

Số: /SXD-QLXD Hà Nam, ngày tháng năm 2025

V/v 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 9 Chung cư hỗn hợp CC.09 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)

Kính gửi:

- Liên danh Công ty Cổ phần Mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc;
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; 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;

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 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 556/QĐ-BTNMT ngày 25/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp 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);

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 về việc ban hành Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số

40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam; Quyết định số 27/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 sửa đổi, bổ sung một số Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang (tại Tờ trình số 06/2025/TTr-BCG ngày 07/5/2025) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 9 Chung cư hỗn hợp CC.09 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định 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 9 Chung cư hỗn hợp CC.09 - 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 I.
- 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. Tên Chủ đầu tư và các thông tin liên hệ (theo Tờ trình số 06/2025/TTr-BCG ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang): Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang.

- Địa chỉ trụ sở chính: Công viên chủ đề kết hợp nhà ở, phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Lam Hạ và xã Tiên Hiệp (nay thuộc phường Tân Hiệp), xã Tiên Hải (nay thuộc phường Lam Hạ), phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

6. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình số 06/2025/TTr-BCG ngày 07/5/2025): 454,0 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Nhà đầu tư.

8. Thời gian thực hiện toàn bộ dự án: 2023 - 2028 (theo Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong 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;
- QCVN 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: Liên danh Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội và Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Ago.
- Nhà thầu thẩm tra phòng cháy chữa cháy: Công ty Cổ phần A-Design

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 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 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);
- Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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);
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 69/TD-PCCC ngày 28/3/2025 của Phòng Cảnh sát phòng PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hà Nam cấp;
- Văn bản số 140/TC-QC ngày 02/5/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;
- 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 đầu nối cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng 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 đầu 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 692/SXD-QLHĐXD ngày 03/4/2025 của Sở Xây dựng 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 thời đại và đổi mới sáng tạo (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 phân chia Dự án thành phần Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang;

- 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);

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

- Hồ sơ khảo sát địa chất;
- Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi số 09/BCTTr ngày 06/5/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội và Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Ago.
- Báo cáo thẩm tra hạng mục phòng cháy chữa cháy số 0509/BCTT ngày 08/5/2025 của Công ty Cổ phần A-Design.

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

- a) 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, chủ trì thiết kế: KTS. Nguyễn Đàm Tú có chứng chỉ năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-010-2023-071 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp (có hiệu lực đến ngày 17/4/2033); 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); KS. Nguyễn Đức Cường có chứng chỉ năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00075863 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 22/6/2028); KS. Vũ Thị Thùy Linh có chứng chỉ năng lực thiết kế cấp, thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00094097 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/6/2025); KS. Nguyễn Đăng Hải có chứng chỉ năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00069088 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/6/2025).
- b) 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. Hoàng Văn Thanh có chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy, chữa cháy do Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Bắc Giang cấp, số chứng chỉ 0001/2025/PCCC-BAG.

c) 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*).

d) Tổ chức, cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế:

- Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội có năng lực thiết kế dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00001580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 25/5/2027*).

- Chủ trì thẩm tra: KS. Cù Chính Năng có năng lực thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, số chứng chỉ BXD-00104970 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 06/10/2025*); 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 Hà Nội cấp (*có hiệu lực đến ngày 21/6/2032*); KS. Nguyễn Xuân Hưng có năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00077811 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 27/01/2026*); KS. Nguyễn Minh Hải có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00070151 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 13/6/2029*).

đ) 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.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

- Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-DT13.22) có diện tích sử dụng đất khoảng 176ha.

- Theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023*), 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 liền kề; 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 06/2025/TTr-BCG ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang, Chủ đầu tư trình thẩm định dự án thành phần 9 Chung cư hỗn hợp CC.09 - 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 9 chung cư CC.09: Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất 8.308,75m², trong đó bao gồm: 02 tòa nhà chung cư (tòa A và tòa B), cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ.

2. Quy mô xây dựng:

- Mặt bằng và phương án kiến trúc

+ Tòa A có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 09 tầng nổi + tum mái, chiều cao 55,0m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái); 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 có diện tích sàn xây dựng cao 7,0m, tầng lửng cao 3,5m; tầng 2 đến tầng 9 cao 4,85m; tầng tum cao 3,3m. 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 tòa nhà khoảng 24.883,15m².

+ Tòa nhà B có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 09 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 55,0m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái); 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 có diện tích sàn xây dựng cao 7,0m, tầng lửng cao 3,5m; tầng 2 đến tầng 9 cao

4,85m; tầng tum cao 3,3m. 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 24.883,15m².

+ Mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- 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

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 *(đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14)* trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, 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 hoặc giải quyết 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)*.

- 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)* và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định.

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: Tổ chức, cá nhân tham gia thiết kế, khảo sát, 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 xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng: Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022*), vị trí khu đất đề xuất 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 tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024*).

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 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 hạ tầng kỹ thuật Chủ đầu tư trình thẩm định (*tại Tờ trình số 06/TTr-BCG ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang*) là 454,0 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 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 phê duyệt (*tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022*).

- 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 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:

a) Kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định này 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. Thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và các bản vẽ. Báo cáo kết quả thẩm tra đánh giá kết cấu công trình đảm bảo khả năng chịu lực, các yêu cầu về chuyển vị, ổn định của nền móng và toàn bộ công trình. Đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

b) Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ: Báo cáo kết quả thẩm tra đánh giá hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở dự án theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

c) Về môi trường: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT12.22) 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

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 06/2025/TTr-BCG ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang*); Vì vậy, 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 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 Dự án thành phần 9 Chung cư hỗn hợp CC.09 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-DT13.22) 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.

- Trước khi thi công cọc đại trà Chủ đầu tư cần yêu cầu Nhà thầu thiết kế bổ sung đầy đủ điều kiện dừng ép cọc theo quy định. Tổ chức nghiên cứu các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật để thực hiện đầy đủ các thí nghiệm cọc, gửi kết quả cho các nhà thầu tư vấn đối chiếu, kiểm tra điều chỉnh (*nếu cần*) cho phù hợp, an toàn, tiết kiệm.

- 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 Hà Nam để lưu trữ theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần 9 Chung cư hỗn hợp CC.09 - 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 kính gửi;
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- UBND thành phố Phủ Lý;
- PGĐ Sở; Phòng: TTr, QLCL;
- Lưu: VT, QLXD;
- CV(PLH+ PTĐ)/2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Huỳnh