

UBND TỈNH LẠNG SƠN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 27/SXD-QLXD

Lạng Sơn, ngày 07 tháng 01 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây
dựng: “Nhà ở xã hội số 2” - Thành
phố Lạng Sơn.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư NNP.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 539/2019/TTr-NNP_LS ngày 22/11/2019 của Công ty cổ phần đầu tư NNP về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng: “Nhà ở xã hội số 2” - Thành phố Lạng Sơn.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều 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 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 Thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính Quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của 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 Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án “Nhà ở xã hội số 2” - Thành phố Lạng Sơn như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: “Nhà ở xã hội số 2” - Thành phố Lạng Sơn.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm B, loại công trình dân dụng, cấp II.
3. Người quyết định đầu tư: UBND tỉnh Lạng Sơn

4. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư NNP và Công ty cổ phần CDC Hà Nội.

Đại diện liên danh chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư NNP (Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 4T1, lô đất C15, khu đô thị mới Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

5. Địa điểm xây dựng: Lô đất ở T.Đ.C.13, khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 18.470m²

- Phạm vi ranh giới dự án:

+ Phía Tây-Bắc giáp đường giao thông hiện trạng.

+ Phía Đông, phía Đông-Nam và phía Tây-Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 708.307.989.000,0 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Chủ sở hữu và vốn huy động khác.

8. Thời gian thực hiện: Quý 2/2019 đến Quý 4/2021.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

9.1. Quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 02:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu, điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- QCVN 02/2011/BLĐTBXH Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn lao động đối với thang máy điện.

- QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe.

- QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia an toàn cháy cho nhà và công trình.

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp nước.

- QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình thoát nước.

- QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp điện.

- QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình chiếu sáng.

- QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình ngầm đô thị - Phần 2: Ga ra ô tô.

- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và công trình công cộng.

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

- QCVN 41:2012/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

- QCVN 04-1:2015/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng - Phần 1: Nhà ở.

9.2. Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch, kiến trúc :

- TCVN 4449:1987 Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 8270:2009 Quy hoạch cây xanh sử dụng hạn chế và chuyên dụng trong đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXDVN 104:2007 Đường đô thị - yêu cầu thiết kế.

- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- TCVN 5568:2012 Điều hợp kích thước theo mô đun trong xây dựng - Nguyên tắc cơ bản.

- TCVN 9254-1:2012 (ISO 6707-1:2004) về Nhà và công trình dân dụng - Từ vựng - Phần 1: Thuật ngữ chung.

- TCVN 9255:2012 (ISO 9836:2011) Tiêu chuẩn tính năng trong tòa nhà - Định nghĩa, phương pháp tính các chỉ số diện tích và không gian.

- TCVN 9258:2012 Chống nóng cho nhà ở - Hướng dẫn thiết kế.

- TCVN 9256:2012 Lập hồ sơ kỹ thuật - Từ vựng - Thuật ngữ liên quan đến bản vẽ kỹ thuật: Thuật ngữ chung và các loại bản vẽ.

- TCVN 3905:1984 Nhà ở và nhà công cộng - Thông số hình học.

- TCXDVN 175:2005 Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng – tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXD 150:1986 Thiết kế chống ồn cho nhà ở.

- TCXDVN 266:2002 Nhà ở - Hướng dẫn xây dựng để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

- TCXDVN 264:2002 Nhà và công trình - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế công trình đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

- TCVN 7505:2005 Quy phạm sử dụng kính trong xây dựng - Lựa chọn và lắp đặt.

9.3. Tiêu chuẩn thiết kế kết cấu:

- TCVN 4419:1987 Khảo sát cho xây dựng - nguyên tắc cơ bản.

- TCVN 9363:2012 Khảo sát cho xây dựng - Khảo sát địa kỹ thuật cho nhà cao tầng.

- TCVN 2737:1995 Tải trọng và tác động - tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXD 229:1999 Chỉ dẫn tính toán thành phần động của tải trọng gió theo TCVN 2737:1995.

- TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Phần 1: Quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà - Phần 2: Nền móng, tường chắn và các vấn đề địa kỹ thuật.

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

- TCVN 5574:2012 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 5575 : 2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.

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

- TCVN 10304:2014 Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9393:2012 Cọc - Phương pháp thử nghiệm hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục.

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

9.4. Tiêu chuẩn thiết kế cơ điện

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

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

- TCVN 9385:2012 (BS 6651:1999) Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

- Quy phạm trang bị điện 11TCN 18:2006, 11TCN 19:2006, 11TCN 20:2006, 11TCN 21:2006.

- TCVN 7114-1:2008 (ISO 8995-1:2002/Cor 1:2005) về Ergonomi - Chiếu sáng nơi làm việc - Phần 1: Trong nhà.

- TCVN 7447-4-44:2010 (IEC 60364-4-44:2007) Hệ thống lắp đặt điện hạ áp – Phần 4-44: Bảo vệ an toàn - Bảo vệ chống nhiễu điện áp và nhiễu điện từ.

- TCVN 9385:2012 Chống sét cho công trình xây dựng.

9.5. Tiêu chuẩn thiết kế cấp, thoát nước

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

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

- TCXDVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

9.6. Tiêu chuẩn thiết kế thông gió, điều hòa không khí :

- TCVN 5687:2010 Thông gió - Điều hòa không khí - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXD 232:1999 Hệ thống thông gió, điều hòa không khí và cấp lạnh - Chế tạo lắp đặt và nghiệm thu.

- TCXDVN 175:2005 Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng - tiêu chuẩn thiết kế.

9.7. Tiêu chuẩn thiết kế thông tin liên lạc :

- TCVN 8238:2009 Mạng viễn thông - C áp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt.

- TCVN 8071:2009 Công trình viễn thông - quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất.

- TCVN 8235:2009 Tương thích điện từ (EMC) - Thiết bị mạch viễn thông - Yêu cầu về tương thích điện từ.

- TCVN 8665:2011 Sợi quang dùng cho mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật chung.

- TCVN 8687:2011 Thiết bị nguồn-48VDC dùng cho thiết bị viễn thông- Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8699:2011 Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8700:2011 Công, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8688:2011 Dịch vụ truyền hình cáp số theo tiêu chuẩn DVB-C - Tín hiệu tại điểm kết.

- TCVN 8697:2011 Mạng viễn thông - Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao - Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8698:2011 Mạng viễn thông - Cáp sợi đồng thông tin Cat.5, Cat.5e - Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 9373:2012 Thiết bị trong hệ thống phân phối cáp tín hiệu truyền hình - Yêu cầu về tương thích điện từ (EMC).

- TCVN 10251:2013 Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong tòa nhà - Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 10296: 2014 (IEC 61196-1, IEC 61196-5, IEC 61196-6) về Cáp đồng trục dùng trong mạng phân phối tín hiệu truyền hình cáp - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử.

- TCVN 10297: 2014 (TIA/EIA/568-B.2-2001; IEC 60352-3) về Phiếu đầu dây CAT5/CAT5E - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử.

9.8. Tiêu chuẩn thiết kế phòng cháy, chữa cháy.

- TCVN 3890:2009 Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - trang bị, bố trí, kiểm tra và bảo dưỡng.
 - TCVN 6379:1998 Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật.
 - TCVN 6102:1996 (ISO 7202:1987) Phòng cháy chữa cháy - Chất chữa cháy - bột.
 - TCVN 5303:1990 An toàn cháy - thuật ngữ và định nghĩa.
 - TCVN 3254:1989 An toàn cháy - Yêu cầu chung.
 - TCVN 4879:1989 (ISO 6309 : 1987) Phòng cháy - Dấu hiệu an toàn.
 - TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
 - TCVN 6160:1996 Phòng cháy chữa cháy - Nhà cao tầng - Yêu cầu thiết kế.
 - TCVN 5040:1990 (ISO 6790:1986) Thiết bị phòng cháy và chữa cháy - Ký hiệu hình vẽ dùng trên sơ đồ phòng cháy - Yêu cầu kỹ thuật.
 - TCVN 5738:2001 Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật.
 - TCVN 6305-4:1997 (ISO 6182-4:1993) Phòng cháy chữa cháy - Hệ thống sprinkler tự động - Phần 4: Yêu cầu và phương pháp thử đối với cơ cấu mở nhanh.
 - TCVN 7336:2003 Phòng cháy chữa cháy-Hệ thống Sprinkler tự động-Yêu cầu thiết kế và lắp đặt.
 - TCVN 5308:1991 Quy phạm kỹ thuật an toàn trong xây dựng.
10. Nhà thầu khảo sát, lập dự án:
- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội (*Địa chỉ: Số 28/100, phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội*).
 - Nhà thầu lập dự án: Công ty cổ phần CDC Hà Nội (*Địa chỉ: Tầng 17, tòa nhà ADI, khu tiêu thụ công nghiệp Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*).
11. Quy mô đầu tư dự án
- 11.1. Quy mô nhà ở:
- Đầu tư xây dựng khu nhà ở gồm 837 căn hộ, trong đó:
- 04 tòa nhà cao tầng, gồm 796 căn hộ nhà ở xã hội, diện tích mỗi căn từ (52-80)m².
 - 03 khu nhà liền kề thấp tầng, gồm 41 nhà ở riêng lẻ, diện tích mỗi căn từ (82,5-115,9)m².
- 11.2. Quy mô đầu tư xây dựng:
- a) Công trình nhà ở cao tầng:
- Khối các tòa nhà GP1, GP2 và GP3: Mỗi công trình cao 18 tầng, 01 tum, tổng diện tích xây dựng 4.633m²; tổng diện tích sàn 59.383,42m².

- Tòa nhà GP4: Công trình cao cao 18 tầng, 01 tum, diện tích xây dựng 846,83m²; tổng diện tích sàn 15.669,25m².

b) Cụm nhà ở riêng lẻ liền kề thấp tầng: Khối công trình là tổ hợp các căn nhà ở riêng lẻ liền kề (03 khu, trong đó: 02 khu gồm 18 căn hộ, 01 khu gồm 05 căn hộ), mỗi căn hộ cao 05 tầng, tổng diện tích xây dựng 2.906,20m²; tổng diện tích sàn 14.191,3m².

c) Nhà câu lạc bộ kết hợp bể bơi: Công trình là tổ hợp giữa nhà câu lạc bộ cao 03 tầng và khu bể bơi cao 02 tầng, tổng diện tích xây dựng 495,8m²; tổng diện tích sàn 1.102,5m².

d) Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống giao thông nội bộ, cây xanh: Tổng diện tích 8.205,1m².

- Các công trình phụ trợ: Tổng diện tích 694,7m².

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, chống sét; cấp thoát, nước; phòng cháy, chữa cháy...đồng bộ.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 08/9/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 1760/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn).

- Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn.

- Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 07/8/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Hợp phần Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện trung và hạ áp sau các trạm biến áp 110kv, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035.

- Quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 13/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn.

- Công văn số 242/PC07 ngày 16/7/2019 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, thuộc Công an tỉnh Lạng Sơn về việc tham gia ý kiến về giải pháp PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn.

- Công văn số 297/CV-CTN ngày 15/7/2019 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn về việc cấp điểm đầu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn, tại khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh.

- Hợp đồng thực hiện dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn ngày 14/6/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Liên danh Công ty cổ phần đầu tư NNP và Công ty cổ phần CDC Hà Nội.

- Hợp đồng tư vấn khảo sát xây dựng công trình số 07/2019/HĐ-KSXDCT ngày 24/4/2019 giữa Liên danh Liên danh Công ty cổ phần đầu tư NNP, Công ty cổ phần CDC Hà Nội với Công ty cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội.

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

a) Tài liệu khảo sát:

- Phương án kỹ thuật khảo sát: 01 tập

- Báo cáo khảo sát địa hình: 01 tập

- Báo cáo khảo sát địa chất: 01 tập

- Bản vẽ khảo sát: 01 bản

- Hồ sơ chất lượng khảo sát: 01 tập

b) Tài liệu dự án, thiết kế, tổng mức đầu tư:

- Thuyết minh dự án (bao gồm tổng mức đầu tư): 01 tập

- Thuyết minh thiết kế cơ sở: 02 tập

- Thuyết minh tính toán kết cấu: 03 tập

- Bản vẽ thiết kế cơ sở: 07 tập

3. Hồ sơ năng lực:

- Nhà thầu khảo sát xây dựng (Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội): 01 tập.

- Nhà thầu lập dự án (Công ty cổ phần CDC Hà Nội): 01 tập.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH

Trong phạm vi ranh giới Lô đất ở T.Đ.C.13 (theo Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn), thuộc khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, thực hiện dự án đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình đáp ứng mục tiêu dự án, gồm các nội dung sau:

1. Giải pháp bố trí tổng mặt bằng:

Tổng thể dự án gồm các công trình nhà ở cao tầng (04 tòa), cụm nhà ở liền kề thấp tầng (03 khu), nhà câu lạc bộ kết hợp bể bơi, các công trình phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ:

- Khối các tòa nhà cao tầng GP1, GP2, GP3: Công trình có khối đế (tầng 1, tầng 2) liền kề nhau, nằm ở góc phía Nam khu đất thực hiện dự án (cách ranh giới phía Tây-Nam, phía Đông-Nam và phía Đông 6m); Mặt chính tòa GP1, GP2 hướng Đông-Bắc, mặt chính tòa GP3 hướng Tây.

- Tòa nhà cao tầng GP4: Công trình bố trí độc lập cạnh ranh giới phía Đông khu đất thực hiện dự án, cách tòa nhà GP3 về phía Bắc 25m (cách ranh giới phía Đông 6m), mặt chính hướng Tây.

- Cụm nhà ở riêng lẻ liền kề thấp tầng bố trí tại góc ranh giới phía Tây khu đất thực hiện dự án; mỗi khu cách nhau 11,5m qua hệ thống đường giao thông nội bộ.

- Nhà câu lạc bộ kết hợp bể bơi: Công trình bố trí liền kề với khu nhà ở riêng lẻ thấp tầng (khu 05 căn hộ) về phía Đông-Nam, mặt chính hướng Tây-Nam.

- Trạm biến áp gồm 02 vị trí, bố trí phía sau (hướng Đông-Bắc) Bể bơi và phía trước (hướng Tây tòa nhà GP3).

- Toàn bộ phần diện tích còn lại của dự án bố trí hệ thống giao thông nội bộ, sân, vườn cây xanh xen kẽ nhau.

- Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được: Tổng diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình $10.264,9m^2$; mật độ xây dựng 50,34%; hệ số sử dụng đất 4,89 lần; số tầng cao công trình chính của dự án 18 tầng.

2. Các công trình xây dựng

2.1. Công trình nhà ở cao tầng

2.1.1 Giải pháp thiết kế kiến trúc:

a) Các tòa nhà GP1, GP2, GP3:

- Khối đế (tầng 01, tầng 02): Chức năng để xe và dịch vụ thương mại

+ Các tòa nhà có khối đế hợp khối cao 02 tầng, có mặt bằng hình chữ C, bao gồm các phần diện tích: Tòa GP1, GP2 liền kề đối xứng nhau có mặt bằng hình chữ nhật, kích thước (42,02 x 66,1)m; Tòa GP3 có mặt bằng hình chữ nhật, kích thước (42,02 x 33,025)m và khoảng không gian giữa tòa GP1, GP2 và GP3; bước cột điển hình rộng (6,45-6,6-8)m.

+ Xung quanh khối đế hợp khối (phía Tây-Nam, phía Đông-Nam và phía Đông) bố trí các ô ki ốt liền kề có diện tích từ $28,35m^2$ đến $59,62m^2$; xen kẽ giữa các dãy ki ốt, mỗi tòa nhà bố trí 01 sảnh ra vào rộng 6,6m thông với khu vực cầu thang (thang máy kết hợp thang bộ); diện tích còn lại bên trong bố trí khu vực để xe, tổng diện tích $5.582,35m^2$.

+ Do vị trí địa hình không đồng nhất, chiều cao khối đế các tòa so với mặt vỉa hè khác nhau, từ (5,4-8,13)m.

- Khối tháp (tầng 03 đến tầng 18): Chức năng ở

+ Khối ở các tòa nhà có mặt bằng hình chữ L: kích thước tòa GP1, GP2 (33,05 x 42,02 x 21,06 x 20,55)m; kích thước tòa GP3 (33,025 x 42,02 x 20,81 x 20,435)m.

+ Từ tầng 03 đến tầng 15, mỗi tầng bố trí mỗi tầng 14 căn hộ; từ tầng 16 đến tầng 18 bố trí mỗi tầng 10 căn hộ; các căn hộ có diện tích từ $52-80m^2$.

+ Giao thông trong nhà: Hành lang trong nhà giữa các căn hộ rộng thông thủy 1,63m; khu cầu thang gồm: thang bộ rộng thông thủy 2,7m, kết hợp 03 thang máy, phòng kỹ thuật và đường ống thu gom rác.

- Tầng mái: Sàn mái bằng; tum trên mái bố trí các phòng kỹ thuật thang máy, bể nước mái, phòng bơm tăng áp...

- Chiều cao công trình: Chiều cao tôn nền so với mặt vỉa hè 0,3m; chiều cao các tầng khối tháp 3,3m, chiều cao tầng mái (bao gồm cả tum) 3,9m; chiều cao từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái từ (62,6-65,33)m.

b) Tòa nhà GP4:

- Khối đế (tầng 01, tầng 02): Chức năng để xe và dịch vụ thương mại

+ Khối đế có mặt bằng hình chữ nhật, kích thước theo tim tường (27,2x29,278)m, bước cột điển hình rộng (6,6-7-8,05-8,66)m; phía Đông bố trí dãy ki ốt thương mại diện tích (từ (31,3-40,16)m²; ở giữa bố trí khu cầu thang (thang máy kết hợp thang bộ); phía Nam bố trí sảnh ra vào rộng 6,6m thông với khu cầu thang; toàn bộ diện tích còn lại bố trí khu để xe, tổng diện tích 784,06m².

+ Do địa hình không bằng phẳng, chiều cao khối đế từ (6,65-9,35)m.

- Khối tháp (tầng 03 đến tầng 18): Chức năng ở

+ Khối ở có mặt bằng hình chữ nhật, kích thước (27,2x29,278)m; mỗi tầng bố trí 10 căn hộ có diện tích từ (64-68)m²; hành lang giao thông trong nhà rộng thông thủy 1,63m; khu cầu thang gồm: thang bộ rộng thông thủy 2,7m, kết hợp 03 thang máy, phòng kỹ thuật và đường ống thu gom rác.

- Tầng mái: Sàn mái bằng; tum trên mái bố trí các phòng kỹ thuật thang máy, bể nước mái, phòng bơm tăng áp...

- Chiều cao công trình: Chiều cao tôn nền so với mặt vỉa hè 0,3m; chiều cao các tầng khối tháp 3,3m, , chiều cao tầng mái (bao gồm cả tum) 3,9m; chiều cao từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái từ (63,85-66,55)m.

2.1.2. Giải pháp thiết kế kết cấu

- Phần móng: Sử dụng móng cọc sâu, khoan thả; đường kính hố khoan d=0,85m; cọc bê tông ly tâm dự ứng lực, đường kính d=60mm, sức chịu tải 250 tấn; lót đáy bằng bê tông xi măng mác 100; thành hố khoan bằng bê tông xi măng mác 450; đài cọc, giằng móng bằng bê tông cốt thép mác 450.

- Phần thân: Hệ cột, dầm, sàn bằng bê tông cốt thép toàn khối, mác 450; khu vực trong nhà sàn dày từ 12-15cm, khu vực ngoài nhà sàn dày 20cm; tường bao xây gạch (đất nung và không nung), vữa xây bằng xi măng cát mác 50, kết hợp vách kính cường lực.

- Phần mái: Sàn mái bằng bê tông cốt thép mác 450, dày (12-15)cm.

2.1.3. Giải pháp thiết kế hoàn thiện

- Tường, dầm, trần trát vữa xi măng cát mác 75; toàn bộ bả ma tít, sơn hoàn thiện 03 nước, theo màu chỉ định.

- Lát nền: Khu vệ sinh, logia lát gạch chống trơn kích thước (300x300)mm, khu chứa rác lát gạch chống trơn kích thước (400x400)mm; hành lang trong nhà lát gạch granite kích thước (500x500)mm; các phòng ở lát gỗ công nghiệp dày 12mm; mặt bậc, cổ bậc cầu thang bộ láng granito; khu vực để xe đánh bóng bê tông, sơn phủ bằng sơn epoxy; toàn bộ nền còn lại lát gạch

granite kích thước (600x600)mm.

- Ốp tường: Các khu vệ sinh ốp gạch granite kích thước (300x600)m, cao đến trần giả; phòng chứa rác ốp gạch granite kích thước (300x600)m, cao 2,4m.

- Hệ thống cửa đi, cửa sổ:

- + Khối đế: Cửa đi sử dụng cửa thép sơn tĩnh điện và cửa kính thủy lực; cửa sổ, vách kính sử dụng cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện, kính dày 8,38mm.

- + Khối ở: Cửa đi sử dụng cửa gỗ, khuôn đơn và cửa thép vân gỗ, khung thép mạ kẽm sơn tĩnh điện; cửa sổ sử dụng cửa kính khung nhôm, sơn tĩnh điện, kính dày 8,38mm.

2.1.4. Hệ thống thang máy:

Mỗi tòa nhà bố trí 03 thang máy, gồm:

- 01 thang tải trọng 1000kg (15 người), kích thước ca bin (1,1x2,1)m, tốc độ thiết kế 120m/phút.

- 02 thang tải trọng 750kg (11 người), kích thước ca bin (1,4x1,35)m, tốc độ thiết kế 120m/phút.

- Toàn bộ các thang bố trí 18 điểm dừng, từ tầng 1 đến tầng 18.

2.3. Cụm nhà ở riêng lẻ liền kề thấp tầng

2.3.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

- Cụm nhà ở riêng lẻ thấp tầng gồm 03 khu nhà ở liền kề, trong đó 02 khu gồm 18 căn hộ, 01 khu gồm 05 căn hộ; mỗi căn nhà liền kề cao 05 tầng, các căn phía trong có mặt bằng nhà hình chữ nhật, kích thước theo tim tường (5,5x15,25)m; các căn góc, tùy theo địa hình có kích thước khác nhau (diện tích từ 98m²-115,9m²).

- Chiều cao công trình: Chiều cao tôn nền so với mặt vỉa hè 0,3m; chiều cao tầng từ (3,3-3,6-4,72)m; chiều cao từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái từ (17,3-18,42)m. Mái dốc, kết hợp mái bằng.

2.3.2. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Phần móng: Sử dụng móng đơn, kết hợp giằng móng bằng bê tông cốt thép mác 300; lót móng bằng bê tông xi măng mác 100, dày 10cm.

- Phần thân: Hệ cột, dầm, sàn chịu lực toàn khối bằng bê tông cốt thép mác 300, sàn dày 12cm; tường bao xây gạch, vữa xây bằng xi măng cát mác 50.

- Phần mái: Mái dốc bê tông cốt thép, phía trên dán tấm bitum phủ bột đá; kết hợp mái bằng bê tông cốt thép, phía trên lát gạch.

2.4. Nhà câu lạc bộ kết hợp bể bơi

2.4.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

- Công trình có mặt bằng được tạo bởi 02 khối nhà hình chữ nhật: Nhà câu lạc bộ cao 03 tầng, kích thước theo tim tường (12,18x22,19)m, Nhà bể bơi cao 02 tầng, kích thước theo tim tường (8,91x22,19)m.

- + Nhà câu lạc bộ bố trí các khu dịch vụ giải khát, bếp chế biến, phòng để máy bơm và phòng ăn.

+ Nhà bể bơi: Tầng 1 bố trí khu thay đồ, phòng y tế, khu kỹ thuật bể bơi và kho; tầng 2 bố trí bể bơi ngoài trời và khu phụ trợ.

- Chiều cao công trình:

+ Nhà câu lạc bộ: Chiều cao tôn nền 0,47m, chiều cao tầng (3,9-3,6-3,25)m; chiều cao từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái 14,97m. Sàn mái bằng bê tông cốt thép, kết hợp mái dốc lợp tôn.

+ Nhà bể bơi: Chiều cao tôn nền 0,47m, chiều cao tầng 3,9m; chiều cao từ mặt vỉa hè đến đỉnh thành bể bơi 7,97m.

2.4.2. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Phần móng: Tổ hợp công trình sử dụng móng đơn kết hợp móng băng và giằng móng bằng bê tông cốt thép mác 350; lót đáy móng bằng bê tông xi măng mác 100, dày 10cm.

- Phần thân: Hệ cột, dầm, sàn chịu lực toàn khối bằng bê tông cốt thép mác 350; sàn Nhà câu lạc bộ dày (12-18)cm, sàn bể bơi dày 35cm, sàn khu phụ trợ bể bơi dày 20cm. Tường bao che xây gạch, vữa xây bằng xi măng cát mác 50.

- Phần mái: Nhà câu lạc bộ có sàn mái bằng bê tông cốt thép, kết hợp mái dốc lợp tôn, tấm tôn dày 0,42mm, đặt trên hệ xà gồ thép hình.

2.4.3. Giải pháp thiết kế hoàn thiện:

- Nền lát gạch granite kích thước (600x600)mm; nền khu bếp, khu vệ sinh lát gạch granite chống trơn, kích thước (600x600)mm; sàn khu phụ trợ bể bơi lát gỗ nhựa composite (vật liệu được ép bởi hạt nhựa PE/HDPE với bộ gỗ và các chất phụ gia). Sàn mái bằng lát gạch lá nem, kích thước (200x200x20)mm.

- Trát tường, dầm, trần bằng bê tông xi măng, cát mác 75; bả vetonit, sơn hoàn thiện 03 nước theo màu chỉ định.

2.4.4. Hệ thống thang máy: Bố trí 01 thang tải trọng 450kg (06 người), kích thước ca bin (1,4x0,85)m, tốc độ thiết kế 60m/phút. Thang bố trí 03 điểm dừng, từ tầng 1 đến tầng 3.

3. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, chống sét

3.1. Cấp điện sinh hoạt:

- Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ lưới điện trung thế 35kv đã có (cột điện trung thế ngoài ranh giới phía Bắc khu đất thực hiện dự án) cấp cho 02 tủ trung thế chứa các trạm biến áp, sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC (3x150)mm², hệ thống cáp đi ngầm trong các ống nhựa HDPE bảo vệ:

+ Tủ trung thế 1, gồm: 01 máy biến áp công suất 1000kva, 01 máy biến áp dự phòng (vận hành bằng dầu diesel) công suất 300kva, cấp cho tủ điện tổng tòa nhà cao tầng GP4, khu nhà ở liền kề thấp tầng và Nhà câu lạc bộ kết hợp bể bơi, sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC 7(4x50)mm², 5(4x50)mm², 2(4x50)mm², (4x50)mm², 3(4(1x300))mm², 2(4(1x150))mm², hệ thống cáp đi ngầm trong các ống nhựa HDPE bảo vệ.

+ Tủ trung thế 2, gồm: 01 máy biến áp công suất 1000kva, 01 máy biến áp công suất 1.600kva, 01 máy biến áp dự phòng (vận hành bằng dầu diesel) công

suất 700kva; cấp cho tủ điện tổng các tòa nhà cao tầng GP1, GP2, GP3 sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC $3(4(1 \times 240))\text{mm}^2$, $2(4(1 \times 300))\text{mm}^2$, $2(4(1 \times 150)) + 2(1 \times 150)\text{mm}^2$, $2(4(1 \times 300)) + 2(1 \times 300)\text{mm}^2$, hệ thống cáp đi ngầm trong các ống nhựa HDPE bảo vệ.

- Hệ thống cấp điện trong các công trình nhà ở cao tầng: Từ tủ điện tổng các khu nhà, điện cấp cho các tủ điện các tầng sử dụng hệ thống thanh dẫn điện BUSWAY AL đặt trong hộp kỹ thuật; từ tủ điện tổng các tầng điện cấp cho các căn hộ, sử dụng cáp CU/XLPE/PVC đi trong máng đỡ cáp.

3.2. Cấp điện chiếu sáng ngoài nhà:

- Chiếu sáng giao thông ngoài nhà sử dụng các cột bóng đèn cao áp (cột cao (8-10)m, bóng công suất (150-200)W) bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ, vỉa hè xung quanh các khu nhà; cấp điện cho các bóng cao áp được đấu nối từ các trạm biến áp, sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC $(4 \times 10)\text{mm}^2$, luồn trong hệ thống ống nhựa HDPE bảo vệ.

- Chiếu sáng sân, vườn sử dụng các bóng compac công suất (45-50)W; điện cấp cho hệ thống chiếu sáng sân vườn sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC $(4 \times 4)\text{mm}^2$, luồn trong hệ thống ống nhựa HDPE bảo vệ.

3.3. Hệ thống chống sét: Bố trí 03 kim thu sét phát xạ sớm (chủ động) trên đỉnh mái tòa nhà GP2, GP3 và khu nhà thấp tầng liền kề (khu 18 căn hộ); kim thu sét lắp trên cột cao 5m, bán kính bảo vệ $r=71\text{m}$; dây dẫn sét xuống sử dụng cáp đồng trần đường kính $d=70\text{mm}^2$; cọc tiếp địa sử dụng cọc thép mạ đồng đường kính $d=16\text{mm}$, dài 2,4m.

4. Hệ thống cấp, thoát nước

4.1. Cấp nước cao tầng:

- Bố trí 01 bể nước 1.200m^3 , đặt ngầm giữa khu vực Nhà GP3 và GP4; nguồn nước cấp cho bể nước ngầm được đấu nối từ hệ thống cấp nước do Công ty cổ phần Cấp thoát nước Lạng Sơn cung cấp, bằng đường ống tráng kẽm đường kính $d=100\text{mm}$.

- Từ bể chứa nước ngầm, nước được bơm lên kết nước mái của các tòa nhà cao tầng (mỗi tòa gồm 03 kết, dung tích $20\text{m}^3/\text{kết}$); sử dụng 02 máy bơm (01 vận hành, 01 dự phòng) hoạt động thay phiên nhau 2,5h/01 lần bơm; ống đẩy sử dụng ống nhựa đường kính $d=110\text{mm}$.

- Từ các kết nước mái, nước cấp xuống cho tòa nhà bằng hệ thống ống đứng bằng phương pháp tự chảy, sử dụng ống nhựa đường kính $d=(140, 110, 63)\text{mm}$ kết hợp 01 máy bơm tăng áp có ống đẩy bằng nhựa, đường kính $d=50\text{mm}$; hệ thống ống nhánh cấp nước đến các thiết bị sử dụng ống nhựa đường kính $d=(32, 25, 20)\text{mm}$.

4.2. Cấp nước thấp tầng:

- Nguồn nước cấp cho cụm nhà ở liền kề thấp tầng được cung cấp bởi hệ thống cấp nước chung của thành phố, điểm đấu nối ngoài ranh giới phía Bắc (giáp đường hiện trạng) khu đất thực hiện dự án; hệ thống cấp nước ngoài nhà

được bố trí dọc dưới vỉa hè hệ thống đường giao thông nội bộ, sử dụng ống nhựa đường kính $d=100\text{mm}$.

- Từ hệ thống cấp nước ngoài nhà, nước cấp cho bể chứa nước ngầm của từng căn nhà ở thấp tầng, dung tích $02\text{m}^3/\text{bể}/\text{căn}$; từ bể chứa, nước được bơm lên téc nước mái, sau đó cung cấp cho các thiết bị bằng hệ thống tự chảy.

4.3. Thoát nước:

a) Thoát nước cụm nhà ở liền kề thấp tầng:

- Nước rửa, nước sàn, nước mưa từ các căn nhà ở thấp tầng thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà bằng ống nhựa đường kính $d=110\text{mm}$.

- Nước xí, tiểu được thoát trực tiếp xuống bể tự hoại, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà bằng ống nhựa, đường kính $d=140\text{mm}$.

b) Thoát nước các công trình nhà ở cao tầng:

- Nước mưa từ các nhà ở cao tầng được thoát xuống qua hệ thống ống nhựa đứng đường kính $d=110\text{mm}$, thu gom vào các hố ga thu nước bằng đường ống nhựa đường kính $d=125\text{mm}$; từ các hố ga, nước được thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà bằng ống nhựa đường kính $d=200\text{mm}$.

- Nước rửa, nước sàn từ các nhà ở cao tầng thoát xuống qua hệ thống ống nhựa đứng đường kính $d=(75-125)\text{mm}$; sau đó được thu gom vào các hố ga thu nước và thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà bằng ống nhựa đường kính $d=(160-200)\text{mm}$.

- Nước xí, tiểu từ các nhà ở cao tầng được thoát xuống qua hệ thống ống nhựa đứng đường kính $d=(140-110)\text{mm}$; sau đó thoát ra trạm xử lý nước thải bằng ống nhựa đường kính $d=(160-200)\text{mm}$.

- Trạm xử lý nước thải (02 trạm):

- + Trạm xử lý nhà GP1, GP2: Bố trí phía trước sảnh của tòa nhà GP1, GP2, công suất $(85\% \times 320\text{m}^2)/\text{ngày đêm}$; trạm gồm 01 bể tự hoại dung tích 150m^3 và hệ thống các bể lọc, bể điều hòa, bể hiếu khí, bể lắng, bể khử trùng và bể bơm nước sau xử lý.

- + Trạm xử lý nhà GP3, GP4: Bố trí phía trước sảnh của nhà ở GP3, công suất $(85\% \times 280\text{m}^2)/\text{ngày đêm}$; trạm gồm 01 bể tự hoại dung tích 130m^3 và hệ thống các bể lọc, bể điều hòa, bể hiếu khí, bể lắng, bể khử trùng và bể bơm nước sau xử lý.

c) Hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà: Hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà sử dụng ống cống bê tông cốt thép, đường kính $d=(300-400)\text{mm}$, bố trí dọc xung quanh các tòa nhà, dọc dưới vỉa hè đường giao thông nội bộ và dọc theo ranh giới khu đất thực hiện dự án; độ dốc thoát nước theo địa hình $I=(0,8-2)\%$, hướng thoát Đông sang Tây.

d) Hệ thống thoát nước thải ngoài nhà: Hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà sử dụng ống nhựa PVC, đường kính $d=(200-250)\text{mm}$, bố trí dọc xung quanh các tòa nhà, dưới vỉa hè đường giao thông nội bộ; độ dốc thoát nước theo địa hình $I=(1-2)\%$, hướng thoát Đông sang Tây.

e) Điểm đầu nổi thoát nước của hệ thống thoát nước mưa, nước thải nằm phía ngoài, góc ranh giới phía Tây khu đất thực hiện dự án.

5. Giao thông nội bộ

5.1. Bố trí mặt bằng tuyến: Hệ thống giao thông được bố trí xung quanh, dọc theo ranh giới khu đất thực hiện dự án và giữa các nhà ở cao tầng, cụm nhà ở thấp tầng.

5.2. Mặt cắt ngang, gồm 03 mặt cắt điển hình:

a) Mặt cắt số 1:

- Chỉ giới đường đỏ 27m, trong đó:
- + Mặt đường rộng (2x8)m.
- + Dải cách ly rộng 2m.
- + Vía hè hai bên rộng: (2x4,5)m.
- + Độ dốc mặt đường $I=0,02\%$ về phía rãnh biên.
- + Độ dốc mặt vỉa hè $I=0,015\%$, từ mép ngoài vỉa hè về rãnh biên.

b) Mặt cắt số 2:

- Chỉ giới đường đỏ 17m, trong đó:
- + Mặt đường rộng 8m.
- + Vía hè hai bên rộng: (2x4,5)m.
- + Độ dốc mặt đường $I=0,02\%$ về phía rãnh biên.
- + Độ dốc mặt vỉa hè $I=0,015\%$, từ mép ngoài vỉa hè về rãnh biên.

c) Mặt cắt số 3:

- Chỉ giới đường đỏ 11,5m, trong đó:
- + Mặt đường rộng 5,5m.
- + Vía hè hai bên rộng: (2x3)m.
- + Độ dốc mặt đường $I=0,02\%$ về phía rãnh biên.
- + Độ dốc mặt vỉa hè $I=0,015\%$, từ mép ngoài vỉa hè về rãnh biên.

6. Hệ thống cây xanh, cảnh quan: Bố trí hệ thống cây xanh dọc theo ranh giới khu đất thực hiện dự án, kết hợp bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, xen kẽ giữa các khu dân cư và bố trí tập trung tại khu đất phía Bắc khu đất thực hiện dự án.

III. Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

Sở Xây dựng đã gửi hồ sơ kèm theo Công văn số 1699/SXD-QLXD ngày 09/12/2019 về việc lấy ý kiến tham gia thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội số 2 - Thành phố Lạng Sơn đối với các cơ quan: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, UBND thành phố Lạng Sơn.

Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 1831/SKHĐT-DNKTTT ngày 18/12/2019; Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2032/STNMT-QLĐĐ ngày 18/12/2019; Sở Giao thông vận tải có Văn bản số 3075 /SGTVT-KCHT&ATGT ngày 19/12/2019; Sở Công thương có Văn bản không số, tháng

12/2019; UBND thành phố Lạng Sơn có Văn bản số 3116 /UBND-QLĐT ngày 25/12/2019; tổng hợp nội dung các ý kiến như sau:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Nội dung thiết kế cơ sở phù hợp với nội dung quy mô, các chỉ tiêu tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn).

- Hồ sơ thiết kế cơ sở thể hiện các khu nhà ở cao tầng, có 13 căn hộ diện tích mỗi căn 78m², 09 căn hộ diện tích mỗi căn 80m² là không phù hợp với quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 7 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (diện tích tối đa mỗi căn hộ là 70m²). Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư NNP giải trình, làm rõ.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường: Nhất trí với nội dung thiết kế cơ sở do Nhà đầu tư đề xuất.

3. Sở Giao thông vận tải: Nhất trí với thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội số 2 - Thành phố Lạng Sơn đối với hạng mục đường giao thông.

4. Sở Công thương:

- Về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế: Hồ sơ năng lực của nhà thầu tư vấn khảo sát, lập hồ sơ Thiết kế cơ sở có giấy phép hoạt động. Do đó, có đủ điều kiện để khảo sát, lập hồ sơ Thiết kế cơ sở theo quy định đối với hạng mục: Cấp điện.

- Yêu cầu bổ sung và chỉnh sửa: Thuyết minh thiết kế cơ sở tại trang 56 phần 4.8 tính toán phụ tải điện và lựa chọn thiết bị đề nghị đơn vị tư vấn tính toán phụ tải cho từng tầng, từng tòa nhà, sau đó cộng tổng phụ tải cho toàn bộ dự án, trên cơ sở tính toán tiết diện dây dẫn phù hợp với quy mô sử dụng từng hạng mục cụ thể.

5. UBND huyện thành phố Lạng Sơn: Theo quy định tại Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình. Do đó, dự toán thiết kế cơ sở cần phân định rõ tỷ lệ % các chi phí dự phòng do các yếu tố trên để đảm bảo sự phù hợp của chi phí đầu tư với quy mô, thời gian thực hiện dự án.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng:

Thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng “Nhà ở xã hội số 2” - Thành phố Lạng Sơn phù hợp với Quyết định số 2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn).

2. 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:

- Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với địa điểm thực hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019.

- Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực: Các phương án thiết kế cơ sở về đầu nối hạ tầng kỹ thuật thể hiện trong hồ sơ, cơ bản đảm bảo khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực thực hiện dự án.

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

- Các giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy mô và cấp công trình, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn trích dẫn áp dụng, đảm bảo an toàn xây dựng.

- Dự án đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 13/9/2019; thiết kế cơ sở đã đề cập các tác động môi trường và một số biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình thực hiện dự án.

- Dự án đã được Phòng cảnh sát PCCC&CNCH, Công an tỉnh Lạng Sơn tham gia ý kiến về PCCC tại Công văn số 242/PC07 ngày 16/7/2019; nội dung thiết kế cơ sở đã đưa ra được các giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy, sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

Thiết kế cơ sở đã cơ bản trích dẫn áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn tuân theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành, sử dụng vật liệu cơ bản đúng theo quy định, phù hợp với công trình.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn khảo sát, lập thiết kế cơ sở:

5.1. Tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát:

- Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội có tư cách pháp lý, đủ điều kiện và năng lực thực hiện khảo sát xây dựng theo quy định. Công ty đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003056 ngày 20/01/2014, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 08/01/2015 (ban hành kèm theo Quyết định số 70/QĐ-HĐXD-DN ngày 11/8/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng).

- Cá nhân ký, xác nhận chức danh chủ trì khảo sát xây dựng: Ông Phạm Quang Huy không có chứng chỉ hành nghề kèm theo; đồng thời cá nhân Ông Phạm Quang Huy không có tên trong danh sách các cán bộ thực hiện công tác khảo sát tại Quyết định số 254/QĐ ngày 25/4/2019 của Giám đốc công ty cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội về việc thành lập đoàn cán bộ công tác khoan khảo sát địa chất, địa hình, ĐCCT dự án: Nhà ở xã hội số 2 - thành phố Lạng Sơn.

5.2. Tổ chức, cá nhân thực hiện lập dự án, thiết kế cơ sở:

- Công ty cổ phần CDC Hà Nội có tư cách pháp lý, đủ điều kiện và năng lực thực hiện thiết kế công trình dân dụng, giao thông, cơ điện, cấp thoát nước, PCCC theo quy định. Công ty đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006583 ngày 18/12/2017(ban hành kèm theo Quyết định số 119/QĐ-HĐXD-DN ngày 18/12/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng).

- Các cá nhân ký xác nhận chức danh chủ nhiệm đồ án; chủ trì thiết kế (kiến trúc, kết cấu, cơ điện, pccc...) có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công trình và công việc thực hiện.

Cá nhân ký, xác nhận chức danh chủ trì thiết kế cấp, thoát nước công trình, Ông Trần Đức Sơn có chứng chỉ hành nghề, nhưng nội dung được phép hành nghề không phù hợp với công việc thực hiện (Ông Trần Đức Sơn có chứng chỉ hành nghề hoạt động thiết kế hệ thống cơ điện trong công trình dân dụng và công nghiệp số KS-02193-03596, do Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp ngày 26/02/2016, có phạm vi trên toàn quốc đến ngày 26/02/2022).

6. Một số nội dung yêu cầu rà soát, bổ sung và chỉnh sửa:

6.1. Thành phần hồ sơ còn thiếu:

- Tài liệu liên quan đến việc phê duyệt lựa chọn nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng công trình.

- Tài liệu liên quan đến việc liên danh giữa Công ty cổ phần đầu tư NNP và Công ty cổ phần CDC Hà Nội, làm cơ sở xem xét, đánh giá về năng lực của nhà thầu khảo sát, lập dự án (Công ty cổ phần CDC Hà Nội).

- Báo cáo tổng hợp về hồ sơ trình thẩm định của Chủ đầu tư, theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ.

- Các tài liệu theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ:

+ Nhiệm vụ khảo sát xây dựng và Văn bản phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng.

+ Văn bản phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng.

+ Nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.

6.2. Thuyết minh dự án, thuyết minh thiết kế cơ sở:

- Bổ sung toàn văn tiêu chuẩn hoặc hướng dẫn dưới dạng bản mềm (files) hoặc bản in, kèm theo bản dịch tiếng Việt hoặc tiếng Anh cho phần nội dung sử dụng đối với các tiêu chuẩn nước ngoài được trích dẫn áp dụng (gồm: Eurocode, ACI, BS, AS, BS, ASHRAE, CP, SMACNA, JIS), theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 của Thông tư số 18/2010/TT-BXD ngày 15/10/2010 của Bộ Xây dựng quy định việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn trong hoạt động xây dựng

- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn trích dẫn đã hết hiệu lực thi hành, như : QCVN 09:2005, Bộ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (các tập 1, 2, 3); các tiêu chuẩn số hiệu TCVN 3991:1985, TCVN 4778 :1989, TCVN 5760:1993, TCVN 4086:1985, TCVN 4756:1989. Đề nghị rà soát, chỉnh sửa, bổ sung trích dẫn các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Thiếu đề cập đến các giải pháp thiết kế hoàn thiện đối với hạng mục Nhà ở liền kề thấp tầng.

- Thiếu đề cập giải pháp thiết kế hệ thống cửa đi, cửa sổ Nhà cầu lạc bộ kết hợp bể bơi.

- Các công trình nhà ở cao tầng: Nội dung tính toán tải trọng thiết kế không đề cập đến khối lượng hoạt tải của 03 téc nước mái ($60m^3$, tương đương khoảng 60 tấn), do vậy kết quả tính toán chưa đảm bảo tính xác thực.

- Giải pháp thiết kế không đề cập đến biện pháp bố trí đặt các két nước mái, làm cơ sở đánh giá an toàn chịu lực của hệ thống sàn mái và kết cấu chung của công trình.

- Thiếu đề cập đến thiết kế cơ sở hạng mục Đường giao thông nội bộ.

6.3. Bản vẽ thiết kế cơ sở:

- Bản vẽ thiếu thể hiện các thông số kỹ thuật đối với công tác hoàn thiện hạng mục Nhà ở liền kề thấp tầng; thiếu thể hiện các thông số kỹ thuật hệ thống cửa đi, cửa sổ Nhà cầu lạc bộ kết hợp bể bơi.

- Thiếu sơ đồ nguyên lý cấp nước hạng mục Nhà ở liền kề, thấp tầng.

- Thiếu thể hiện thông số kỹ thuật của hệ thống đường giao thông, như: thiết kế trắc dọc các tuyến đường, các lớp kết cấu áo đường.

- Thiếu bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục công trình Trạm xử lý nước thải sinh hoạt, làm cơ sở đánh giá sự phù hợp với quy mô, cấp công trình và quy trình vận hành của trạm.

6.4. Nội dung khác:

- Đề nghị bổ sung Văn bản, tài liệu liên quan đến việc thỏa thuận đấu nối thoát nước với cơ quan có thẩm quyền, làm cơ sở xác định vị trí đấu nối thoát nước, đảm bảo các điều kiện liên quan về môi trường theo quy định.

- Thiết kế cơ sở thiếu đề cập cụ thể loại vật liệu xây sử dụng cho các công trình, hạng mục công trình của dự án. Đề nghị rà soát, nghiên cứu thực hiện việc sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Lạng Sơn tại Văn bản số 79/UBND-KTN ngày 31/01/2018 về việc sử dụng vật liệu xây không nung cho các công trình xây dựng và các quy định liên quan đã được quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Tổng mức đầu tư dự án trình thẩm định là 703.248.417.516 đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng), vượt quá mức kinh phí dự kiến thực hiện được đề cập tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn (671.455.000.000 đồng, chưa bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng); đề nghị chủ đầu tư giải trình làm rõ.

V. KẾT LUẬN

1. Thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng “Nhà ở xã hội số 2” - Thành phố Lạng Sơn phù hợp với Quyết định số 2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của

UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn).

2. Thiết kế cơ sở cơ bản đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, trích dẫn tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tuy nhiên còn một số thiếu sót.

3. Yêu cầu Chủ đầu tư:

- Giải trình làm rõ, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ, khắc phục các thiếu sót như đã đề cập tại Mục III (Ý kiến tham gia của các cơ quan liên quan), Mục IV (kết quả thẩm định thiết kế cơ sở).

- Xuất trình tài liệu liên quan đến thông tin năng lực của cá nhân ký, xác nhận chức danh chủ trì khảo sát xây dựng, chủ trì thiết kế cấp, thoát nước công trình để tiếp tục kiểm tra, đánh giá theo quy định.

- Sau khi hoàn thiện các nội dung trên, Chủ đầu tư gửi báo cáo khắc phục bằng văn bản về Sở Xây dựng, kèm theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện để Sở Xây dựng kiểm tra đóng dấu thẩm định.

4. Trong quá trình thực hiện, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng các trình tự, thủ tục quy định pháp luật đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan; tiếp tục rà soát các chi tiết thiết kế, cấu tạo đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành; thực hiện theo hướng dẫn tại Văn bản số 1097/SXD-QLXD ngày 27/9/2018 của Sở Xây dựng.

5. Phí thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình theo Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính và trên cơ sở giá trị tổng mức đầu tư dự án do chủ đầu tư lập, gửi kèm hồ sơ thẩm định, bằng 50% mức phí thẩm định dự án $(708.307.989.000 \times 0,0063\% \times 50\%) = 22.430.256,0$ đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển khoản phí trên vào số tài khoản 120 0000 60358 của Sở Xây dựng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank), chi nhánh tỉnh Lạng Sơn.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: KH&ĐT, CT, GTVT, TNMT;
- UBND thành phố LS;
- Trung tâm PV HCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, Kế toán, QLXD.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Sỹ Tân