết kế bộ môn kiến trúc là ông Nguyễn Hữu Dũng, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAD-00100398 do Sở Xây dựng Hải Dương cấp ngày 14/8/2020, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế kiến trúc công trình hạng II, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế bộ môn kiến trúc.

+ Chủ trì thiết kế bộ môn kết cấu là ông Phạm Văn Khang, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00089052 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 16/11/2021, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế kết cấu công trình hạng II, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế bộ môn kết cấu.

+ Chủ trì thiết kế bộ môn san nền, giao thông, kè hồ, tường chắn, công viên: là ông Phạm Văn Tỵ có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00028647 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 27/6/2018, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế công trình đường bộ hạng III, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế.

+ Chủ trì thiết kế bộ môn cấp thoát nước HTKT là ông Trần Quang Toàn có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAP-00067973 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp ngày 19/8/2019, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế công trình HTKT cấp thoát nước hạng II, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế.

+ Chủ trì thiết kế bộ môn cấp thoát nước trong nhà là bà Trần Thị Kiên có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00104518 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 28/9/2020, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng hạng II, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế.

+ Chủ trì thiết kế bộ môn cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc là ông Đặng Văn Linh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00124036 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 16/11/2021, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế cơ điện công trình hạng II, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế.

- Đơn vị tư vấn thiết kế công trình điện:

+ Công ty cổ phần đầu tư M.E có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00002481 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 30/9/2019, trong đó phạm vi hoạt động có lĩnh vực thiết kế đường dây và trạm biến áp hạng II; có Giấy phép hoạt động điện lực số 24/GP-SCT do Sở Công Thương Hà Nội cấp ngày 21/5/2018 trong đó lĩnh vực hoạt động tư vấn thiết kế đầu tư xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35kV, đủ điều kiện năng lực thiết kế công trình điện trong dự án.

+ Chủ trì thiết kế là ông Đoàn Trung Điệp có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00055116 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 16/6/2020, lĩnh vực hành nghề được phép hoạt động thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 110kV, đủ điều kiện đảm nhận chức danh chủ trì thiết kế.

- Đơn vị tư vấn thiết kế hệ thống PCCC: Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy và xây dựng SOGI đủ điều kiện thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy trong dự án.

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:

2.1. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:

Thiết kế cơ sở các hạng mục công trình trong dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND thành phố Tuyên Quang phê duyệt tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019.

2.2. Sự phù hợp với quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác:

Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang đã được UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt tại Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 20/5/2021.

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:

3.1. Về sự phù hợp với chủ trương đầu tư và quyết định chấp thuận nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Quy mô xây dựng các hạng mục công trình trong dự án cơ bản phù hợp với chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020. Tuy nhiên, do có sự thay đổi về tên nhà đầu tư và thay đổi giá trị tổng mức đầu tư so với các thông tin ghi trong Quyết định chấp thuận nhà

đầu tư số 216/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND tỉnh nên đề nghị chủ đầu tư làm thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

3.2. Về sự phù hợp với Chương trình phát triển đô thị:

Dự án phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo Chương trình phát triển đô thị của tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 29/12/2021

3.3. Về sự phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh:

Dự án phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 280/QĐ-UBND ngày 26/6/2014 của UBND tỉnh và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025 được phê duyệt tại Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh.

3.4. Về sự phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất:

Thuyết minh dự án chưa có nội dung đánh giá sự phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Tuyên Quang (về danh mục mục dự án, địa điểm, diện tích sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất).

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:

4.1. Về khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực:

- Hướng tuyến, phương án đầu nối các hạng mục cấp điện, cấp nước, thoát nước theo thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu vực và đã được các cơ quan, đơn vị quản lý, vận hành thỏa thuận, chấp thuận bằng văn bản.

- Về hạ tầng giao thông: đề nghị nghiên cứu thiết kế các nút giao thông theo ý kiến tham gia của Sở Giao thông vận tải.

- Về cấp điện: Đề nghị tiếp thu ý kiến tham gia của Sở Công Thương khi lựa chọn biến áp có cấp điện áp 10(22)kV/0,4kV để đảm bảo khả năng kết nối với lưới điện khu vực của các trạm biến áp vì theo kế hoạch lưới điện trung áp khu vực thực hiện dự án sẽ được nâng cấp lên cấp điện áp 22kV.

- Về thoát nước và xử lý nước thải:

+ Đối với thoát nước mưa trong phạm vi dự án: Toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án được thu gom chảy về phía cuối khu đô thị nằm ở góc Đông Nam và thoát ra nước mưa ra sông Lô qua hệ thống công hộp B2000x2000.

+ Đối với thoát nước thải sinh hoạt trong phạm vi dự án: Toàn bộ nước thải sinh hoạt trong khu vực dự án được thu gom về trạm xử lý đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, sát đất bãi đỗ xe ranh giới phía Tây Nam của dự án. Nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT được xả ra hồ cảnh quan sau đó mới xả ra hệ thống thoát nước mưa và xả ra sông Lô.

4.2. Về khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

- Về cấp điện, cấp nước: Hạ tầng cấp điện, cấp nước trong khu vực đủ điều kiện đáp ứng nhu cầu của dự án.

- Về giao thông: Do khu đô thị chỉ có 01 tuyến giao thông đối ngoại kết nối với tuyến đường Phú Hưng, mặt đường hiện trạng chỉ rộng từ 3,5- 4,0m, kết cấu mặt đường BTXM, chưa đảm bảo các tiêu chuẩn của đường đô thị. Do đó khi triển khai thi công xây dựng sẽ có ảnh hưởng đến an toàn giao thông trong khu vực, có thể gây ra hiện tượng ùn tắc giao thông và làm hư hỏng kết cấu mặt đường. Vì vậy, chủ đầu tư cần có phương án đảm bảo an toàn giao thông và có trách nhiệm xây dựng hoàn trả tuyến đường sau khi hoàn thành việc thi công xây dựng.

- Về thoát nước, xử lý nước thải: Do hiện tại trên địa bàn phường Hưng Thành nói chung và các khu dân cư nằm tiếp giáp với khu đô thị đều chưa có hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng. Vì vậy, lập thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở cần khảo sát hiện trạng, tính toán, thiết kế hệ thống thu gom, xử lý nước thải cho phù hợp với điều kiện thực tế, đảm bảo đủ năng lực thu gom, công suất xử lý nước thải cho khu đô thị và cả khu vực xung quanh.

4.3. Việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật:

Thuyết minh dự án chưa nêu được phương án quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, chưa nêu rõ các công trình hạ tầng mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, các công trình mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao, chuyển giao cho địa phương hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành sau khi hoàn thành.

Đề nghị chủ đầu tư bổ sung đầy đủ các nội dung trên vào thuyết minh dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình trong dự án theo đúng quy mô, tiến độ được theo chủ trương đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận. Thực hiện nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng. Sau khi hoàn thành, chủ đầu tư chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành cho địa phương hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành theo đúng phương án đề xuất, đảm bảo mục tiêu của dự án. Đối với các công trình không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành theo đúng quy định.

Chủ đầu tư chỉ được phép thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng nhà ở sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; đồng thời phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở. Thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về đất đai.

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:

5.1. Về giải pháp thiết kế nền móng, kết cấu công trình: Giải pháp thiết kế nền móng các công trình kiến trúc được lựa chọn trong bản vẽ thiết kế cơ sở là phương án móng cọc cơ bản phù hợp với quy mô kết cấu, số tầng, tải trọng tính toán và tài liệu khảo sát địa chất.

5.2. Về phòng, chống cháy, nổ: Phương án thiết kế cơ sở đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH góp ý tại Văn bản số 1743/PCCC&CNCH-TM ngày 06/12/2021. Yêu cầu chủ đầu tư chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở đầy đủ theo các theo nội dung góp ý tại văn bản nêu trên.

5.3. Về bảo vệ môi trường: Dự án thuộc đối tượng phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường. Yêu cầu chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Khi triển khai dự án phải thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường, các chương trình quản lý, giám sát môi trường theo đúng nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại Thông tư số 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành Xây dựng.

Trong đó cần lưu ý một số nội dung sau:

- Đối với hệ thống xử lý nước thải: Việc thiết kế, xây dựng các hạng mục công trình, lắp đặt thiết bị trong trạm xử lý nước thải phải tuân thủ theo yêu cầu kỹ thuật trong QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07-2:2016/BXD, trong đó phải có thiết bị thu gom và khử mùi hoặc phải có các giải pháp ngăn ngừa mùi, khí thải phát tán ra môi trường xung quanh, tuân thủ QCVN 05:2013/BTNMT, tuân thủ khoảng cách an toàn về môi trường và phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực với chiều rộng ≥ 10 m; đồng thời phải có hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ. Trước khi đưa dự án vào vận hành, chủ đầu tư phải hoàn thành các thủ tục xin cấp giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo quy định tại Điều 37 Luật Tài nguyên nước năm 2012 và Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tài nguyên nước.

- Về quản lý hoạt động san lấp mặt bằng:

+ Đối với phần đất hữu cơ, đất bùn đào bóc đi: Yêu cầu chủ đầu tư, tư vấn thiết kế phải tiến hành khảo sát, xác định cụ thể vị trí khu vực đổ thải và phải có phương án sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước theo Điều 14 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 14/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác.

+ Đối với đất đào về đắp: Yêu cầu chủ đầu tư, tư vấn thiết kế phải tiến hành khảo sát, xác định cụ thể vị trí mỏ đất. Việc khai thác, sử dụng đất làm vật liệu san lấp phải tuân thủ quy định pháp luật về khoáng sản, đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và nộp đầy đủ các khoản phí, thuế có liên

quan, tiền cấp quyền khai thác khoáng sản theo quy định hiện hành của pháp luật (nếu có).

- Về quản lý phế thải xây dựng: Trong quá trình thi công xây dựng phải thực hiện nghiêm các quy định về phân loại, thu gom, tái sử dụng, tái chế và xử lý chất thải rắn xây dựng được quy định tại Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng.

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 của dự án cơ bản đã tuân thủ theo đúng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng. Khi lập thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở của các công trình/hạng mục công trình trong dự án phải tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng và các quy phạm có liên quan có hiệu lực tại thời điểm lập thiết kế. Riêng đối với các dãy nhà ở liền kề phải đảm bảo chiều dài của một dãy nhà ở liền kề không lớn hơn 60 m theo quy định tại Mục 4.3 Tiêu chuẩn TCVN 9411:2011.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đủ điều kiện để phê duyệt. Đề nghị chủ đầu tư thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện thẩm tra các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14) làm cơ sở để chủ đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định.

2. Khi tổ chức lập thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở phải phù hợp với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế cơ sở đã được thẩm định, tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và không làm thay đổi về mục đích, công năng, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại quy hoạch chi tiết xây dựng và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt; chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục trình thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy và phải thuê 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 theo quy định tại khoản 6 Điều 82 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

3. Trước khi khởi công, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định và gửi thông báo khởi công xây dựng công trình theo mẫu tại Phụ lục V Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về Sở Xây dựng (trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc) để có kế hoạch kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng theo quy định. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, phát triển đô thị, nhà ở, đất đai, khoáng sản, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên nước và quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Trước 10 ngày so với ngày chủ đầu tư dự kiến tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình, chủ đầu tư phải gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Phụ lục VI Nghị định số 06/2021/NĐ-CP đến Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra theo quy định. Chủ đầu tư chỉ được phép nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng sau khi có văn bản thông báo chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng.

5. Đề nghị chủ đầu tư thanh toán phí thẩm định dự án cho Sở Xây dựng theo quy định tại Thông tư số 120/2021/TT-BTC ngày 24/12/2021 của Bộ Tài chính trước khi nhận thông báo kết quả thẩm định, với số tiền là:

$$0,0075\% * 604.272.834.500 * 50\% = 22.660.000 \text{ đồng}$$

(Hai mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

Trên đây là thông báo kết quả thẩm định dự án của Sở Xây dựng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: 
 - Chủ đầu tư;
 - Lưu: VT, GĐXD (Hưng).

KT. GIÁM ĐỐC
 PHÓ GIÁM ĐỐC

 Trần Văn Luận