

Số:1064/SXD-QLĐT XD

Tuyên Quang, ngày 11 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, TP Tuyên Quang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền thuộc Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (mã hồ sơ số H60.15-250506-0007, tiếp nhận ngày 07/5/2025);

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 các Nghị định của Chính phủ: số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động 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 19/2025/QĐ-UBND ngày 24/2/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Tuyên Quang: số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 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; số 187/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy

hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Sau khi nghiên cứu các hồ sơ tài liệu có liên quan kèm theo Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, nội dung 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, tỉnh Tuyên Quang.

Các hạng mục trình thẩm định điều chỉnh:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm hạng mục san nền, giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, cây xanh, cảnh quan.
- Công trình nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình:

- Nhóm dự án: Nhóm B.
- Loại, cấp hạng mục công trình: Công trình dân dụng, cấp III; giao thông, cấp III; hạ tầng kỹ thuật, cấp III.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc.

4. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc (Địa chỉ: số 5, ngõ 331 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội).

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

6. Tổng mức đầu tư trình thẩm định điều chỉnh (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 797.703.156.225 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Nhà đầu tư và vốn huy động khác.

- Vốn góp của Nhà đầu tư: 120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng).
- Vốn huy động: 677.703.156.225 đồng (Sáu trăm bảy mươi bảy tỷ, bảy trăm linh ba triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm hai mươi lăm đồng).

8. Thời gian thực hiện: Năm 2020-2025.

9. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh:

- Nhà thầu chính: Công ty cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu;
- Nhà thầu thiết kế công trình điện: Công ty cổ phần đầu tư M.E;
- Nhà thầu thiết kế hệ thống PCCC: Công ty TNHH phòng cháy chữa cháy và xây dựng SOGI.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐIỀU CHỈNH

1. Các văn bản pháp lý:

- Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND 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;
- Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Văn bản số 4596/UBND ngày 07/10/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh ranh giới, diện tích Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Các Quyết định của UBND thành phố Tuyên Quang: số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 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; số 187/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 42/2022/QĐ-HĐQT ngày 17/2/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc phê duyệt dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;
- Quyết định số 1075/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/4/2025 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phương án đấu nối nút giao thông dự án khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành theo quy hoạch chi tiết;
- Công văn số 237/CV-QLĐT ngày 14/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Tuyên Quang về việc đề nghị điểm đầu nối hệ thống thoát nước mặt ra suối Chả của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc;
- Văn bản số 1092/STC-KTN ngày 22/5/2025 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến về Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;
- Văn bản số 1572/SNNMT-ĐDBĐ ngày 10/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến 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;
- Giấy chứng nhận số 15/TD-PCCC ngày 09/3/2022 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Tuyên Quang chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy;
- Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

- Các văn bản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc: số 109/2025/SPG-ĐT ngày 30/5/2025 về việc bổ sung, giải trình hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; số 110/2025/SPG-ĐT ngày 30/5/2025 về việc báo cáo tình hình thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Thuyết minh dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh.

- Thuyết minh thiết kế cơ sở điều chỉnh.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu:

3.1. Đơn vị Tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh:

+ Nhà thầu chính: Công ty cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu (*Địa chỉ trụ sở chính: Số 85, đường Phùng Khoang, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội*) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00023132 do Sở Xây dựng tỉnh Hải Phòng cấp, trong đó phạm vi hoạt động về lĩnh vực thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp năng lượng, đường bộ hạng III, thời hạn đến 10/4/2029.

- Nhà thầu thiết kế công trình điện: Công ty cổ phần đầu tư M.E (*Địa chỉ trụ sở chính: P101 – C2 Khu tập thể Kim Liên, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội*) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00002481 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp, trong đó phạm vi hoạt động về lĩnh vực thiết kế công trình công nghiệp (đường dây và TBA), hạ tầng kỹ thuật (điện chiếu sáng), hạng III, thời hạn đến 27/9/2029.

- Nhà thầu thiết kế hệ thống PCCC: Công ty TNHH phòng cháy chữa cháy và xây dựng SOGI .

* Mã số chứng chỉ hành nghề của các chức danh chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm thiết kế: Tô Thị Minh Hồng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00180603 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ, thời hạn đến 08/12/2028.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Hữu Dũng, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAD-00100398 do Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, hạng II, thời hạn đến 13/8/2025.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Phạm Văn Khang, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00089052 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình, hạng II, thời hạn đến 16/11/2026.

- Chủ trì thiết kế điện, cơ - điện: Đoàn Trung Diệp, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00055116 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp, lĩnh vực hành nghề thiết kế điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV, hạng II, thời hạn đến 10/6/2025;

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Trần Thị Kiên, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00104518 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình, hạng II, thời hạn đến 28/9/2025.

- Chủ trì giao thông, san nền: Phạm Văn Ty, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00028647 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp, lĩnh vực hành nghề thiết kế công trình đường bộ, hạng II, thời hạn đến 24/7/2029.

- Chủ trì PCCC: Nguyễn Danh Thành, chứng chỉ hành nghề số 0378/2024/PCCC do Cục cảnh sát PCCC&CNCH cấp ngày 19/02/2024, nội dung hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH (Theo Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang):

1. Quy mô điều chỉnh, bổ sung:

1.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Hạng mục đường giao thông: Bổ sung 02 tuyến đường (tuyến N6 và tuyến Phú Hưng), cụ thể như sau:

+ Tuyến đường N6 chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, chiều dài khoảng 126,46m, từ nút N23 đến nút N8. Quy mô mặt cắt ngang (mặt cắt E-E): 3,0m (hè) + 9,0m (lòng đường) + 3,0m (hè) = 15,0m

+ Tuyến đường Phú Hưng chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, chiều dài khoảng 54,33m, từ nút N24 đến nút N1. Quy mô mặt cắt ngang gồm mặt đường rộng từ 5,88 ÷ 6,96m + hè đường rộng từ 0,95 ÷ 3,0m (bố trí 1 bên phía trái tuyến theo hiện trạng thực tế).

+ Kết cấu mặt đường các tuyến đường bổ sung tương tự kết cấu mặt đường các tuyến đường khác trong dự án đã được phê duyệt (kết cấu từ trên xuống gồm BTNC 12,5 dày 5cm; BTNC 19 dày 7cm; lớp nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kg/m²; lớp móng cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; móng cấp phối đá dăm loại II dày 25cm).

- Hạng mục thoát nước mưa: Bổ sung tuyến cống thoát nước mưa hoàn trả B2000 do cải tạo tuyến mương hiện trạng và gia cố mái kè cửa xả đầu nổi ra Suối Chả; bổ sung tuyến thoát nước mưa bằng cống BTCT D600 trên tuyến đường N6 đầu nổi ra đường Phạm Văn Đồng; bổ sung hệ thống thoát nước mưa tại vị trí nút giao N1 (phạm vi cải tạo đường Phú Hưng).

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Bổ sung tuyến cấp điện chiếu sáng tuyến đường N6 đầu nối ra đường Phạm Văn Đồng.

1.2. Công trình nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài:

Điều chỉnh số lượng căn nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài của dự án: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài bao gồm 21 mẫu điển hình áp dụng cho 285 căn nhà, cụ thể:

- Mẫu M01 tổng 01 lô (áp dụng với lô đất có ký hiệu LK- 06.1): diện tích xây dựng $122,6\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $451,1\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M02 tổng 127 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-06.2 đến LK-06.12 và LK-06.15 đến LK-06.24; LK-09.5 đến LK-09.11; LK-11.2 đến LK-11.9; LK-11.12 đến LK-11.18; LK-12.2 đến LK-12.9; LK-12.12 đến LK-12.21; LK-15.1 đến LK-15.7; LK-15.10 đến LK-15.14; LK-16.1 đến LK-16.7; LK-16.10 đến LK-16.14; LK-17.1 đến LK-17.8; LK-18.1 đến LK-18.8; LK-19.1 đến LK-19.7; LK-20.1 đến LK-20.7; LK-21.1 đến LK-21.7; LK-21.10 đến LK-21.14): diện tích xây dựng $85\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn xây dựng $323,1\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M03 tổng 02 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-06.25 và LK-09.12): diện tích xây dựng $80,1\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $332,1\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M04 tổng 11 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-07A.01 đến LK-07A.11): diện tích xây dựng $60,4\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn xây dựng $237,3\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M05A tổng 10 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-07B.2 đến LK-07B.11): diện tích xây dựng $65,9\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn xây dựng $254,0\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M05B tổng 09 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-07C.2 đến LK-07C.10): diện tích xây dựng $74,4\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $284,5\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M06 tổng 11 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-08A.1 đến LK-08A.12): diện tích xây dựng $77,2\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $288,6\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M07A tổng 14 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-06.13; LK-06.14; LK-11.11; LK-12.11; LK-15.8; LK-15.9; LK-16.8; LK-16.9; LK-17.9; LK-18.9; LK-19.8; LK-20.8; LK-21.8; LK-21.9): diện tích xây dựng $85,0\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $340,4\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M07B tổng 02 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-7C.01; LK-07B.12): diện tích xây dựng $89,0\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $350,5\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M07C tổng 02 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-7A.12; LK-07B.01): diện tích xây dựng $76,6\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $299,46\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M08 tổng 10 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-22A.6; LK-22A.7; LK-22A.12; LK-22A.13; LK-22A.18; LK-22A.19; LK-22A.24; LK-22A.25; LK-11.10; LK-12.10): diện tích xây dựng $102,0\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $404,2\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M09 tổng 01 lô (áp dụng với lô đất có ký hiệu LK-09.1): diện tích xây dựng $110,5\text{m}^2$, tổng diện tích sàn $421,8\text{m}^2$.

- Mẫu M10 tổng 03 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-09.2 -LK-09.4): diện tích xây dựng $88,4\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $333,3\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M11 tổng 03 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-11.1; LK-11.19): diện tích xây dựng $84,4\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $348,1\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M12 tổng 02 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-12.1; LK-12.22): diện tích xây dựng $67,4\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $284,3\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M13 tổng 06 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-22A.31; LK-22B.1; LK-22C.7; LK-22D.1; LK-23.1; LK-23.9): diện tích xây dựng $88,6\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $328,3\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M14 tổng 01 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-22A.1): diện tích xây dựng $110,3\text{m}^2$, tổng diện tích sàn $419,7\text{m}^2$.

- Mẫu M15 tổng 43 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-22A.2 đến LK-22A.5; LK-22A.8 đến LK-22A.11; LK-22A.14 đến LK-22A.17; LK-22A.20 đến LK-22A.23; LK-22A.26 đến LK-22A.30; LK-22B.2 đến LK-22B.6; LK-22C.2 đến LK-22C.6; LK-22D.2 đến LK-22D.6; LK-23.2 đến LK-23.8): diện tích xây dựng $102,0\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $383,6\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M16 tổng 03 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-22B.7; LK-22C.1; LK-22D.7): diện tích xây dựng $69,4\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $299,3\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M17 tổng 02 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-15.15; LK-16.15): diện tích xây dựng $98,0\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $397,2\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Mẫu M18 tổng 22 lô (áp dụng với các lô đất có ký hiệu LK-08B.1 đến LK-08B.10; LK-08C.1 đến LK-08C.11): diện tích xây dựng $92,6\text{m}^2/\text{lô đất}$, tổng diện tích sàn $347,8\text{m}^2/\text{lô đất}$.

- Quy mô xây dựng (áp dụng chung cho 21 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 600x300mm. 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 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 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.

1.3. Bổ sung hạng mục công (số lượng 01 công): Kích thước tổng thể công chào 15,2mx8,0mx1,5m. Kết cấu cột, dầm bằng thép sơn tĩnh điện chống gỉ, móng đổ bê tông cốt thép.

1.4. Lý do điều chỉnh: Do điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được UBND thành phố Tuyên Quang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/4/2024.

2. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt tại Quyết định số 42/2022/QĐ-HĐQT ngày 17/2/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc phê duyệt dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

(Chi tiết theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh trình thẩm định kèm theo).

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN THAM GIA THẨM ĐỊNH CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

Sau khi nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 721/SXD-QLĐTXD gửi Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Tuyên Quang để tham gia thẩm định dự án. Đến nay, có 01/03 ý kiến tham gia của các cơ quan, cụ thể như sau:

1. Ý kiến tham gia của Sở Tài chính (tại Văn bản số 1092/STC-KTN ngày 22/5/2025):

1.1. Nhất trí sự cần thiết lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, do đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang được UBND thành phố Tuyên Quang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/4/2024.

1.2. Về nội dung thẩm định chi tiết hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án đề nghị Sở Xây dựng (Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng) thẩm định đảm bảo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Ý kiến tham gia của Sở Nông nghiệp và Môi trường (tại Văn bản số 1572/SNNMT-ĐĐBĐ ngày 10/6/2025):

2.1. Về căn cứ pháp lý và các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng (mục 1.3 và mục 1.5 Chương 1 Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi):

- Đề nghị bổ sung một số văn bản gồm:

+ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

+ Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước.

+ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

+ QCVN 08:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- Đề nghị lược bỏ Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước (đã hết hiệu lực thi hành).

2.2. Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022. Đề nghị rà soát nội dung Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đảm bảo đầy đủ các hạng mục công trình và phù hợp với nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2.3. Các nội dung khác trong 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 không thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành, Sở Nông nghiệp và Môi trường không có ý kiến tham gia.

3. UBND thành phố Tuyên Quang (chưa nhận được ý kiến tham gia).

V. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN THẨM ĐỊNH

Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định kèm theo Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc, không xem xét và đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng. Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư và thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem

xét và không chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về môi trường theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

Nguyên tắc thẩm định quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

Việc thẩm định của Sở Xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của Nhà đầu tư, các nhà thầu khảo sát, thiết kế Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh về chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế xây dựng do mình thực hiện. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; Nhà đầu tư và các nhà thầu tư vấn khảo sát, thiết kế chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định và chịu trách nhiệm trực tiếp, toàn diện về chất lượng và an toàn đối với các công việc do mình thực hiện trước pháp luật.

VI. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

1.1. Sự tuân thủ quy định pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh do Nhà đầu tư trình Cơ quan chuyên môn về xây dựng cơ bản thực hiện theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 50/2014/QH13 về nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

- Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh đã cơ bản tuân thủ quy định của khoản 3 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, trong đó Tờ trình số 90/2025/TTr-SP ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc đã nêu lý do điều chỉnh và tình hình triển khai thực hiện.

1.2. Thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng

Tại điểm b, khoản 3, Điều 16, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định về thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo chuyên ngành quản lý như sau: “*Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định đối với dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh,...*”.

Tại khoản 2, Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định trường hợp cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: “*Khi điều chỉnh quy hoạch làm thay đổi phạm vi, ranh giới dự án hoặc thay đổi chỉ tiêu, thông số quy hoạch trong phạm vi khu đất thực hiện dự án; Khi thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng được xác định tại Quyết định phê duyệt dự án...*”.

Do đó, chủ đầu tư gửi hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh - Sở Xây dựng để thẩm định theo quy định là phù hợp.

1.3. Điều kiện, năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Trên cơ sở hồ sơ năng lực do chủ đầu tư cung cấp và kiểm tra,

đối chiếu năng lực của tư vấn thiết kế được chủ đầu tư lựa chọn đáp ứng yêu cầu đối với công trình dân dụng, cấp III, giao thông, cấp III, hạ tầng kỹ thuật, cấp III. Đơn vị tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh (Công ty cổ phần đầu tư - tư vấn thiết kế Á Âu và các nhà thầu phụ liên quan) là đơn vị đã thực hiện thiết kế cơ sở tại báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án. Năng lực của tổ chức, cá nhân đã được đánh giá đáp ứng yêu cầu ở bước thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, rà soát, đánh giá năng lực các cá nhân tham gia thực hiện công tác khảo sát, thiết kế điều chỉnh theo quy định, chịu trách nhiệm toàn diện theo quy định của pháp luật về lựa chọn nhà thầu tham gia thực hiện dự án và tính pháp lý của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế đáp ứng điều kiện năng lực tuân thủ quy định của pháp luật;

- Tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện khảo sát, thiết kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả khảo sát, thiết kế điều chỉnh do mình thực hiện. Nhà đầu tư tiếp tục chỉ đạo tư vấn thiết kế thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định trong hợp đồng làm cơ sở phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi 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: Thiết kế cơ sở của các hạng mục bổ sung, điều chỉnh phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang.

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: Nội dung điều chỉnh về ranh giới, diện tích thực hiện dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 4596/UBND ngày 07/10/2024, đồng thời cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ của các hạng mục hạ tầng kỹ thuật... theo đồ án quy hoạch chi tiết điều chỉnh được duyệt.

Tuy nhiên, do có sự sai khác về tên nhà đầu tư và 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 nhà đầu tư làm thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định (Nội dung này đã được Sở Xây dựng kiến nghị trong Thông báo thẩm định số 08/TB-SXD ngày 25/01/2021 về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án).

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: Thiết kế các hạng mục bổ sung, điều chỉnh có khả năng kết nối phù hợp với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh, cụ thể theo các văn bản sau:

- Văn bản số 237/CV-QLĐT ngày 15/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Tuyên Quang về việc đề nghị điểm đầu nối hệ thống thoát nước mặt ra suối Chả của Công ty Tập đoàn Sơn Phúc.

- Văn bản số 1075/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/4/2025 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phương án đầu nối nút giao thông dự án khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành theo quy hoạch chi tiết (điểm đầu vào đường Phạm Văn Đồng).

Khi triển khai bước tiếp theo, Nhà đầu tư cần tiếp tục rà soát, thực hiện các nội dung yêu cầu (nếu có) của các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực đảm bảo phù hợp theo quy định.

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:

- Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Tuyên đường bổ sung có giải pháp thiết kế tương tự các tuyến đã có trong dự án; công trình nhà ở xây thô mặt ngoài sau khi điều chỉnh cơ bản giữ nguyên phương án kiến trúc, kết cấu theo dự án đã được duyệt. Khi triển khai thiết kế sau thiết kế cơ sở, đơn vị thẩm tra thiết kế xây dựng của dự án là Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC cũng đã có đánh giá về an toàn xây dựng của các hạng mục trong dự án tại mục V.3 Báo cáo số 45/UAC ngày 21/2/2022 như sau: *“Giải pháp thiết kế các hạng mục trong hồ sơ thiết kế BVTCT cơ bản phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và các tiêu chuẩn khác; đảm bảo an toàn công trình và an toàn cho các công trình lân cận.”*

Khi triển khai bước tiếp theo, yêu cầu nhà thầu tư vấn thiết kế tiếp tục kiểm tra, rà soát, tính toán, lựa chọn giải pháp thiết kế về nền móng, kết cấu công trình đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, ổn định và an toàn công trình.

- Về việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: Giải pháp thiết kế các hạng mục công trình trong dự án đã được Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Tuyên Quang thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy và cấp giấy chứng nhận số 15/TD-PCCC ngày 09/3/2022. Các hạng mục đề nghị thẩm định bổ sung, điều chỉnh không làm phát sinh, ảnh hưởng đến các giải pháp về PCCC đã được thẩm duyệt.

- Về bảo vệ môi trường: Hồ sơ dự án đã được UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022. Đề nghị nhà đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát nội dung Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đảm bảo đầy đủ các hạng mục công trình và phù hợp với nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của UBND tỉnh theo ý kiến tham gia thẩm định tại mục 2.2. Văn bản số 1572/SNNMT-DĐBĐ ngày 10/6/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong quá trình triển khai dự án yêu cầu Nhà đầu tư và các nhà thầu phải tuân thủ đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật: Phương án thiết kế cơ sở điều chỉnh trong báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh cơ bản đã áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã được phê duyệt. Đề nghị Nhà đầu tư tiếp tục rà soát các

tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng đảm bảo phù hợp với tính chất của dự án, bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn mới, loại bỏ các Tiêu chuẩn, quy chuẩn đã hết hiệu lực hoặc đã được thay thế bằng Tiêu chuẩn, quy chuẩn mới.

7. Các nội dung khác:

- Yêu cầu Nhà đầu tư, tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện các nội dung góp ý được chỉ ra trực tiếp trong bản vẽ TKCS, thuyết minh TKCS, thuyết minh BCNCKT,...

- Bổ sung vào thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh các căn cứ pháp lý và quy chuẩn, tiêu chuẩn còn thiếu theo ý kiến tham gia thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Trong bước tiếp theo, đề nghị Nhà đầu tư lưu ý các nội dung sau:

- + Thực hiện các thủ tục về điều chỉnh cấp phép xây dựng đối với các hạng mục điều chỉnh; cấp phép thi công nút giao đầu nối vào đường địa phương (đường Phạm Văn Đồng) theo quy định.

- + Nghiên cứu, bổ sung thêm các lỗ khoan khảo sát địa chất tại các vị trí nhà ở xây thô mặt ngoài để làm căn cứ tính toán thiết kế kết cấu móng công trình đảm bảo phù hợp

với yêu cầu kỹ thuật và an toàn, ổn định công trình.

VII. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

1. Các nội dung còn tồn tại của Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đã nêu tại **Mục VI (Kết quả thẩm định) văn bản này** và các nội dung theo ý kiến thẩm định của các cơ quan: Sở Tài chính tại Văn bản số 1092/STC-KTN ngày 22/5/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 1572/SNNMT-ĐDBĐ ngày 10/6/2025, UBND thành phố (nếu có), nhà đầu tư chỉ đạo tư vấn thiết kế và các đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát, xem xét chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu, tiêu chuẩn kỹ thuật của dự án, tuân thủ quy định; nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, chỉ đạo tư vấn thiết kế hoàn thiện hồ sơ thiết kế theo các nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng nêu tại văn bản này. Nhà đầu tư kiểm tra việc hoàn thiện hồ sơ, báo cáo của các đơn vị Tư vấn thiết kế và chịu trách nhiệm về nội dung hồ sơ được hoàn thiện.

2. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang sau khi tiếp thu đầy đủ và hoàn thiện theo các nội dung thẩm định tại Mục VI (kết quả thẩm định) và các ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan liên quan nêu trên đủ điều kiện để Nhà đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định. Sở Xây dựng chỉ thẩm định các nội dung về thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo Điều 58 Luật Xây dựng (được sửa đổi tại Luật n số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020). Người quyết định đầu tư căn cứ các ý kiến nêu tại mục VI, tiếp tục thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại Điều

tổng mức đầu tư đảm bảo tiết kiệm chi phí; chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, phê duyệt điều chỉnh của mình; phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, bổ sung ý kiến thẩm định (nếu có) đảm bảo phù hợp, tuân thủ chặt chẽ các quy định của Pháp luật.

Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế cơ sở được đóng dấu đã thẩm định, chủ đầu tư cần thông báo tới Sở Xây dựng để được rà soát, xác nhận lại theo quy định.

3. Nhà đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, rà soát trình tự, thủ tục, quá trình thực hiện dự án; thực hiện quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của nhà đầu tư trong quá trình quản lý, thực hiện dự án và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện theo quy định; có kế hoạch triển khai thực hiện dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ hoàn thành dự án đúng thời gian được phê duyệt.

4. Nội dung tại Thông báo kết quả thẩm định này không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của Nhà đầu tư, tư vấn thiết kế trong công tác quản lý chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế, các phân tích, tính toán, lựa chọn giải pháp thiết kế... của dự án. Nhà đầu tư, tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm trước Pháp luật về tính chính xác của các thông tin, tài liệu, hồ sơ cung cấp trong quá trình thẩm định. Tổ chức, cá nhân tham gia công tác tư vấn lập BCNCKT điều chỉnh dự án chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế đã thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 70 Luật Xây dựng, các hợp đồng đã ký kết và các quy định pháp luật có liên quan. Đề nghị Nhà đầu tư, tư vấn thiết kế tiếp tục kiểm tra, rà soát hồ sơ BCNCKT điều chỉnh đảm bảo phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn thực tế, tuân thủ quy định.

5. Đề nghị Nhà đầu tư thanh toán phí thẩm định điều chỉnh dự án theo Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 với số tiền (làm tròn) là: $0,00583\% \times 797.703.156.225 \times 50\% \times 50\% = 11.626.000$ đồng (Mười một triệu, sáu trăm hai mươi sáu đồng).

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (báo cáo)
- Các PGD Sở;
- Lưu: VT, QLĐTĐD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Việt Hưng