

UBND TỈNH YÊN BÁI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 149 /SXD-QHKT

Yên Bái, ngày 20 tháng 01 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục: Nhà ở thương mại thương mại)

Kính gửi: Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 19/2020/TTr/HANOVID-DA3 ngày 06/01/2021 của Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục: Xây dựng Nhà ở thương mại).

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình và hướng dẫn áp dụng trong quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Căn cứ Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 112/2020/TT-BTC ngày 29/12/2020 của Bộ Tài chính Quy định mức thu một số khoản phí, lệ phí nhằm hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19;

Căn cứ Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái Ban hành Quy định một số nội dung về Quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái; Quyết định số 21/2020/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về Quản lý đầu tư ban hành kèm theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh Yên Bái;

Sau khi nghiên cứu, thẩm định, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định hồ sơ Thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục: Nhà ở thương mại) cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục: Nhà ở thương mại).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình

- Nhóm dự án: Nhóm B
- Loại công trình: Công trình dân dụng.
- Cấp công trình: Cấp III

3. Chủ đầu tư và thông tin liên hệ

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID.
- Người đại diện: Nguyễn Thế Đạt; Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- Địa chỉ: Số 430, Cầu Am, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0243.248.4282

4. Địa điểm xây dựng: Thôn Đông Thịnh và thôn Phúc Thịnh, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

5. Giá trị tổng mức đầu tư dự án: 251.002.000.000 VNĐ (Căn cứ theo quyết định số 3171/QĐ-UBND tỉnh Yên Bái ngày 18/12/2019).

Tổng mức đầu tư hạng mục Nhà ở thương mại: **192.550.398.557 VNĐ**

6. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn huy động và vốn vay của các tổ chức tín dụng.

7. Thời gian thực hiện: Năm 2020-2021.

8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- Quy phạm thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000, 1/10000 và 1/25000 (phần ngoài trời + phần trong nhà): 96TCN 43-90 và 96TCN 42-90;

- QCXDVN 01: 2019/BXD - Quy chuẩn quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCXDVN 01: 2008;
- Quy trình đo vẽ địa hình theo tiêu chuẩn ngành: 96 TCN 43-90;
- Quy trình khoan thăm dò địa chất công trình: 22 TCN259-2000;
- Tải trọng tác động-Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 2737: 2006;
- Kết cấu gạch đá và cốt thép: TCVN 5573: 2011;
- Móng cọc-Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 10304: 2014;
- Kết cấu bê tông và BTCT-Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 5574: 2018;
- Kết cấu thép-Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 5575: 2012;
- Thép cốt bê tông (phần 1 và 2) - TCVN 1651: 2008;
- Gạch bê tông - TCVN 6477: 2011;
- Nền nhà và công trình-Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 9632: 2012;
- Nhà ở thương mại liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 9411:2012;
- Nhà ở thương mại Nguyên tắc cơ bản để thiết kế: TCVN 4451:2012;
- Kết cấu xây dựng và nền-Nguyên tắc cơ bản về tính toán-TCVN 9379: 2012;
- Thiết kế công trình chịu động đất - TCVN 9386:2012;
- Nhà ở thương mại và công trình công cộng - an toàn sinh mạng và sức khỏe - QCXDVN 05-2008/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình - QCVN 06:2020/BXD;
- Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế: TCVN 4319: 2012;
- Đặt thiết bị điện trong nhà và các công trình công cộng-Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 9206:2012;
- Đặt đường dây dẫn điện trong nhà và các công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 9207:2012;
- Cấp nước bên trong- Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 4513: 1998;



- Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống: TCVN 9385:2012;

- Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng - Bản vẽ xây dựng- khung tên: TCVN 5571:2012;

- Phần mềm tính toán kết cấu ETABS v9.7.4;

- Ngoài ra tham khảo các Văn bản, Quy phạm, tiêu chuẩn thiết kế, định hình thiết kế hiện hành khác.

- Tham khảo một số tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan.

9. Nhà thầu khảo sát, lập dự án

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần A CAO.

+ Địa chỉ: Thôn Phương Trạch, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội.

+ Điện thoại: 02423239666

- Nhà thầu thiết kế cơ sở và lập dự toán: Công ty Cổ phần kiến trúc NIWWIN.

+ Địa chỉ: 79 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

+ Điện thoại: 0989.089.677

10. Hình thức quản lý dự án: Theo quy định hiện hành.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 3171/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ – Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Văn bản số 2022/UBND-XD ngày 15/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ – Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Văn bản số 2860/SXD-QHKT ngày 21/09/2020 về việc chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Văn bản số 2456/SXD-QHKT ngày 01/10/2020 về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Quyết định số 0704/2020/QĐ 020 ngày 07/4/2020 của Công ty Cổ phần Bất động Sản HANO-VID về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát địa chất phục vụ công tác thiết kế công trình Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 133/QĐ/HANOVID-BTĐ ngày 20/5/2020 của Công ty Cổ phần Bất động Sản HANO-VID về việc phê duyệt lựa chọn Nhà thầu tư vấn thiết kế cho Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 138A/2020/QĐ-HANO-VID ngày 25/5/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại - chỉnh trang đô thị quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B;

- Quyết định số 2805/QĐ/HANOVID-BTĐ ngày 28/5/2020 của Công ty Cổ phần Bất động Sản HANO-VID về việc phê duyệt lựa chọn Nhà thầu khảo sát địa chất phục vụ thiết kế nhà liền kề cho Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 1007/2020/QĐ 020 ngày 10/7/2020 của Công ty Cổ phần Bất động Sản HANO-VID về việc phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát địa chất phục vụ công tác thiết kế công trình Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 412b/QĐ/HANOVID-BTĐ ngày 18/11/2020 của Công ty Cổ phần Bất động Sản HANO-VID về việc phê duyệt lựa chọn Nhà thầu tư vấn thẩm tra cho Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 445a/QĐ-HANOVID/2020 ngày 10/12/2020 của Công ty Cổ phần Bất động Sản HANO-VID về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 66A/QĐ/BĐSH ngày 09/3/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt lựa chọn Nhà thầu tư vấn cho Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 138A/QĐ/HANOVID-QL.CDAHT ngày 25/5/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt Phương án kỹ

thuật khảo sát địa hình Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 105/QĐ/HANOVID-QL.CDAHT ngày 25/4/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt Báo cáo khảo sát địa hình Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 07/GXN-STNMT ngày 14/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Văn bản số 80/CV-CN ngày 09/6/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước và xây dựng Yên Bái về việc chấp thuận điểm đầu nối cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (chỉnh trang nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Văn bản số 726/ĐLTPYB-KD ngày 10/6/2020 của Công ty Điện lực thành phố Yên Bái về việc trả lời đề nghị của Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID;

- Hợp đồng số 55/2020/HĐTVXD/HANOVID-ACAO ngày 28/5/2020 giữa Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID và Công ty cổ phần A Cao về việc khảo sát địa chất phục vụ thiết kế nhà liền kề Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Hợp đồng số 2017/2020/HĐTVTT/HNV-KTMB ngày 20/11/2020 giữa Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID và Công ty cổ phần thế giới kỹ thuật miền Bắc về việc thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán chi tiết hạng mục Nhà ở thương mại Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Báo cáo thẩm tra số 1912/BC/TT/TWN ngày 16/12/2020 của Công ty Cổ phần thế giới kỹ thuật miền Bắc về báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng công trình;

- Báo cáo tổng hợp số 471/2020/HANOVID/B.QLTK ngày 24/12/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về hồ sơ trình thẩm định thiết cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

- Các văn bản pháp lý khác liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án thiết kế cơ sở

- Tờ trình thẩm định thiết kế cơ sở;

- Thuyết minh + bản vẽ Thiết kế cơ sở;
- Dự toán; hồ sơ khảo sát địa chất.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi.

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

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần A CAO.
- Nhà thầu thiết kế cơ sở và lập dự toán: Công ty Cổ phần kiến trúc Niwwin.



- Chứng chỉ hành nghề và thông tin năng lực của các chức danh chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, chủ trì kết cấu, chủ trì thẩm tra.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN DO CHỦ ĐẦU TƯ TRÌNH:

1. Quy mô công trình

Xây dựng các loại Nhà ở thương mại: Xây dựng thô Nhà ở thương mại trong diện tích 20.436,1 m², thuộc 05 lô đất xây dựng các căn Nhà ở thương mại liền kề và lô đất xây dựng căn nhà biệt thự gồm:

- Đầu tư xây dựng 128 căn nhà liền kề mặt tiền đường Âu Cơ và tuyến trục đường D1, N1, N2 (03 tầng), với diện tích đất sử dụng 16.664,6m².
- Đầu tư xây dựng 09 căn nhà biệt thự mặt tiền đường giao thông tuyến trục đường D1 (03 tầng), với diện tích đất sử dụng 3.771,5 m².

2. Giải pháp thiết kế cơ sở

- Đầu tư xây dựng 128 căn nhà liền kề mặt tiền đường Âu Cơ và tuyến trục đường D1, N1, N2 (03 tầng) với diện tích đất sử dụng 16.664,6m²; diện tích xây dựng 12.701,7m²; diện tích sàn 36.952,86m²; mật độ xây dựng 76,22%, trong đó: 105 căn nhà kích thước 25x5m; 10 căn nhà kích thước 6x25m; 06 căn nhà kích thước 7x25m (diện tích sử dụng đất 167m²); 02 căn nhà kích thước 7,8x25m (diện tích sử dụng đất 187m²); 05 căn nhà kích thước 5x26,86m (01 căn nhà diện tích sử dụng đất 126,3 m²).

- Đầu tư xây dựng 09 căn nhà biệt thự mặt tiền đường giao thông tuyến trục đường D1 (03 tầng); diện tích đất sử dụng 3.771,5 m²; diện tích xây dựng 2.014,1 m²; diện tích sàn 5.898,3m²; mật độ xây dựng 53,4%, trong đó: 07 căn nhà biệt thự kích thước 25x16; 02 căn nhà biệt thự kích thước 25x 19,75m (diện tích sử dụng đất 485,8m²).

2.1. Kiến trúc

a) Xây dựng Nhà ở thương mại trên lô đất ký hiệu LK01: Gồm 15 căn nhà liền kề với diện tích đất 1.955,5m²; diện tích xây dựng 1.468m²; tổng diện tích sàn 4.272,74m², mật độ xây dựng 75,07%, gồm các căn nhà sau:

- Nhà phố thương mại 3 tầng với 10 căn nhà liền kề, trong đó 09 căn nhà kích thước 5x25m, 01 căn nhà kích thước 7x25m (diện tích sử dụng đất 167m²),

ký hiệu SH1-A1, SH1-A2, SH1-B1, SH1-B2, SH2. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,15m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng cửa hàng, vệ sinh; chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

- Nhà ở thương mại 3 tầng với 05 căn nhà liền kề kích thước 5x26,86m (01 căn nhà diện tích sử dụng đất 126,3m²), ký hiệu LK1-A1, LK1-A2, LK2. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, vệ sinh; chiều cao 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

b) Xây dựng Nhà ở thương mại trên lô đất ký hiệu LK02: Gồm 12 căn nhà liền kề với diện tích đất 1.834,0m²; diện tích xây dựng 1.359,1m²; tổng diện tích sàn 4.034,6m², mật độ xây dựng 74,11%, gồm các căn nhà sau:

- Nhà phố thương mại 3 tầng với 06 căn nhà liền kề, trong đó 05 căn nhà kích thước 6x25m, 01 căn nhà kích thước 7x25m (diện tích sử dụng đất 167m²), ký hiệu SH3, SH7-A1, SH7-A2, SH7-B1, SH7-B2, SH8. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,15m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng cửa hàng, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

- Nhà ở thương mại 3 tầng với 06 căn nhà liền kề, trong đó 05 căn nhà kích thước 6x25m, 01 căn nhà kích thước 7x25m (diện tích sử dụng đất 167m²), ký hiệu LK3, LK8-A1, LK8-A2, LK8-B1, LK8-B2, LK9. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt

+0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, phòng tập thể dục, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

c) Xây dựng Nhà ở thương mại trên lô đất ký hiệu LK03: Gồm 66 căn nhà liên kề với diện tích đất 8.374,1m²; diện tích xây dựng 6.432,6m²; tổng diện tích sàn 18.628,25m², mật độ xây dựng 76,82%, gồm các căn nhà sau:

- Nhà phố thương mại 3 tầng với 33 căn nhà liên kề, trong đó 32 căn nhà kích thước 5x25m, 01 căn nhà kích thước 7,8x25m (diện tích sử dụng đất 187m²), ký hiệu SH1-A1, SH1-A2, SH1-B1, SH1-B2, SH5, SH6). Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,15m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng cửa hàng, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

- Nhà ở thương mại 3 tầng với 33 căn nhà liên kề, trong đó 32 căn nhà kích thước 5x25m, 01 căn nhà kích thước 7,8x25m (diện tích sử dụng đất 187m²), ký hiệu LK1-A1, LK1-A2, LK1-B1, LK1-B2, LK5, LK6. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

d) Xây dựng Nhà ở thương mại trên lô đất ký hiệu LK04: Gồm 28 căn nhà liên kề với diện tích đất $3.584,0\text{m}^2$; diện tích xây dựng $2.745,6\text{m}^2$; tổng diện tích sàn $7.974,31\text{m}^2$, bậc mật độ xây dựng 76,61%, gồm các căn nhà sau:

- Nhà phố thương mại 3 tầng với 14 căn nhà liên kề, trong đó 13 căn nhà kích thước $5 \times 25\text{m}$, 01 căn nhà kích thước $7 \times 25\text{m}$ (diện tích sử dụng đất 167m^2), ký hiệu SH1-A1, SH1-A2, SH1-B1, SH1-B2, SH3, SH4. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,15m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng cửa hàng, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, ngủ, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

- Nhà ở thương mại 3 tầng với 14 căn nhà liên kề, trong đó 13 căn nhà kích thước $5 \times 25\text{m}$, 01 căn nhà kích thước $7 \times 25\text{m}$ (diện tích sử dụng đất 167m^2), ký hiệu LK1-A1, LK1-A2, LK1-B1, LK1-B2, LK3, LK4. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

e) Xây dựng Nhà ở thương mại trên lô đất ký hiệu LK05: Gồm 07 căn nhà liên kề với diện tích đất 917m^2 ; diện tích xây dựng $696,4\text{m}^2$; tổng diện tích sàn $2.042,96\text{m}^2$, mật độ xây dựng 75,94%, gồm các căn nhà sau:

- Nhà ở thương mại 3 tầng với 07 căn nhà liên kề, trong đó 06 căn nhà kích thước $5 \times 25\text{m}$, 01 căn nhà kích thước $7 \times 25\text{m}$ (diện tích sử dụng đất 167m^2), ký hiệu LK1-A1, LK1-A2, LK1-B1, LK1-B2, LK5, LK7. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sàn mái, cao tới đỉnh mái 11,3m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m; sàn mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

f) Xây dựng Nhà ở thương mại biệt thự trên lô đất ký hiệu BT01. Gồm 09 căn Nhà ở thương mại liên kề với diện tích đất $3.771,5\text{m}^2$; diện tích xây dựng $2.014,1\text{m}^2$; tổng diện tích sàn $5.898,3\text{m}^2$, mật độ xây dựng 53,4%, gồm các căn nhà sau:

- Nhà ở thương mại biệt thự 3 tầng với 09 căn nhà liên kề, trong đó 07 căn nhà kích thước $16 \times 25\text{m}$, 02 căn nhà kích thước $19,75 \times 25\text{m}$ (diện tích sử dụng đất $485,8\text{m}^2$), ký hiệu BT1-1, BT1-2, BT2-1, BT2-2. Chiều cao nhà 10,5m tính từ cốt +0.00 đến sân mái, cao tới đỉnh mái 10,765m; cốt nền cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,45m; sân mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính kết hợp vách kính; nền nhà lát gạch. Toàn nhà sơn 3 nước (1 nước lót, 2 nước phủ), cụ thể:

+ Tầng 01: Bố trí chức năng phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ, phòng giúp việc, vệ sinh. Chiều cao tầng 3,9m;

+ Tầng 02: Bố trí chức năng phòng ngủ, vệ sinh, ban công. Chiều cao tầng 3,3m;

+ Tầng 03: Bố trí chức năng phòng thờ, phòng ngủ, phòng thể dục thể thao, vệ sinh, phòng giặt + sân phơi, ban công. Chiều cao tầng 3,3m.

2.1. Kết cấu, hoàn thiện

a) Xây dựng nhà liên kề, nhà phố thương mại trên lô đất ký hiệu LK01, LK02, LK03, LK04, LK05.

- Giải pháp kết cấu móng: Sử dụng móng cọc BTCT (cọc ly tâm dự ứng lực tiết diện D300), đài cọc dày 700mm, giằng móng bê tông cốt thép.

+ Đối với căn nhà xây dựng ký hiệu SH4, LK4, SH6, LK6 sử dụng móng băng bê tông cốt thép, lót móng bê tông mác 100 trên nền đất tốt, giằng móng bê tông cốt thép. Tường móng xây gạch mác 75, vữa xi măng mác 75.

- Giải pháp kết cấu thân: Sử dụng hệ kết cấu khung chịu lực, dầm sàn đổ bê tông cốt thép toàn khối kết hợp các dầm chính, phụ có tác dụng tăng độ cứng tổng thể cho công trình; dầm có các tiết diện $220 \times 300\text{mm}$, $220 \times 400\text{mm}$, $220 \times 500\text{mm}$; sàn các tầng, sân mái, sân nô bê tông cốt thép. Cột nhà bê tông cốt thép có các tiết diện chính $220 \times 220\text{mm}$, $220 \times 300\text{mm}$, $220 \times 400\text{mm}$. Tường xây gạch không nung mác 75, vữa xi măng mác 50.

- Điện sinh hoạt, điện thu sét, hệ thống thông tin: Cấp điện cho công trình được lấy từ hệ thống các tủ điện khu vực dẫn vào tủ điện tổng từng nhà cấp điện đi ngầm dưới đất ở độ sâu 0,7m được luồn trong ống thép đen hoặc ống xoắn PVC. Thiết kế điện toàn nhà có đèn chiếu sáng, dây dẫn điện được đặt trong ống nhựa PVC đi chìm trong tường hoặc trong trần.

+ Thiết kế hệ thống điện thu sét và tiếp địa chống sét đánh thẳng bằng thép D16 mạ kẽm nhúng nóng đặt trên mái nhà. Hệ thống tiếp địa được nối vào cọc tiếp địa thép tráng kẽm tại chân công trình bằng dây thép D10 sao cho điện trở nối đất $\leq 10\Omega$.

+ Hệ thống truyền hình: Nguồn cấp tín hiệu truyền hình từ nhà cung cấp dẫn đến từng mẫu nhà riêng biệt. Tại mỗi mẫu nhà sử dụng hệ thống bộ chia tín hiệu truyền hình có chức năng khuếch đại tín hiệu đặt tại tầng 1 của tòa nhà sau đó dẫn cấp tín hiệu đến RG6 đến các thiết bị trong toàn nhà.

+ Hệ thống internet: Internet cáp đến từng nhà bằng 1 đường cáp quang của nhà cung cấp dịch vụ sau đó dẫn đến modem và switch mạng sau đó dẫn đến từng thiết bị bằng đường cáp utp cat6 4pair.

- Cấp, thoát nước: Nước sinh hoạt được cấp từ mạng lưới cấp nước của thành phố được đưa vào bể nước ngầm sau đó nước được đưa lên các bồn nước Inox có dung tích 2m³ trên mái nhờ áp lực của máy bơm nước sinh hoạt qua đường ống đẩy phi 32 sau đó cấp xuống hệ thống ống đứng và ống nhà của tòa nhà đi đến các thiết bị cần dùng nước. Máy bơm tự động được điều khiển bằng phao báo mực nước trong các bồn nước Inox trên mái và bể nước ngầm. Nước từ các bồn Inox trên mái được cấp cho các thiết bị vệ sinh dùng nước trong công trình thông qua hệ thống các đường ống chính, ống nhánh dẫn nước, các phụ kiện và được thực hiện nhờ độ chênh cao.

+ Thoát nước: Nước mưa được thu từ mái nhà bằng xô nê, phễu thu, các đường ống đứng thu nước mái thoát ra sân đánh dốc thoát nước ra hệ thống thoát nước mưa khu vực.

Nước thải thu từ xí, tiểu nam, theo các đường ống nhánh và ống đứng được đưa đến bể tự hoại. Nước thải sau khi qua bể tự hoại được đưa tới hố ga và được thải ra mạng thoát nước bên ngoài.

Nước thải thu từ chậu rửa, thu sàn,... được các đường ống nhánh, ống đứng không qua bể tự hoại dẫn thẳng ra mạng lưới thoát nước thành phố nhờ hệ thống thoát nước quanh nhà. Đường ống thoát nước sử dụng là ống uPVC.

- Các hạng mục phụ khác:

+ Bể nước ngầm: Kích thước bể rộng 2,1m, dài 3m, cao 1,35m; tường bể xây gạch đặc mác 75, vữa xi măng mác 75; đáy bể bê tông cốt thép mác 200 dày 200mm, bê tông lót mác 100 dày 100mm; tấm đan nắp bể bê tông cốt thép mác 200 dày 120mm.

+ Bể tự hoại có diện tích 4,32m² gồm 03 ngăn; tường bể xây gạch đặc mác 75, vữa xi măng mác 75; đáy bể bê tông cốt thép mác 200 dày 200mm, bê tông lót mác 100 dày 100mm; tấm đan nắp bể bê tông cốt thép mác 200 dày 70mm.

+ Cổng, hàng rào.

b) Xây dựng Nhà ở thương mại biệt thự trên lô đất ký hiệu BT01

- Giải pháp kết cấu móng: Căn nhà biệt thự BT1-1, BT1-2 sử dụng móng cọc BTCT (cọc ly tâm dự ứng lực tiết diện D300), dài cọc dày 700mm, giằng móng bê tông cốt thép.

+ Đối với căn nhà biệt thự ký hiệu BT2-1, BT2-2 sử dụng móng băng bê tông cốt thép, lót móng bê tông mác 100 trên nền đất tốt, giằng móng bê tông cốt thép. Tường móng xây gạch mác 75, vữa xi măng mác 75.

- Giải pháp kết cấu thân: Sử dụng hệ kết cấu khung chịu lực, dầm sàn đổ bê tông cốt thép toàn khối kết hợp các dầm chính, phụ có tác dụng tăng độ cứng tổng thể cho công trình; dầm có các tiết diện 220x450mm, 220x500mm; sàn các tầng, sàn mái bê tông cốt thép. Cột nhà bê tông cốt thép có các tiết diện chính 220x300mm. Tường xây gạch không nung mác 75, vữa xi măng mác 50.

- Điện sinh hoạt, điện thu sét, hệ thống thông tin: Cấp điện cho công trình được lấy từ hệ thống các tủ điện khu vực dẫn vào tủ điện tổng từng nhà cấp điện đi ngầm dưới đất ở độ sâu 0,7m được luồn trong ống thép đen hoặc ống xoắn PVC. Thiết kế điện toàn nhà có đèn chiếu sáng, dây dẫn điện được đặt trong ống nhựa PVC đi chìm trong tường hoặc trong trần.

+ Thiết kế hệ thống điện thu sét và tiếp địa chống sét đánh thẳng bằng thép D16 mạ kẽm nhúng nóng đặt trên mái nhà. Hệ thống tiếp địa được nối vào cọc tiếp địa thép tráng kẽm tại chân công trình bằng dây thép D10 sao cho điện trở nối đất $\leq 10\Omega$.

+ Hệ thống truyền hình: Nguồn cấp tín hiệu truyền hình từ nhà cung cấp dẫn đến từng mẫu nhà riêng biệt. Tại mỗi mẫu nhà sử dụng hệ thống bộ chia tín hiệu truyền hình có chức năng khuếch đại tín hiệu đặt tại tầng 1 của tòa nhà sau đó dẫn cáp tín hiệu đến RG6 đến các thiết bị trong toàn nhà.

+ Hệ thống internet: Internet cấp đến từng nhà bằng 1 đường cáp quang của nhà cung cấp dịch vụ sau đó dẫn đến modem và switch mạng sau đó dẫn đến từng thiết bị bằng đường cáp utp cat6 4pair.

- Cấp, thoát nước: Nước sinh hoạt được cấp từ mạng lưới cấp nước của thành phố được đưa vào bể nước ngầm sau đó nước được đưa lên các bồn nước Inox có dung tích 2m³ trên mái nhờ áp lực của máy bơm nước sinh hoạt qua đường ống đẩy phi 32 sau đó cấp xuống hệ thống ống đứng và ống nhà của tòa nhà đi đến các thiết bị cần dùng nước. Máy bơm tự động được điều khiển bằng phao báo mực nước trong các bồn nước Inox trên mái và bể nước ngầm. Nước từ các bồn Inox trên mái được cấp cho các thiết bị vệ sinh dùng nước trong công trình thông qua hệ thống các đường ống chính, ống nhánh dẫn nước, các phụ kiện và được thực hiện nhờ độ chênh cao.

+ Thoát nước: Nước mưa được thu từ mái nhà bằng xô nê, phễu thu, các đường ống đứng thu nước mái thoát ra sân đánh dốc thoát nước ra hệ thống thoát nước mưa khu vực.

Nước thải thu từ xí, tiểu nam, theo các đường ống nhánh và ống đứng được đưa đến bể tự hoại. Nước thải sau khi qua bể tự hoại được đưa tới hố ga và được thải ra mạng thoát nước bên ngoài.

Nước thải thu từ chậu rửa, thu sàn,... được các đường ống nhánh, ống đứng không qua bể tự hoại dẫn thẳng ra mạng lưới thoát nước thành phố nhờ hệ thống thoát nước quanh nhà. Đường ống thoát nước sử dụng là ống uPVC.

- Các hạng mục phụ khác:

+ Bể nước ngầm: Kích thước bể rộng 2,1m, dài 3m, cao 1,35m; tường bể xây gạch đặc mác 75, vữa xi măng mác 75; đáy bể bê tông cốt thép mác 200 dày 200mm, bê tông lót mác 100 dày 100mm; tấm đan nắp bể bê tông cốt thép mác 200 dày 120mm.

+ Bể tự hoại có diện tích 4,32m² gồm 03 ngăn; tường bể xây gạch đặc mác 75, vữa xi măng mác 75; đáy bể bê tông cốt thép mác 200 dày 200mm, bê tông lót mác 100 dày 100mm; tấm đan nắp bể bê tông cốt thép mác 200 dày 70mm; Cổng, hàng rào.

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN THẨM ĐỊNH

1. Ý kiến của Sở Xây dựng (cơ quan thẩm định)

- Đề nghị điều chỉnh kích thước các lô đất theo bản vẽ tổng mặt bằng đã được Chấp thuận tại (Văn bản số 2456/SXD-QHKT ngày 01/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái) điều chỉnh các ô đất sau: Ô đất BT01 lô đất có kích thước 15,94x25m; 16,01x25m; 16,03x25m thành 16,0x25m tại mặt bằng tổng thể ký hiệu QH:01; Bổ sung chỉ dẫn các tuyến trục đường tại bản vẽ mặt bằng định vị tổng thể.

- Điều chỉnh kích thước lô đất LK6 có kích thước 7,801m thành 7,8m tại bản vẽ mặt bằng – mặt đứng ghép tuyến ký hiệu A1.03; lô đất SH6 có kích thước 7,801m thành 7,8m tại bản vẽ mặt bằng – mặt đứng ghép tuyến ký hiệu A1.04; điều chỉnh kích thước lô đất LK1-B1, BT1 tại bản vẽ mặt bằng – mặt đứng ghép tuyến ký hiệu A1.07.

- Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế chỉnh sửa và hoàn thiện Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục Nhà ở thương mại) theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 1912/BC/TT/TWN ngày 16/12/2020 của Công ty Cổ phần thể giới kỹ thuật miền Bắc.

- Bổ sung lý do lựa chọn các phương án móng gồm móng băng, móng cọc vào phần quy mô thuyết minh dự án.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

- Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng được chấp thuận: Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục: Nhà ở thương mại) phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 được phê duyệt theo Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái; Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng trục đường tránh ngập thành phố Yên Bái (đoạn cầu Văn Phú đến đường cao tốc Nội Bài-Lào Cai).

- Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực: Phù hợp với địa điểm xây dựng, đảm bảo khả năng đấu nối giao thông vào công trình. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật như điện, nước đảm bảo kết nối được với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ: Phù hợp về đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường.

- Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế: Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế: Nhà thầu khảo sát địa hình, khảo sát địa chất, tư vấn thiết kế cơ sở có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng. Cá nhân chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

- Sự phù hợp của giải pháp tổ chức thực hiện dự án theo giai đoạn, hạng mục công trình với yêu cầu của thiết kế cơ sở: Kế hoạch thực hiện giai đoạn chuẩn bị đầu tư và giai đoạn thực hiện đầu tư phù hợp với tính chất và quy mô của dự án.

VI. LỆ PHÍ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Cơ sở pháp lý áp dụng: Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở; Thông tư số 112/2020/TT-BTC ngày 29/12/2020 của Bộ Tài chính Quy định mức thu một số khoản phí, lệ phí nhằm hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19.

2. Lệ phí thẩm định: Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư thanh toán trước khi nhận báo cáo thẩm định thiết kế cơ sở như sau:

Tổng mức đầu tư (VNĐ)	Định mức (%)	Thành tiền (VNĐ)
192.550.398.557	0,01% x 50%	10.590.000

(Mười triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng)

VII. KIẾN NGHỊ

- Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập dự án chỉnh sửa các nội dung của dự án theo mục tổng hợp ý kiến thẩm định (tại phần IV của văn bản này) hoặc có văn bản giải trình đối với những nội dung áp dụng của dự án trước khi phê duyệt.

- Nội dung thẩm định nêu trên không thay thế trách nhiệm của chủ đầu tư trong công tác quản lý chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế của dự án. Đề nghị chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, kiểm tra chi tiết hồ sơ thiết kế đảm bảo phù hợp với thực tế địa hình, địa chất, thủy văn khu vực lập dự án.

VIII. KẾT LUẬN

Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Nhà ở thương mại (khu dân cư nông thôn) Quỹ đất giáp mặt đường Âu Cơ - Giáp điểm 5B thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (Hạng mục: Nhà ở thương mại) sau khi chỉnh sửa hoàn thiện đủ điều kiện để chủ đầu tư phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Sở Xây dựng thông báo nội dung trên để Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID biết và thực hiện theo quy định hiện hành./. *Truy*

Nơi nhận: *✗*

- Như trên;
- Lưu: VP, QHKT.



Nguyễn Lâm Thắng