UBND TỈNH BẮC NINH **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2112 /SXD-HĐXD V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD Nhà chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3, thuộc quy hoạch khu dân cư cạnh đường Xương Giang	*Bắc Ninh, ngày 23 tháng 9 năm 2025*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đất Vượng.

Sở Xây dựng đã nhận được Tờ trình số 26/2025/TTr-AMA đề ngày 22/9/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc Đất Vượng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3 thuộc quy hoạch chi tiết Khu dân cư cạnh đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang), tỉnh Bắc Ninh (kèm theo hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả có mã số H05.20-250922-0005 ngày 22/9/2025).

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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; số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Báo cáo thẩm tra số 16/BCTTr-TTKĐBN1 ngày 19/9/2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1, số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3, thuộc quy hoạch khu dân cư cạnh đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang), tỉnh Bắc Ninh như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Nhà chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3, thuộc quy hoạch khu dân cư cạnh đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang (nay phường Bắc Giang), tỉnh Bắc Ninh.

Gọi tắt là: **Dự án Chung cư thương mại cao cấp GOLD PARK.**

2. Mã số thông tin dự án (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): Chưa áp dụng.

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng công trình chính theo thiết kế: Không nhỏ hơn 50 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư đại ốc Đất Vượng, Công ty Cổ phần thương mại tổng hợp Thái Nguyên, Công ty Cổ phần Bengal Việt Nam.

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đất Vượng[1]

Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư đại ốc Đất Vượng, Công ty Cổ phần thương mại tổng hợp Thái Nguyên, Công ty Cổ phần Bengal Việt Nam.

6. Địa điểm xây dựng: Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

7. Giá trị tổng mức đầu tư (theo hồ sơ dự án): **1.163.045.352.000 đồng**

Bằng chữ: Một nghìn một trăm sáu mươi ba tỷ, không trăm bốn mươi năm triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn khác (vốn tự có, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác nếu có).

9. Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng (theo Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND thành phố Bắc Giang và các Quyết định số 128/QĐ-UBND ngày 31/01/2023, số 661/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc tiếp tục gia hạn tiến độ sử dụng đất cho dự án)

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành của Việt Nam.

Trong đó, một số tiêu chuẩn xây dựng cụ thể như:

---

[1] Theo Hợp đồng ủy quyền 03/2020/HĐUQ/DTB ngày 04/5/2020 giữa Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng & Công ty cổ phần BENGAL Việt Nam & Công ty cổ phần thương mại tổng hợp Thái Nguyên và Phụ lục hợp đồng số 01A/2025/PLHĐ ngày 23/5/2025.

- 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 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5574:2018 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;

- TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán;

- TCVN 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất;

- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 4474:1987 Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9207:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;

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

- TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - Trang bị, bố trí.

- Các Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành khác có liên quan.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc A3, Công ty TNHH KETA Việt Nam.

12. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn Việt DELTA.

13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Liên danh Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1 - Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 2, Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Các Quyết định của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Xương Giang, tỷ lệ 1/500: Số 2065/QĐ-UBND ngày 23/12/2014, số 1184/QĐ-UBND ngày 25/7/2017, số 2670/QĐ-UBND ngày 12/11/2018, số 1127/QĐ-UBND ngày 27/6/2019.

- Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư theo quy hoạch dự án nhà chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3, thuộc quy hoạch khu dân cư cạnh đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang; văn bản số 16/UBND-QLĐT ngày 04/5/2020 về việc công nhận chủ đầu tư dự án.

- Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 458410 (số vào sổ GCN: CS01752/Q02) ngày 28/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp cho Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng, Công ty Cổ phần thương mại tổng hợp Thái Nguyên, Công ty Cổ phần Bengal Việt Nam.

- Quyết định 1134/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000.

- Quyết định 502/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu số 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000.

- Quyết định 665/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000.

- Các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang về việc tiếp tục gia hạn tiến độ sử dụng đất cho dự án: Số 128/QĐ-UBND ngày 31/01/2023, số 661/QĐ-UBND ngày 13/6/2025.

- Văn bản số 272/TC-QC ngày 18/6/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 1678/CSPCCCCNCH ngày 25/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thiết kế cơ sở dự án Nhà chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3.

- Văn bản số 694/SCT-QLNL ngày 17/9/2025 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Văn bản số 1646/UBND-QLĐT ngày 15/6/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc chấp thuận đấu nối thoát nước thải cho dự án.

- Văn bản số 798/UBND-KTHT&ĐT ngày 17/9/2025 của UBND Phường Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

- Văn bản số 217/NSBG-KTVT ngày 28/5/2020 của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận đấu nối và lưu lượng nước cho dự án.

- Văn bản số 2013/PCBG-PC4 ngày 29/5/2020 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc cấp điện cho dự án.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần; mã số doanh nghiệp 4601284106 do phòng ĐKKD - Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp Chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 19/01/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/9/2025.

- Hợp đồng ủy quyền 03/2020/HĐUQ/DTB giữa Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng & Công ty cổ phần BENGAL Việt Nam & Công ty cổ phần thương mại tổng hợp Thái Nguyên; Phụ lục hợp đồng số 01A/2025/PLHĐ ngày 23/5/2025 kèm theo Hợp đồng số 03/2020/HĐUQ/DTB.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD công trình

+ Thuyết minh thiết kế cơ sở.

+ Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở.

+ Thuyết minh thiết kế cơ sở và bản vẽ thiết kế phần phòng cháy, chữa cháy.

+ Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Các tài liệu, văn bản có liên quan của dự án.

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.

- Báo cáo thẩm tra số 16/BCTTr-TTKĐBN1 ngày 19/9/2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1.

- Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho dự án (theo tờ trình của Chủ đầu tư).

3. Hồ sơ năng lực của các tổ chức, cá nhân

3.1. Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của tổ chức

a) Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần tư vấn DELTA

Nhà thầu có chứng chỉ hoạt động xây dựng số BXD-00003437 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, được phép hoạt động xây dựng khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 28/8/2022.

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần kiến trúc A3

Nhà thầu có chứng chỉ hoạt động xây dựng số BXD-00005541 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, được phép hoạt động xây dựng thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày

15/9/2033;

Công ty TNHH KETA Việt Nam có Giấy xác nhận số 236/GXN-PCCC ngày 23/11/2021 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội, được phép tư vấn thiết kế về PCCC.

c) Nhà thầu tư vấn thẩm tra

- Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1 (trước là Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Giang)

Nhà thầu có chứng chỉ hoạt động xây dựng số BAG-00002054 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp, được phép hoạt động xây dựng thẩm tra công trình dân dụng hạng II, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 22/3/2029.

- Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 2 (trước là Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh)

Nhà thầu có chứng chỉ hoạt động xây dựng số BXD-00000125 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, được phép hoạt động xây dựng thẩm tra công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 31/12/2032.

- Công ty Cổ phần HHM Việt Nam (thẩm tra phần PCCC của hồ sơ thiết kế cơ sở) có Giấy xác nhận số 16/GXN-PCCC ngày 14/01/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội, được phép tư vấn thiết kế về PCCC.

3.2. Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Tất Hoa có chứng chỉ hành nghề số BXD-00030815 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, có năng lực khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 12/9/2028.

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Tiến Đạt có chứng chỉ hành nghề số DIB - 00000014 do Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên cấp, có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 22/5/2033.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Anh Tuấn có chứng chỉ hành nghề số BXD-00000238 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, có năng lực thiết kế kết cấu, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 05/5/2028.

- Chủ trì thiết kế điện: Ông Nguyễn Xuân Cường có chứng chỉ hành nghề số BXD-00007211 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, có năng lực thiết kế cơ điện công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 17/06/2027.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Phạm Văn Hoài có chứng chỉ hành nghề số BXD-00124421 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp, có năng lực thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 10/11/2026.

- Chủ trì thiết kế phòng cháy, chữa cháy: Ông Nguyễn Quang Hướng có chứng chỉ hành nghề số 0100/2024/PCCC-HAN ngày 04/12/2024 do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp, có năng lực thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Văn Nam có chứng chỉ hành nghề số BAN-00049591 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cấp, có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 07/8/2035.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Ông Đinh Anh Tùng có chứng chỉ hành nghề số BAG-00015 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp, có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 16/8/2033.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điện: Ông Đào Đức Nguyên có chứng chỉ hành nghề số BXD-00011308 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, có năng lực thiết kế cơ điện công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 13/06/2029.

- Chủ trì thiết thẩm tra kế cấp, thoát nước: Ông Trần Mạnh Lăng có chứng chỉ hành nghề số BXD-0011323 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp, có năng lực thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến 13/6/2029.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy, chữa cháy : Ông Nguyễn Đức Hoàng có chứng chỉ hành nghề số 0508/2023/PCCC ngày 07/4/2023 do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp, có năng lực tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH *(Nội dung, quy mô đầu tư xây dựng công trình và giải pháp thiết kế cơ sở chủ yếu)*

Xây dựng nhà chung cư thương mại trên khu đất có diện tích 5.260m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 458410 ngày 28/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường) với quy mô gồm: Khối nhà chung cư thương mại cao 25 tầng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà và các công trình phụ trợ, với nội dung cụ thể sau:

1. Khối nhà chung cư thương mại

a) Giải pháp kiến trúc

Công trình cao 25 tầng (gồm 02 tầng hầm, 25 tầng nổi và tầng tum[2]), chiều cao từ mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái khoảng 91,75m (độ sâu ngầm so với sân hoàn thiện của tầng hầm 1 là -3,6m, tầng hầm 2 là -6,9m; sàn cao so với sân hoàn

[2] Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ - **Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình** (sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái).

thiện là 0,45m; tầng 1 cao 5,4m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 5,5m; tầng 4 đến tầng 25 mỗi tầng cao 3,2m; tầng tum cao 5,6m).

Diện tích xây dựng khoảng 3.150m^2; tổng diện tích sàn khoảng 74.713m^2 (trong đó diện tích sàn xây dựng tầng hầm khoảng 10.146m^2; diện tích sàn xây dựng phần nổi khoảng 64.567m^2); giao thông theo phương ngang là hệ thống sảnh kết hợp hành lang các tầng, giao thông theo phương đứng là hệ thống thang bộ kết hợp thang máy phân bố phù hợp theo công năng và nhu cầu sử dụng.

b) Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT kết hợp hệ đài, giằng BTCT; hệ khung cột, vách, lõi BTCT chịu lực; dầm, sàn các tầng và khu cầu thang đổ BTCT toàn khối.

c) Giải pháp hoàn thiện: Được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn áp dụng

d) Hệ thống kỹ thuật công trình: Hệ thống điện, thông gió, chống sét, thông tin liên lạc, chống mối được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

e) Hệ thống phòng cháy, chữa cháy được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

f) Các thiết bị điện, nước, vệ sinh, điều hòa,... được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

- Hệ thống cấp nước: Nước cấp cho công trình lấy từ nguồn nước của khu vực, nước được lưu dự trữ tại bể nước ngầm BTCT để phục vụ sinh hoạt và bể phòng cháy chữa cháy; nước được bơm cấp đến các phụ tải sinh hoạt theo các đường ống đứng cấp nước.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải được thu gom và xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải riêng biệt, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom sau đó thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện lấy tại đường dây 22kV lộ 471 trạm 110kV Đồi cốc gần khu vực dự án, được dẫn về 01 trạm biến áp xây mới (với công suất dự kiến khoảng 2x1.500kVA) sau đó phân phối đến các phụ tải bằng đường dây Cu/XLPE/PVC/DSTA đi luồn trong ống nhựa gân xoắn chịu lực. Chiếu sáng ngoài nhà sử dụng cột thép mạ kẽm, cáp điện chiếu sáng sử dụng cáp đồng Cu/XLPE/PVC. Có bố trí máy phát điện dự phòng cho dự án.

- Hệ thống đường giao thông: Thiết kế sân đường đồng bộ với công trình, phương án đấu nối tại 02 cổng với đường Trần Quang Khải và đường Trịnh Như Tấu kéo dài.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy ngoài nhà, chống mối được thiết kế đồng bộ, phù hợp cảnh quan công trình.

3. Các hạng mục phụ trợ: Xây dựng hệ thống sân vườn, cây xanh, bãi đỗ xe phòng cháy, hệ thống chống sét, bể ngầm… được thiết kế đồng bộ phù hợp với cảnh quan công trình.

(Kèm theo các bản vẽ thiết kế cơ sở và thuyết minh)

IV. TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM TRA

Dự án Chung cư thương mại cao cấp GOLD PARK đã được thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 16/BCTTr-TTKĐBN1 ngày 19/9/2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1 và Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam. Nội dung cụ thể sau:

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được chấp thuận hoặc với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến: Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Xương Giang, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1127/QĐ-UBND ngày 27/6/2019; phù hợp với Quy hoạch phân khu 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định 502/QĐ-UBND ngày 16/5/2023, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định 665/QĐ-UBND ngày 13/6/2025.

2. Sự phù hợp của dự án với chủ trương 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): Dự án được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư theo quy hoạch tại Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 25/02/2020; UBND tỉnh Bắc Giang gia hạn thời gian tiến độ sử dụng đất tại Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 13/6/2025; Dự án thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư cạnh đường Xương Giang, dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đường Xương Giang có trong danh mục dự án triển khai thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022.

3. 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

Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng.

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

a) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án có kết cấu chính đảm bảo an toàn xây dựng.

b) Sự phù hợp về bảo vệ môi trường: Dự án đã được được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án tại Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 26/8/2020.

c) Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về phòng, chống cháy, nổ: Theo Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam là phù hợp với các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP quy định về nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, cụ thể:

- 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: Hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy định.

- Đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ: Hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy định.

- Lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn: Hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy định.

- 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: Hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy định.

- 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): Hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy định.

5. 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: Cơ bản áp dụng hệ thống Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6. Kết luận:

Hồ sơ thiết kế cơ sở Chung cư thương mại cao cấp GOLD PARK cơ bản đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

(Chi tiết theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 16/BCTTr-TTKĐBN1 ngày 19/9/2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số

1 và Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam)

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

1. Cơ sở thẩm định

Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh 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 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài nội dung quy định này.

2. Phạm vi 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.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng, không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư và thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoạch chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về môi trường theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Cơ quan chuyên môn thuộc người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/52014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

3. Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

VI. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư thương mại cao cấp GOLD PARK tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng. Hồ sơ thiết kế cơ sở đủ điều kiện tiếp nhận, xem xét thẩm định.

Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức và cá nhân: Nhà thầu tư vấn khảo sát địa chất, lập dự án và thiết kế cơ sở, thẩm tra dự án có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp; các chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thiết kế và chủ trì thiết kế các bộ môn, chủ nhiệm thẩm tra và chủ trì thẩm tra các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp theo quy định.

Chủ đầu tư căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, số 35/2023/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan để kiểm tra, rà soát năng lực, kinh nghiệm của các cá nhân thực hiện công tác khảo sát, lập dự án và chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra, rà soát năng lực, lựa chọn các tổ chức và cá nhân thực hiện các công việc tư vấn theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP: Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1127/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và văn bản tham gia ý kiến thẩm định số 798/UBND-KTHT&ĐT ngày 17/9/2025 của UBND Phường Bắc Giang; phù hợp với Quy hoạch phân khu 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định 502/QĐ-UBND ngày 16/5/2023, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định 665/QĐ-UBND ngày 13/6/2025.

Bảng so sánh chỉ tiêu thiết kế - quy hoạch

TT	Chi tiêu quy hoạch	Quy hoạch chi tiết	Quy hoạch phân khu	BC NTKT trình	So sánh
1	Diện tích sử dụng khu đất (m^2)	5.260	5.288	5.260	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng (m^2)	3.150,5		3.150,5	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng (%)	60	60	59,9	Phù hợp
4	Số tầng cao tối đa	25 tầng	25 tầng	25 tầng	Phù hợp
5	Số tầng hầm	02 tầng	03 tầng	02 tầng	Phù hợp

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) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP: Quy mô đầu tư của dự án phù hợp với kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án của UBND thành phố Bắc Giang tại Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 25/02/2020.

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.

- Dự án đã có thoả thuận độ cao tĩnh không, đấu nối cấp nước, thoát nước, cấp điện tại các văn bản: Số 272/TC-QC ngày 18/6/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình; số 1646/UBND-QLĐT ngày 15/6/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc chấp thuận đấu nối thoát nước thải cho dự án; số 798/UBND-KTHT&ĐT ngày 17/9/2025 của UBND Phường Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án (đấu nối thoát nước, đấu nối giao thông); số 217/NSBG-KTVT ngày 28/5/2020 của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc thỏa thuận đấu nối và lưu lượng nước cho dự án; số 2013/PCBG-PC4 ngày 29/5/2020 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc cấp điện cho dự án.

Ở bước triển khai tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan, đơn vị có có liên quan trong việc quá trình tổ chức triển khai tại hiện trường dự án, đảm bảo các phương án đấu nối của dự án phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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) Các giải pháp được thiết kế lựa chọn của các công trình trong hồ sơ thiết kế cơ sở đảm bảo an toàn xây dựng theo đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 16/BCTTr-TTKĐBN1 ngày 19/9/2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1.

b) Về sự tuân thủ các quy định về phòng, chống cháy, nổ (đánh giá theo Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP quy định về nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy)

Dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang tham gia ý kiến thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy tại văn bản số 1678/CSPCCCCNCH ngày 25/6/2020.

Giải pháp thiết kế phòng cháy, chữa cháy của hồ sơ thiết kế cơ sở công trình được đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị tư vấn thẩm tra kết luận, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, đơn vị thẩm tra kết luận, đánh giá dự án đã đảm bảo về khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy; giao thông hoạt động phục vụ phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan. Cụ thể như sau:

- 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: Cơ bản là phù hợp theo đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

- Đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ: Cơ bản là phù hợp theo đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

- Lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn: Cơ bản là phù hợp theo đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

- 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: Cơ bản là phù hợp theo đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

- 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): Cơ bản là phù hợp theo đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam.

Các bản vẽ và thuyết minh về PCCC của hồ sơ thiết kế cơ sở đã thể hiện cơ bản đầy đủ những nội dung về giải pháp phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP.

Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp phòng cháy, chữa cháy cho công trình đảm bảo theo quy định tại số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm định phòng cháy, chữa cháy để được thẩm định thiết kế theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại văn bản này và thuộc trường hợp phải thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh và trình thẩm định theo quy định.

c) Về sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường: Dự án đã được được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án tại Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 26/8/2020.

Ở bước triển khai tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ.

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

Danh mục tiêu chuẩn áp dụng tại hồ sơ thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi cơ bản theo các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành. Theo nội dung báo cáo của đơn vị tư vấn thẩm tra, thiết kế cơ sở của dự án đã tuân thủ và áp dụng theo các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn hiện hành về xây dựng.

Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD, QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình cũng như các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành tại thời điểm phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và triển khai các bước triển khai tiếp theo. Rà soát, cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế áp dụng nhằm đảm bảo phù hợp, tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 6[3] Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định theo quy định.

VII. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi Chung cư thương mại cao cấp GOLD PARK của Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc Đất Vượng chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Chủ đầu tư, tư vấn khảo sát, tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, nội dung trong hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Yêu cầu, kiến nghị đối với chủ đầu tư

- Thực hiện áp dụng mô hình BIM trong thiết kế cơ sở theo quy định Điều 8 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra rà soát, chỉnh sửa các nội dung còn tồn tại trong các Báo cáo thẩm tra số 16/BCTTr-TTKĐBN1 ngày 19/9/2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng và Kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1, số 81/BCTT ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần HHM Việt Nam và các yêu cầu tại văn bản số 694/SCT-QLNL ngày 17/9/2025 của Sở Công thương.

---

[3] 3. Tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở theo các nội dung đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định để được xác nhận đóng dấu hồ sơ theo quy định; đồng thời, có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu, bản vẽ thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn thẩm tra kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường làm cơ sở phê duyệt dự án theo quy định.

- Lưu ý về sử dụng vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng vật liệu không nung vào công trình xây dựng.

- Chủ động, phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương rà soát lại ranh giới của dự án với các dự án khác liền kề và phải chịu trách nhiệm cuối cùng về ranh giới đó; tổ chức đánh giá thực tế về điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, các cá nhân thực hiện công tác khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu.

- Chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế lưu ý một số nội dung khi triển khai bước thiết kế tiếp theo của dự án:

+ Đối với hệ thống kỹ thuật: Cần có giải pháp thiết kế chi tiết phù hợp, đặc biệt là việc ngầm hóa hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật (như đường điện, đường ống cấp - thoát nước, ống thoát nước mưa, ống thoát nước ngưng điều hòa…); việc lắp đặt cục nóng điều hòa, bình nước Inox trên mái… phải có biện pháp che chắn phù hợp, đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Đối với hệ thống lan can cầu thang, hành lang: Phải sử dụng vật liệu bền vững, đảm bảo chiều cao tối thiểu theo tiêu chuẩn, có thiết kế và cấu tạo chắc chắn, an toàn trong sử dụng, hình thức và màu sắc phù hợp với thiết kế kiến trúc của công trình.

+ Đối với phần chân tường, móng ngoài nhà: Cần được ốp gạch hoặc đá để đảm bảo bền vững và mỹ quan, màu sắc và chất liệu phải được nghiên cứu nhằm phù hợp với hình thức kiến trúc và màu sắc công trình; phần chân tường các phòng, hành lang, cầu thang… cần được ốp gạch, đá với màu sắc và chất liệu phù hợp với vật liệu lát nền, chiều cao ốp khoảng 15cm để chống ẩm và chống sứt, vỡ trong quá trình sử dụng.

+ Về màu sắc hoàn thiện: Không được sử dụng các màu sắc phản cảm, gây ảnh hưởng tới thị giác. Việc sử dụng màu sắc phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị và các công trình lân cận.

+ Rà soát lại toàn bộ các thông số của các chi tiết, cấu kiện,…bao gồm kích thước hình học (đặc biệt là yêu cầu về kích thước lối thoát hiểm, chiều cao thông thủy của các khu vực chức năng), cấu tạo kiến trúc và chi tiết kỹ thuật... Trên cơ sở đó, đề ra các giải pháp kỹ thuật và chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật

về các nội dung này để đảm bảo tuân thủ các quy định tại hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

+ Về các công trình phụ trợ: Tăng cường trồng cây xanh, cây lấy gỗ, cây bóng mát; hệ thống thoát nước ngoài nhà được thiết kế phù hợp, đảm bảo mỹ quan, nắp rãnh thoát nước nên sử dụng vật liệu thương phẩm đúc sẵn (composite, gang, bê tông được sản xuất tại nhà máy…), hạn chế sử dụng bê tông đúc tại chỗ (trừ một số trường hợp đặc biệt được thiết kế riêng, có công nghệ phù hợp, đảm bảo chất lượng hoàn thiện).

+ Về vật liệu, thiết bị lắp đặt tại công trình: Sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước, đèn chiếu sáng công nghệ LED. Tuyệt đối không sử dụng hàng nhái, hàng giả và thiết bị, hàng hóa có phẩm cấp và thương hiệu thấp (đặc biệt là các thiết bị phải sử dụng thường xuyên như khóa và phụ kiện cửa, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh).

- Chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế tổ chức rà soát lại phương án thiết kế, đảm bảo sự thống nhất giữa các hạng mục thiết kế và thuyết minh tính toán; phần hồ sơ thiết kế kiến trúc trong hồ sơ thiết kế phải phù hợp với hồ sơ quy hoạch (về mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chiều cao công trình...), phù hợp với hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Các nội dung khác phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe (mã số QCVN 05:2008/BXD), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (mã số QCVN 10:2014/BXD).

Nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của các chủ thể tham gia dự án trong công tác quản lý chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế của dự án. Đề nghị chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra và các đơn vị có liên quan tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, đảm bảo giải pháp thiết kế phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn khu vực của dự án đi qua, đảm bảo kinh tế - kỹ thuật, ổn định lâu dài; đáp ứng đầy đủ mục tiêu của dự án, tiến trình xây dựng, phát huy hiệu quả đầu tư.

Người quyết định đầu tư (là đại diện theo pháp luật của Chủ đầu tư) tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo các nội dung quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2020/QH14, phê duyệt dự án và chịu trách nhiệm về quyết định phê duyệt của mình trên cơ sở kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, ý kiến của các cơ quan quản lý có liên quan và kết quả tổng hợp của cơ quan, tổ chức trực thuộc (cơ quan chủ trì thẩm định) của người quyết định đầu tư.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư xây dựng Chung cư thương mại cao cấp GOLD PARK của Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc Đất Vượng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Phí thẩm định dự án theo quy định của Bộ Tài chính tại Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 và Thông tư số 64/2025/TT-BTC ngày 30/6/2025 là[4]: 6.311.000 đồng (Sáu triệu ba trăm mười một nghìn đồng).

Chủ đầu tư nộp phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản về tài khoản của Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- GĐ và các PGĐ SXD;
- Lưu: VT, QLXD, Tht.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BẮC NINH

Nguyễn Xuân Đoàn

[4] Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (của cơ quan chuyên môn về xây dựng) được xác định = 1.163 tỷ đồng x 0,00434% x 50% x 50% x 50% = 6.311.000 đồng.