

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: 221 /HĐXD - QLTK

Hà Nội, ngày 15 tháng 9 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang.

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 163/2021/TTr-VHM-PTDA ngày 01/7/2021 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang

2. Nhóm dự án, loại, và cấp công trình thuộc dự án: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng cấp I.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vinhomes

4. Địa điểm xây dựng: Phường Trần Phú - thành phố Bắc Giang - tỉnh Bắc Giang

5. Tổng mức đầu tư (Theo tờ trình): khoảng 1.205,91 tỷ đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư.

7. Thời gian thực hiện dự án:

- Đối với nhà ở liên kết thấp tầng (kỹ hiệu SH): Thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ ngày giao đất
- Đối với công trình hỗn hợp cao tầng (kỹ hiệu HH): Thực hiện đầu tư và hoàn thành trong vòng 30 tháng kể từ ngày giao đất
- 8. Tiêu chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.
- 9. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây lắp Sông Hồng
- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD - 00003243 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21/8/2017, trong đó đơn vị được hoạt động Khảo sát xây dựng Địa hình, địa chất công trình dân dụng hàng I.
- 10. Nhà thầu lắp bảo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần phát triển xây dựng và kiến trúc GOME.
- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD - 00005565 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/4/2019, trong đó đơn vị được hoạt động thiết kế công trình dân dụng hàng I.

Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì các bộ môn có chứng chỉ HBXD phù hợp:

- Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Phạm Duy Tuấn đủ năng lực theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00004163 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình hàng I);

- Chủ trì bộ môn kiến trúc: KTS. Lê Thủy Thanh Liêm đủ năng lực theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00004189 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình hàng I);

- Chủ trì thiết kế bộ môn kết cấu: K.S. Nguyễn Đình Thực đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00004204 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp);

- Chủ trì thiết kế bộ môn điện: K.S. Đỗ Xuân Bình đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-0004228 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/6/2017, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế điện - cơ điện công trình hàng I);

- Chủ trì thiết kế bộ môn điều hòa - thông gió: K.S. Phạm Thanh Bình đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-000011875 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/11/2017, chứng chỉ: Thiết kế thông gió - cấp thoát nhiệt hàng I

- Chủ trì thiết kế bộ môn cấp thoát nước: K.S. Vũ Thị Liên đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00004238 do Cục Quản lý hoạt

động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/06/2017, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I).

- Chủ trì thiết kế bộ môn thông tin liên lạc: KS. Nguyễn Thanh Hoài đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00093989 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/06/2020, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế thông tin liên lạc công trình hạng I).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 25/11/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Lô đất ký hiệu CQ11 (Khu Trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm Văn hóa điện ảnh cũ) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang;

- Văn bản số 03/UBND-TCKH ngày 21/01/2021 về việc công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang;

- Văn bản số 85/NSBG-KTVT ngày 21/01/2021 của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 60/TC-QC ngày 22/01/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 369/PCBG-P4 ngày 26/01/2021 của Công ty điện lực Bắc Giang về việc cấp điện cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 288/UBND-QLDT ngày 29/01/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 1183/UBND-QLĐT ngày 13/5/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thỏa thuận đầu mối giao thông tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

- Văn số 730/PCC&CNCH-P4 ngày 13/4/2021; số 1387/PCC&CNCH-P4 ngày 02/7/2021 của Cục PCC&CNCH - Bộ Công an về việc góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

Và một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất thực hiện tháng 02/2021.
- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở thực hiện tháng 6/2021.
- 3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu khảo sát địa chất;

- Hồ sơ năng lực của các Nhà thầu thiết kế cơ sở;

- Các bản kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì

thiết kế, khảo sát.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Quy hoạch được duyệt (Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/07/2020)	Tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng	Đất nhà phố thương mại thấp tầng (Shophouse)	Mật độ XD	Hệ số sử dụng đất	Tổng diện tích sàn xây dựng	Tầng cao công trình	Chiều cao công trình (tính từ nền vỉa hè hoàn thiện)	Số căn	Số căn
		m ²	11.125,5	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
I		m ²	2.603,3	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
1		%	90	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
2		lần	3,6	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
3		m ²	9.372	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
4		tầng	4	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
5		m	-	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi
6		căn	30 (theo bản vẽ không gian, kiến	2.603,3	90	3,6	7.745,0	4	-	15,05	30	Không thay đổi

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Quy hoạch được duyệt (Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/07/2020)	Thông số TKCS đề xuất	Ghi chú
			trúc, cảnh quan		
II	Đất xây dựng công trình hỗn hợp ở cao tầng	<i>m2</i>	6.247,5	6.247,5	Không thay đổi
2	Mật độ XD	%	72,1	71,3	Giảm
2.1	Mật độ XD khối đế	%	72,1	71,3	Giảm
2.2	Mật độ XD khối tháp	%	35,1	34,8	Giảm
3	Hệ số sử dụng đất	<i>lần</i>	10,4	9,8	Giảm
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm)		64.741,6	63.113,2	Giảm
4.1	Diện tích sàn xây dựng Khối đế		18.017,6	17.141,3	Giảm
4.2	Diện tích sàn xây dựng Khối tháp		46.074	45.325,2	Giảm
4.3	Diện tích tum		650	646,7	Giảm
5	Diện tích sàn tầng hầm	<i>m2</i>	-	12.495	
6	Tầng cao công trình (không tính tầng kỹ thuật, mái)	<i>tầng</i>	25 tầng	25 tầng	Không thay đổi
7	Tầng hầm	<i>tầng</i>	02 tầng	02 tầng	Không thay đổi
8	Chiều cao công trình (tính từ nền vỉa hè hoàn thiện)	<i>m</i>		103,4m.	-
II	Đất giao thông, bãi đỗ xe	<i>m2</i>	2.274,7	2.274,7	Không thay đổi

3.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc

3.1.1. Công trình hỗn hợp ở cao tầng

- Phần ngầm (02 tầng hầm):

Tầng hầm B2 diện tích xây dựng khoảng 6.247,5m², cao 3,35m. Bố trí để xe ô tô, bể kỹ thuật và các diện tích phụ trợ khác.

Tầng hầm B1 diện tích xây dựng khoảng 6.247,5m², cao 4,35m (Tại cốt ±0,000. Tầng 01 cao hơn cốt vỉa hè trung bình khoảng 0,45m). Bố trí để xe máy, kỹ thuật và các diện tích dành cho giao thông phụ trợ khác.

Tổng diện tích để xe khoảng 9.203,0m², trong đó diện tích đỗ xe ô tô: 4.923,7m² được bố trí tại tầng hầm 2; diện tích đỗ xe máy khoảng 4.219,3m² được bố trí tại tầng hầm 1, diện tích đỗ xe cho người khuyết tật khoảng 60m² đảm bảo diện tích để xe theo quy định (Diện tích để xe yêu cầu theo QCVN 04:2021/BXD khoảng 9.105,8m²).

Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng khoảng 4452,5m², cao 5,15m. Bỏ trừ các không gian sinh hoạt chung (thông tầng với tầng 2, 3, 4), sảnh căn hộ, 5 Shop thương mại dịch vụ, khoảng 19 các gian hàng TMĐV với diện tích khoảng 18,9m² ÷ 443,9m², sảnh nhà trẻ, khu vệ sinh, các diện tích dành cho giao thông phụ trợ khác.

Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng khoảng 4.200,5m², cao 4,70m. Bỏ trừ các không gian sinh hoạt chung (thông tầng với tầng 1, 3, 4), khu thương mại dịch vụ với khoảng 9 gian hàng, diện tích khoảng 69,5m² ÷ 281,3m². Sảnh thí với diện tích khoảng 1713,1m². Khu vực nhà trẻ (diện tích khoảng 370,5m²) được bố trí với cầu thang riêng, khu vệ sinh, các diện tích dành cho giao thông phụ trợ khác.

Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng khoảng 4.200,5m², cao 4,70m. Bỏ trừ các không gian sinh hoạt chung (thông tầng với tầng 1, 2, 4), khu thương mại dịch vụ với khoảng 13 gian hàng với diện tích khoảng 31,6m² ÷ 274,5m². Khu Game với diện tích khoảng 946,6m². Khu nhà trẻ (diện tích khoảng 370,5m²) được bố trí cầu thang riêng, khu vệ sinh, các diện tích dành cho giao thông phụ trợ khác.

Tầng 4: Diện tích sàn xây dựng khoảng 4.287,8m², cao 7,80m. Bỏ trừ các không gian sinh hoạt chung (thông tầng với tầng 1, 2, 3), khu thương mại dịch vụ với khoảng 7 gian hàng với diện tích từ 39,2m² ÷ 257,6m², khu vệ sinh, khu tắm thay đồ, bể bơi bốn mùa với diện tích khoảng 382,0m², phòng GYM (khoảng 296m²), phòng SHCD diện tích khoảng 308,6m².

Tầng 5: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.155,8m², cao 3,45m, bỏ trừ 25 căn hộ/tầng, diện tích căn hộ từ 33,3m² ÷ 102,9m², sinh hoạt cộng đồng khoảng 144,5m² và các diện tích dành cho giao thông phụ trợ, phòng kỹ thuật và khu cảnh quan sân vườn ngoài trời.

Từ tầng 6-24 trừ tầng 11, 17, 23: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.155,8m²/tầng, cao 3,45m, bỏ trừ 27 căn hộ/tầng, diện tích căn hộ từ 33,3m² ÷ 102,9m² và các diện tích dành cho giao thông phụ trợ, phòng kỹ thuật.

Tầng 11, 17, 23: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.173,6m²/tầng, cao 3,45m, bỏ trừ 27 căn hộ/tầng, diện tích căn hộ khoảng từ 33,3m² ÷ 102,9m² và các diện tích dành cho giao thông phụ trợ, phòng kỹ thuật.

Tầng 25: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.155,8m², cao 4,0m, bỏ trừ 27 căn hộ/tầng, diện tích căn hộ từ 33,3m² ÷ 102,9m² và các diện tích dành cho giao thông phụ trợ, phòng kỹ thuật.

Kỹ thuật mái: Diện tích sàn xây dựng kỹ thuật khoảng 646,7m² cao 4,0m. Bỏ trừ hệ thống kỹ thuật phục vụ tòa nhà + mái che thang bộ.

Tổng số căn hộ trong tòa nhà 565 căn. Số lượng căn hộ > 45m² là 105 căn chiếm tỷ lệ 18,5% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

Giải pháp tổ chức giao thông chiều đứng cho công trình.

Về thang máy: Khối căn hộ có 08 thang máy chở khách (trong đó có 2 thang phục vụ công tác PCCC), 01 thang máy chở hàng kết hợp phục vụ cư dân. Công trình có 565 căn hộ sử dụng 09 thang máy (tương đương 1 thang máy cho 63 căn hộ) là phù hợp theo quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD Mục 2.4.2 (Cần bố trí tối thiểu 1 thang máy cho 70 căn hộ).

Khối để thương mại dịch vụ được bố trí 2 thang cuốn và 01 thang máy.

Về thang bộ: Công trình có 03 thang thoát hiểm xuyên suốt từ tầng 1 lên đến sân thượng, trong đó có bố trí 01 thang N2 và 02 thang N3 có bổ sung thêm tầng áp buồng thang. Khối để từ tầng 1 đến tầng 4 có bổ xung thêm 3 thang thoát hiểm (N2) và 01 thang thoát hiểm (N2) từ tầng 1 đến tầng 3 riêng cho nhà trẻ.

Tầng hầm có 4 thang bộ thoát hiểm đặt phân tán ở 4 góc công trình.

Giao thông ngang khối căn hộ sử dụng hành lang giữa, rộng 1,8m.

3.1.2. Công trình nhà phố thương mại thấp tầng(shophouse)

Hạng mục Công trình nhà phố thương mại thấp tầng thực hiện trên lô đất ký hiệu SH có các thông số như sau:

Bảng thống kê diện tích xây dựng của các dãy nhà liên kế:

TT	Các dãy nhà	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn XD tầng 1 (m ²)	Diện tích sàn XD tầng 2 (m ²)	Diện tích sàn XD tầng 3 (m ²)	Diện tích sàn XD tầng 4 (m ²)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)
1	SH.01 (7 căn)	525,3	465,1	525,3	503,2	313,5	1.807,1
2	SH.02 (7 căn)	525,3	465,1	525,3	503,2	313,5	1.807,1
3	SH.03 (8 căn)	598,6	531,5	598,6	575,6	359,7	2.065,4
4	SH.04 (8 căn)	598,6	531,5	598,6	575,6	359,7	2.065,4

- Tổng diện tích xây dựng: 2.247,8m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.745,0m²;
- Số căn: 30 căn;
- Dân số dự kiến: khoảng 120 người;
- Khoảng lùi đối với ranh giới đất trước nhà ≥ 0 m; khoảng lùi đối với ranh giới đất sau nhà 2,0m.
- Vạt góc (đối với những nhà lô góc): khoảng 4x4m...

**) Giải pháp kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình nhà phố thương mại thấp tầng(shophouse)*

Các mẫu nhà liên kế có chung giải pháp thiết kế, công trình cao 04 tầng,

Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái đối với các mẫu nhà từ khoảng (15,05 ÷ 15,10)m. Sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè khoảng 0,1÷0,15m. Mặt bằng dự kiến cơ bản như sau: Tầng 1 cao 3,9m bố trí không gian đa năng; tầng 2, 3, 4 cao 3,3m/tầng, Tầng 2 bố trí phòng khách, bếp, phòng ăn, Tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh; tầng 4 cao từ 3,1 ÷ 3,6m bố trí phòng ngủ, vệ sinh, phòng đa năng,

phòng giặt và khu vệ sinh. Giao thông đứng nhà sử dụng 01 cầu thang bộ. Chủ đầu tư chỉ bàn giao thô và hoàn thiện mặt ngoài, phân chia bố trí nội thất sẽ theo nhu cầu của người sử dụng

3.2. Giải pháp thiết kế kết cấu

3.2.1. Hàng mục công trình hỗn hợp:

Phân móng: Lựa chọn móng cọc khoan nhồi kết hợp với tường vây BTCT dày 600mm, sâu 12m chịu tải trọng công trình.
Thiết kế sử dụng 3 loại cọc nhồi đường kính D1000, D1200, D1500. Chiều dài cọc dự kiến khoảng 22m; sức chịu tải cọc đơn dự kiến: D1000: 800T, D1200: 1100T, D1500: 1450T. Chiều cao đài cọc: 400mm, 300mm, 250mm, 150mm.
Phần ngầm: Kết cấu bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ, vách hầm dày 600mm. Cột tiết diện 900x900, 1000x1200mm... Sàn hầm B2 là 600mm, Sàn hầm B1 dày 200mm, dầm chính 1500x550mm..., dầm phụ 600x550, 400x550mm... Sàn nắp hầm có cốt -1,00 dày 200mm, dầm chính 400x550mm, 300x1200mm...

3.2.1. Giải pháp thiết kế phần thân:

Khối đế: Hệ kết cấu khung, cột, dầm, lõi kết hợp sàn nằm bê tông cốt thép, tiết diện một số cầu kiện chịu lực chính như sau:

+ Tiết diện dầm điển hình: 1200x600mm, 1200x50mm, ...

+ Tiết diện cột điển hình: 900x900mm, 1000x1200mm, 1000x1500mm, ...

+ Tiết diện lõi thang: 200mm, 250mm, 500mm.

+ Chiều dày sàn: 210mm, 250mm, 300mm tùy từng vị trí;

+ Chiều dày nầm: 500mm

Hệ dầm chuyên: Tiết diện dầm chuyên điển hình: 3100x1800mm, 1500x1800mm, ... sàn tầng chuyên dày 250mm.

Khối tháp: Hệ kết cấu khung, vách, dầm, lõi thang máy, tiết diện chịu lực

chính như sau:

Tiết diện vách điển hình: 250mm, 300mm... tiết diện lõi thang: 250mm, chiều dày sàn: 160mm, chiều cao dầm điển hình: 450mm

3.2.2. Hàng mục nhà ở thấp tầng:

Kết cấu chịu lực chính là khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ, móng sử dụng cọc ép DUL.

3.3 Giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình

Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình từ Nguồn điện trung thế 3 pha 22kV/50hz từ điện lực Bắc Giang và trạm áp đặt tại khu thấp tầng và khu cao tầng đặt tại tầng hầm 1. Tổng công suất dự án sử dụng công suất 5.320KVA.

Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước khu vực đưa về bể nước sinh hoạt ngầm đặt tại tầng hầm 2 (Nhà hỗn hợp) và bể ngầm ở

tầng 1 (Đối với nhà thấp tầng) trước khi bơm lên các bể chứa trên mái và cấp đến các căn hộ.

Hệ thống thoát nước thải, nước mưa: được thiết kế riêng biệt, nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi dẫn đến trạm xử lý nước thải chung của dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

Hệ thống kỹ thuật khác: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, chống sét.

Hệ thống giao thông hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

Đường nội bộ trong dự án có bề rộng khoảng 15m, kết cấu mặt đường vỉa hè chủ yếu là mặt đường bê tông nhựa nóng trên đá dăm cấp phối. Bán kính cong nằm của các tuyến đường $\geq 15m$. Tại vị trí trắc ngang đường, bố trí mặt cắt ngang dốc về 2 bên phục vụ cho việc thu thoát nước với hệ thống hố ga và cống dọc thu nước mưa bố trí hai bên đường. Bán kính bó vỉa tại các điểm giao nhau thiết kế từ 6m-12m. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được lập đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất và thẩm tra có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế có đủ năng lực thực hiện công việc theo quy định.

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

Hồ sơ TKCS đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang có các chỉ tiêu quy hoạch về cơ bản phù hợp với Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Lô đất ký hiệu CQ11 (Khu Trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm Văn hóa điện ảnh cũ) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang.

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 (nếu có):

11/5/2021
11/5/2021
11/5/2021
11/5/2021

Dự án về cơ bản phù hợp với Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại cạnh tranh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở của công trình phù hợp về vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực là khả thi.

Dự án đã được các cơ quan/đơn vị có thẩm quyền hướng dẫn/thỏa thuận đầu nối về cấp điện, cấp nước, thoát nước tại các văn bản:

Văn bản số 85/NSBG-KT VT ngày 21/01/2021 của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh tranh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

Văn bản số 60/TC-QC ngày 22/01/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

Văn bản số 369/PCBG-P4 ngày 26/01/2021 của Công ty điện lực Bắc Giang về việc cấp điện cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh tranh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

Văn bản số 288/UBND-QLDT ngày 29/01/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thỏa thuận nội hệ thống thoát nước Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh tranh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

Văn bản số 1183/UBND-QLDT ngày 13/5/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thỏa thuận đầu nối giao thông tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh tranh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang

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:

- Dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh tranh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang;

- Hồ sơ TKCS công trình đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an góp ý về PCCC tại Văn bản số 730/PCCC&CNCH-P4 ngày 13/4/2021; số 1387/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/7/2021.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng.

7. Ý kiến khác:

- Tại Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Văn bản số 03/UBND-TCKH ngày 21/01/2021 về việc công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án; Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Lô đất ký hiệu CQ11 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang chưa có nội dung chấp thuận về số căn hộ của công trình hỗn hợp cao tầng và quy mô dân số của dự án. Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm rõ chỉ tiêu dân số của dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở; thuyết minh làm rõ sự tương thích của số lượng các loại nhà ở với chỉ tiêu dân số được phê duyệt.

- Tại quyết định phê duyệt quy hoạch số 601/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang không có thông tin căn cứ quy hoạch phân khu do đó Cục Quản lý hoạt động xây dựng không có cơ sở để đánh giá sự phù hợp thiết kế cơ sở với quy hoạch phân khu. Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền địa phương để có ý kiến về sự phù hợp giữa quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang với quy hoạch phân khu.

V. KẾT LUẬN

1. Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngô Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang về cơ bản đủ điều kiện tổng hợp trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi thực hiện xong nội dung lưu ý nêu tại Mục IV.7 văn bản này. Sau khi thực hiện xong lưu ý nêu trên đề nghị chủ đầu tư báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng làm căn cứ đóng dấu bản vẽ thẩm định làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo.

2. Các bước triển khai tiếp theo, cần lưu ý một số nội dung sau:

- Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện những lưu ý tại Văn bản số 730/PCCC&CNCH-P4 ngày 13/4/2021; số 1387/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/07/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo thu gom và xử lý khép kín không để ảnh hưởng đến môi trường của Dự án và môi trường xung quanh. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Đối với cơ sở sản xuất, chủ đầu tư cần kiểm soát cao độ Cơ sở sản xuất đảm bảo phù hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Vị trí bố trí các TBA, phòng máy phát điện cần được rà soát đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn, đảm bảo an toàn PCCC theo quy định.

- Rà soát, điều chỉnh các chỉ tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy định của QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 04:2019/BXD, QCVN 06:2020/BXD.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo theo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Thông tư 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.

- Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cạnh công viên Ngõ Gia Tự, thành phố Bắc Giang tại khu đất là trụ sở cũ Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang và Trung tâm văn hóa, điện ảnh tỉnh Bắc Giang, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND tỉnh Bắc Giang (để quản lý);
- Sở XD Bắc Giang (để quản lý);
- UBND TP. Bắc Giang (để phối hợp quản lý);
- Lưu: VP, QLTK (VHT).

