

UBND TỈNH NINH BÌNH

SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

Kính gửi:

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 11/2026/TTr-BCG ngày 17/3/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định 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; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 67/2026/NĐ-CP ngày 04/3/2026 quy định chi tiết và biện pháp thi hành về thiết kế kỹ thuật tổng thể của dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt quốc gia, tuyến đường sắt địa phương;

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 xây dựng; Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 143/2025/QĐ-UBND ngày 20/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình giao thẩm quyền chủ trì thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng do cấp tỉnh quản lý trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

- Dự án trình thẩm định: Dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15
- Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án thành phần: Dự án nhóm B.
- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng cấp II.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: Không nhỏ hơn 50 năm (theo thuyết minh hồ sơ thiết kế, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng).

3. Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc.

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 385,0 tỷ đồng (theo Tờ trình số 11/2026/TTr-BCG ngày 17/3/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện của toàn bộ dự án: Quý IV/2024 - Quý IV/2028.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;
- QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;
- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương.

12. Nhà thầu thẩm tra

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng AGO.
- Nhà thầu thẩm tra thiết kế phòng cháy, chữa cháy: Công ty cổ phần A-Design.

13. Nhà thầu thực hiện kiểm định chất lượng xây dựng: Trung tâm Kết cấu hạ tầng xây dựng - Cục Kết cấu hạ tầng xây dựng, Bộ Xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình) về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Văn bản số 140/TC-QC ngày 02/5/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Văn bản số 1992/UBND-QLĐT ngày 03/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa cho Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) vào đường đô thị đang khai thác và hệ thống thoát nước hiện trạng của thành phố Phủ Lý;

- Văn bản số 2358/PCHN-KD+KT ngày 26/11/2024 của Công ty Điện lực Hà Nam về việc chấp thuận cấp điện cho dự án “Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang”;

- Văn bản số 2377/CV-HANWACO ngày 01/10/2024 của Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Quyết định số 556/QĐ-TNMT ngày 25/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)”;

- Văn bản số 692/SXD-QLHĐXD ngày 03/4/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam (nay là Sở Xây dựng Ninh Bình) về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình) chấp thuận doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư thành lập để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Quyết định số 02/2025/QĐ-BCG ngày 19/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc phê duyệt Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Quyết định số 01/2025/QĐ-BCG ngày 19/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc chủ trương phân chia dự án thành phần thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

- Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Hà Nam xử phạt vi phạm hành chính;

- Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 16/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

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

- Hồ sơ khảo sát địa chất;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 316/BCTTr ngày 16/3/2026 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng AGO;
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế phòng cháy và chữa cháy số CC15/BCTT ngày 16/3/2026 của Công ty cổ phần A-Design;
- Báo cáo kiểm định số IC-BCKQ-CC.15 ngày 16/3/2026 của Trung tâm Kết cấu hạ tầng xây dựng - Cục Kết cấu hạ tầng xây dựng, Bộ Xây dựng;
- Báo cáo tình hình thực hiện dự án số 14/2026/BC-BCG ngày 17/3/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát, thiết kế

3.1. Tổ chức thực hiện khảo sát

- Công ty cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương có chứng chỉ năng lực Khảo sát xây dựng hạng I, số chứng chỉ BXD-00007684 Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/12/2032);
- Chủ trì khảo sát địa chất: KS. Phạm Xuân Minh có chứng chỉ năng lực Khảo sát địa chất công trình hạng I số chứng chỉ BXD-00130067 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 21/01/2027).

3.2. Tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế xây dựng

- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương có chứng chỉ năng lực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 20/4/2032);
- Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Vũ Gia Bình có chứng chỉ năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-07-2022-082 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 15/02/2033);
- Chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS. Nguyễn Tuấn Anh có chứng chỉ năng lực thiết kế Kiến trúc, số chứng chỉ HAN-03-2022-007 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 21/6/2032);
- Chủ trì thiết kế kết cấu: KS. Bùi Quang Đại có chứng chỉ năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00129900 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 11/01/2027);
- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước công trình: KS. Thái Kiều Chinh có

chứng chỉ năng lực thiết kế cấp, thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00025450 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 15/11/2028);

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: KS. Nguyễn Dương Quỳnh có chứng chỉ năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00019665 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 01/02/2028);

- Chủ trì thiết kế điều hòa, thông gió: KS. Lê Đình Phúc có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00019675 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 01/02/2028).

3.3. Tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế PCCC

- Công ty TNHH Kỹ thuật an toàn PTN Việt Nam được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hà Nội cấp Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy, chữa cháy.

- Chủ trì thiết kế phòng cháy, chữa cháy: KS. Vũ Mạnh Tuấn có chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy, chữa cháy do Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy cấp, số chứng chỉ 0288/2021/PCCC.

3.4. Tổ chức, cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng AGO có năng lực Thiết kế, thẩm tra thiết kế dân dụng hạng II, số chứng chỉ HAN-00060312 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 23/12/2031).

- Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: KS. Nguyễn Kim Thanh có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HNT-00159045 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 12/12/2027);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: KTS. Lê Gia Quân có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-03-2022-016 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 21/6/2032);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp – thoát nước công trình: KS. Nguyễn Văn Chuyên có năng lực thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng II, số chứng chỉ HNT-00184673 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 18/3/2029);

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: KS. Vũ Trọng Huỳnh có năng lực Thiết kế cơ - điện công trình hạng II, số chứng chỉ HNT-00184672 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 18/3/2029).

3.5. Tổ chức, cá nhân thực hiện thẩm tra phòng cháy chữa cháy

- Công ty cổ phần A-Design được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hà Nội cấp Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy, chữa cháy số 38/GXN-PCCC ngày 13/01/2021.

- Chủ trì thẩm tra phòng cháy, chữa cháy: KS. Phạm Hoàng Lâm có chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy, chữa cháy do Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp, số chứng chỉ 0701/2023/PCCC.

3.6. Tổ chức, cá nhân thực hiện kiểm định chất lượng công trình

- Trung tâm Kết cấu hạ tầng xây dựng - Cục Kết cấu hạ tầng xây dựng, Bộ Xây dựng có chứng chỉ năng lực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng II, số chứng chỉ BXD-00004030 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 07/01/2035);

- Chủ trì kiểm định: KS. Trần Đức Thuận có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00170601 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 15/11/2028).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

- Theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình) chấp thuận tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023, dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) có diện tích sử dụng đất khoảng 176ha quy mô dự án gồm: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng khung, hạ tầng kết nối, giao thông đối ngoại; Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (gồm: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, cấp điện, thông tin liên lạc, chỉnh trang đô thị,... theo quy hoạch chi tiết được duyệt); Công trình hỗn hợp; Công trình công cộng; Công trình giáo dục (trường mầm non); Công trình y tế; Khu công viên cây xanh, mặt nước; Công trình nhà ở liên kết; công trình nhà ở xã hội; Đất tái định cư: Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, bàn giao quỹ đất cho cơ quan quản lý nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định.

- Tại Tờ trình số 11/2026/TTr-BCG ngày 17/3/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang, Chủ đầu tư trình thẩm định dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) với giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản như sau:

1. Quy mô dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15: Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất 4.155,5m², trong đó bao gồm: Tòa nhà chung cư hỗn hợp CC.15, cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ.

2. Quy mô xây dựng

- Mặt bằng và phương án kiến trúc:

+ Diện tích khu đất 4.155,5m², mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 09 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 54,65m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái, cốt 0,00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m); giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch;

tường xây gạch, trát vữa xi măng; sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm cao 3,8m, bố trí khu kỹ thuật, nhà bảo vệ, sảnh thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe. Tầng 1 cao 7,0m (trong đó tầng lửng cao 3,5m); tầng 2 đến tầng 9 cao 4,85m; tầng tum mái cao 8,4m. Các tầng thiết kế công năng thương mại dịch vụ, căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vực sảnh, khu vực thang máy, các phòng kỹ thuật. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 25.464,26m².

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông cốt thép; đài cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép đổ tại chỗ. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.

- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...: Được thiết kế đồng bộ.

- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà: Được thiết kế đồng bộ.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi, cơ sở thực hiện: Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định tại khoản 3 tại Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt và thực hiện trước đó.

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

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định. Chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

2. Nguyên tắc thẩm định: Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

V. 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

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tuân

thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (việc phân chia dự án thành phần được quy định tại khoản 9 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14; Điều 12 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024).

- Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Các tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đảm bảo theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án

- Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) phê duyệt tại các Quyết định: số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022, số 1544/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, số 255/QĐ-UBND ngày 14/02/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4146/QĐ-UBND ngày 07/6/2025, Ủy ban nhân dân phường Hà Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 13/3/2026, vị trí khu đất thực hiện dự án được quy hoạch là đất công trình công cộng đô thị, đất nhóm nhà ở mới, đất y tế, đất trường học, đất cây xanh, đất cây xanh TDTT, đất mặt nước, đất hỗn hợp, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, bãi đỗ xe, đất cây xanh cách ly, đất dân cư hiện trạng, đất nghĩa trang, đất tôn giáo di tích.

- Thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân phường Hà Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 16/3/2026.

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):

- Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) chấp thuận tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất, tiến độ thực hiện.

- Về tổng mức đầu tư dự án thành phần: Tổng mức đầu tư dự án thành phần 15: Chung cư hỗn hợp CC.15 Chủ đầu tư trình thẩm định (tại Tờ trình số 11/2026/TTr-BCG ngày 17/3/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang) là 385,0 tỷ đồng. Dự án được triển khai thành dự án thành phần, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát dự án thành phần khi phân kỳ đầu tư về tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án.

- Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch thực hiện:

+ Theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) phê duyệt tại Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 18/12/2024, vị trí dự án thuộc khu vực dự kiến thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đến năm 2030.

+ Dự án thuộc danh mục dự án nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị dự kiến thu hút đầu tư trong giai đoạn 2021-2025 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 và được cập nhật trong điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025 (Số thứ tự 13, Phụ lục 1 tại Danh mục các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trong kỳ kế hoạch ban hành kèm theo Tờ trình số 2208/BC-SXD ngày 16/6/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam) tại Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình).

- Đánh giá về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở và công trình khác vào sử dụng: Dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) đã được Sở Xây dựng Hà Nam (nay là Sở Xây dựng Ninh Bình) thẩm định tại Văn bản số 692/SXD-QLHĐXD ngày 03/4/2025. Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối theo đúng quy mô dự án được thẩm định, phê duyệt.

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: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực. Chủ đầu tư đã có văn bản thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, đấu nối điện với đơn vị quản lý, khai thác, vận hành.

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. Kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra (nếu có) xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực: Nội dung thiết kế cơ sở có các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 và thể hiện được giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu, thuyết minh thiết kế cơ sở bao gồm: Danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình; sử dụng tải trọng và tác động phù hợp, có phân tích giải pháp thiết kế bảo đảm an toàn xây dựng và các bảng tính kèm theo; Bảng tổng hợp kết quả tính toán có các tiêu chí đánh giá về an toàn tổng thể hệ kết cấu công trình gồm (ổn định, chuyển vị, biến dạng...).

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

a) Về việc thực hiện yêu cầu phòng, chống cháy, nổ: Dự án thuộc danh mục các công trình thuộc diện thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định tại Phụ lục III Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025

của Chính phủ. Theo đó, trên cơ sở thành phần hồ sơ về phòng cháy và chữa cháy quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP và đánh giá của tư vấn thẩm tra theo quy định nêu trên, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP như sau:

- Về khoảng cách phòng cháy, chữa cháy giữa các công trình, hạng mục công trình trong cùng lô đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến công trình tiếp giáp hoặc ranh giới khu đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến các đối tượng tiếp giáp theo quy định của pháp luật chuyên ngành: Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD) và các tiêu chuẩn có liên quan.

- Về lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn: Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD) và các tiêu chuẩn có liên quan.

- Bậc chịu lửa phù hợp với quy mô, công năng của công trình; giải pháp phân chia khoang cháy; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ, các bộ phận, cấu kiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình để hạn chế, ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy: Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD) và các tiêu chuẩn có liên quan.

- Giải pháp chống khói (gồm: phương án thoát khói cho nhà, gian phòng; hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói cho giếng thang máy, buồng thang bộ, khoang đệm): Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD) và các tiêu chuẩn có liên quan.

b) Về bảo vệ môi trường: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (tại Quyết định số 556/QĐ-BTNMT ngày 25/02/2025). Do đó, đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung yêu cầu của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

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: Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014, trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

VI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Việc xác định Chủ đầu tư dự án căn cứ theo khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, Điều 35, 36 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Điều 16 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Tờ trình thẩm định của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang (tại Tờ trình số 11/2026/TTr-BCG ngày 17/3/2026); Vì vậy, Liên danh Công ty cổ phần Mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) đủ điều kiện tổng hợp, trình phê duyệt.

3. Yêu cầu Liên danh Công ty cổ phần Mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc (Nhà đầu tư), Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang (Chủ đầu tư)

- Dự án được triển khai thành dự án thành phần, giai đoạn, do đó Chủ đầu tư có trách nhiệm thuyết minh rõ kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các dự án thành phần, giai đoạn đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của từng công trình cũng như toàn bộ dự án. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát dự án thành phần khi phân kỳ đầu tư về tổng mức đầu tư, tiến độ.

- Sử dụng vật liệu xây không nung theo Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ; lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD. Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Yêu cầu nhà thầu có biện pháp thi công đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn cho công trình; tổ chức lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết; khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án xử lý theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, văn bản pháp lý cung cấp cho cơ quan thẩm định. Tổ chức thẩm định các nội dung khác của dự án tuân thủ theo Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan, phê duyệt dự án.

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, chủ trương đầu tư được chấp thuận, thiết kế cơ sở được thẩm định, các nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng được

quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và các Văn bản khác có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm áp dụng Ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và các giải pháp công nghệ số theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình để lưu trữ theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 15, Chung cư hỗn hợp CC.15 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); đề nghị Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang nghiên cứu, triển khai thực hiện theo quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Sở; Các phòng: QLCL; KHTC; QLN&TTBĐS;
- Lưu: VT, QLHĐXD.

CV(LGD, PLH)-2026/DA.18hn

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Lượng