

UBND TỈNH BẮC NINH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 245 /SXD-QLXD  
V/v thông báo kết quả thẩm định  
TKCS dự án đầu tư xây dựng  
Khu nhà ở xã hội Thống Nhất  
Smart City

Bắc Ninh, ngày 21 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư phát triển  
Thống Nhất

Ngày 06/7/2020, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 03/2020/TTr-TN đề ngày 25/6/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư phát triển Thống Nhất về việc thẩm định thiết kế cơ sở (TKCS) dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City

Ngày 12/8/2020, Sở Xây dựng nhận được văn bản số 708/2020/TTr-TN đề ngày 07/8/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư phát triển Thống Nhất về việc bổ sung ý kiến phần công nghệ xử lý nước thải và các nội dung có liên quan đến dự án của Sở Khoa học và Công nghệ để thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City ;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 42/2017/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP; số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số: 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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; số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 34/2020/TT-BTC ngày 05/5/2020 của Bộ Tài chính quy định mức thu, nộp phí, lệ phí trong lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến và kết quả thẩm tra TKCS của Viện Quy hoạch, Kiến trúc Bắc Ninh, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City tại huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh như sau:



## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City.
2. Nhóm, loại và cấp công trình: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp II.
3. Nhà đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư phát triển Thống Nhất được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội (Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City).
4. Địa điểm xây dựng: Xã Yên Trung và xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
5. Giá trị khái toán tổng mức đầu tư: 1.447.097.869.000 đồng đồng.
6. Nguồn vốn đầu tư: Huy động từ các nguồn hợp pháp.
7. Thời gian thực hiện: 2020÷2022.
8. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn chủ yếu áp dụng.
  - 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 3907:2011 Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế;
  - TCVN 8793:2011 Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế;
  - TCVN 8794:2011 Trường trung học - Yêu cầu thiết kế;
  - TCVN 7022:2002 Trạm y tế cơ sở - Yêu cầu thiết kế;
  - TCVN 9365:2012 Nhà văn hóa thể thao - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
  - TCVN 4205:2012 Công trình thể thao - Sân thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 2737:1995 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất;
  - TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 5574:2018 Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép;
  - Eurocode 2: Thiết kế kết cấu bê tông cốt thép (Tiêu chuẩn Châu Âu);
  - TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 5575:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
  - TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 4474:1987 Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và các công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

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

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

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

- Các tiêu chuẩn chuyên ngành khác có liên quan.

9. Nhà thầu tư vấn khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Thương mại Toàn Cường.

10. Nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng:

- Tư vấn thiết kế phân hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần Tư vấn và Xây dựng Châu Anh.

- Tư vấn thiết kế phần công trình: Công ty TNHH Xây dựng Lâm Phạm.

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ**

### **1. Văn bản pháp lý**

- Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội (Khu nhà ở xã hội Thống Nhất SMART CITY).

- Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội tại xã Thụy Hòa và xã Yên Trung, huyện Yên Phong (Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City).

- Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 22/12/2019 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TNHH Thương mại và Đầu tư phát triển Thống Nhất để xây dựng Khu nhà ở xã hội (Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City) tại xã Thụy Hòa và xã Yên Trung, huyện Yên Phong.

- Quyết định số 247/QĐ-STNMT ngày 04/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội (Khu nhà ở xã hội Thống Nhất SMART CITY).

- Văn bản số 366/PC07 ngày 18/10/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Bắc Ninh về việc góp ý giải pháp về PCCC đối với dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City.

- Văn bản số 698/SKH-CN-QLCN ngày 30/7/2020 của Sở Khoa học và Công nghệ về việc tham gia ý kiến về giải pháp công nghệ trạm xử lý nước thải dự án Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City.

- Văn bản số 93/BXD-KHCN ngày 02/4/2013 của Bộ Xây dựng về việc áp dụng tiêu chuẩn Eurocode cho việc thiết kế sàn nhẹ sử dụng hộp rỗng U-boot

Beton tại Việt Nam.

- Báo cáo số 150/BC-VQK ngày 23/6/2020 của Viện Quy hoạch, Kiến trúc Bắc Ninh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở.

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

- Thuyết minh dự án.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở (thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở).

- Hồ sơ khảo sát địa chất, địa hình.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện khảo sát địa hình, địa chất: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và thương mại Toàn Cường.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện tư vấn thiết kế: Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Lâm Phạm và Công ty cổ phần tư vấn và Xây dựng Châu Anh.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện tư vấn thẩm tra: Viện Quy hoạch, Kiến trúc Bắc Ninh.

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ TRÌNH

1. Quy mô và các giải pháp thiết kế chủ yếu của công trình: Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội, nhà ở liền kề, công trình thương mại, các công trình công cộng (nhà văn hóa, trạm y tế, trường học), các hạng mục phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trên khu đất có diện tích khoảng 86.086m<sup>2</sup> với các nội dung cụ thể như sau:

1.1. Các khu nhà ở xã hội:

Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội gồm 10 khối nhà ký hiệu là nhà A, nhà B, nhà C, nhà D, nhà E, nhà F, nhà G, nhà H, nhà I, nhà J với tổng số khoảng 1.026 căn hộ ở, trong đó: Nhà A có khoảng 106 căn hộ ở; nhà B, nhà C, nhà D, nhà E, nhà F, nhà G mỗi nhà có khoảng 106 căn hộ ở; nhà H, nhà I, nhà J mỗi nhà có khoảng 130 căn hộ ở.

Quy mô cụ thể như sau:

a) Nhà A: Bố cục hình chữ nhật; diện tích tầng hầm khoảng 1.098m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 1.154,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 10.199m<sup>2</sup>.

- Giải pháp kiến trúc: Công trình có chiều cao 9 tầng (gồm 9 tầng nhà, 01 tầng hầm và 01 tầng tum); chiều cao tính từ mặt sàn tầng 1 đến đỉnh mái 36,0m (nền cao 0,75m; tầng hầm sâu 3,5m; tầng 1 cao 5,8m; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao 3,3m; phần mái cao 3,8m); giao thông trong công trình của tòa nhà gồm 02 thang bộ, 02 thang máy và hệ thống hành lang giữa.

- Chức năng chính các tầng: Tầng hầm bố trí để xe và phòng kỹ thuật; tầng 1 bố trí các phòng kỹ thuật, phòng bảo vệ, phòng sinh hoạt cộng đồng và một số căn hộ ở; từ tầng 2 đến tầng 9 bố trí nhà ở xã hội; phần mái bố trí phòng kỹ thuật thang máy, tum thang.

- Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng BTCT; hệ khung cột BTCT toàn khối, sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

- Giải pháp hoàn thiện của tòa nhà được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp và mục đích sử dụng của công trình.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, điện sinh hoạt, đường dây thông tin liên lạc (internet, truyền hình, âm thanh...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

b) Nhà B, nhà C, nhà D, nhà E, nhà F, nhà G: Bố cục hình chữ nhật, mỗi công trình có diện tích tầng hầm khoảng  $1.137\text{m}^2$ , diện tích xây dựng khoảng  $1.178\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $10.544\text{m}^2$ .

- Giải pháp kiến trúc: Mỗi công trình có chiều cao 9 tầng (gồm 9 tầng nhà, 01 tầng hầm và 01 tầng tum); chiều cao tính từ mặt sàn tầng 1 đến đỉnh mái  $36,0\text{m}$  (nền cao  $0,75\text{m}$ ; tầng hầm sâu  $3,5\text{m}$ ; tầng 1 cao  $5,8\text{m}$ ; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao  $3,3\text{m}$ ; phần mái cao  $3,8\text{m}$ ); giao thông trong công trình của tòa nhà gồm 02 thang bộ, 02 thang máy và hệ thống hành lang giữa.

- Chức năng chính các tầng: Tầng hầm bố trí để xe và phòng kỹ thuật; tầng 1 bố trí các phòng kỹ thuật, phòng bảo vệ, phòng sinh hoạt cộng đồng và một số căn hộ ở; từ tầng 2 đến tầng 9 bố trí nhà ở xã hội; phần mái bố trí phòng kỹ thuật thang máy, tum thang.

- Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng BTCT; hệ khung cột BTCT toàn khối, sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

- Giải pháp hoàn thiện của tòa nhà được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp và mục đích sử dụng của công trình.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, điện sinh hoạt, đường dây thông tin liên lạc (internet, truyền hình, âm thanh...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

c) Nhà H, nhà I, nhà J: Bố cục hình chữ nhật; mỗi công trình diện tích tầng hầm khoảng  $1.137\text{m}^2$ , diện tích xây dựng khoảng  $1.529\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $13.851\text{m}^2$ .

- Giải pháp kiến trúc: Mỗi công trình có chiều cao 9 tầng (gồm 9 tầng nhà, 01 tầng hầm và 01 tầng tum); chiều cao tính từ mặt sàn tầng 1 đến đỉnh mái  $36,0\text{m}$  (nền cao  $0,75\text{m}$ ; tầng hầm sâu  $3,5\text{m}$ ; tầng 1 cao  $5,8\text{m}$ ; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao  $3,3\text{m}$ ; phần mái cao  $3,8\text{m}$ ); giao thông trong công trình của tòa nhà gồm 02 thang bộ, 02 thang máy và hệ thống hành lang giữa.

- Chức năng chính các tầng: Tầng hầm bố trí để xe và phòng kỹ thuật; tầng 1 bố trí các phòng kỹ thuật, phòng bảo vệ, phòng sinh hoạt cộng đồng và một số căn hộ ở; từ tầng 2 đến tầng 9 bố trí nhà ở xã hội; phần mái bố trí phòng kỹ thuật

thang máy, tum thang.

- Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng BTCT; hệ khung cột BTCT toàn khối, sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

- Giải pháp hoàn thiện của tòa nhà được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp và mục đích sử dụng của công trình.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, điện sinh hoạt, đường dây thông tin liên lạc (internet, truyền hình, âm thanh...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

### 1.2. Khu nhà ở liền kề

Tổng số khoảng 107 căn hộ với các thông số chính sau:

#### a) Quy mô:

- Căn hộ LK01 gồm 02 căn; diện tích xây dựng khoảng  $68\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $480,5\text{m}^2$ .

- Căn hộ LK02 gồm 40 căn; diện tích xây dựng khoảng  $57\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $369,5\text{m}^2$ .

- Căn hộ LK02A gồm 01 căn; diện tích xây dựng khoảng  $50,6\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $328,6\text{m}^2$ .

- Căn hộ LK03 gồm 01 căn.

- Căn hộ LK04 gồm 59 căn; diện tích xây dựng khoảng  $65\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $413\text{m}^2$ .

- Căn hộ LK05 gồm 04 căn; diện tích xây dựng khoảng  $72\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $469\text{m}^2$ .

#### b) Giải pháp kiến trúc:

- Mỗi công trình cao 06 tầng (trong đó 06 tầng nhà và 01 tầng tum); chiều cao tính từ sàn đến đỉnh mái  $24,2\text{m}$  (nền cao  $0,2\text{m}$ , tầng 1 cao  $3,8\text{m}$ , tầng 2 đến tầng 6 mỗi tầng cao  $3,3\text{m}$ , phần mái cao  $4,1\text{m}$ ); giao thông trong công trình gồm 01 thang bộ, 01 thang máy và hệ thống hành lang.

- Chức năng chính các tầng: Tầng 1 bố trí để xe; từ tầng 2 đến tầng 6 làm nhà ở.

c) Giải pháp kết cấu: Mỗi công trình có kết cấu móng BTCT riêng biệt; hệ khung cột BTCT toàn khối; sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

d) Giải pháp hoàn thiện: Đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp, mục đích sử dụng của công trình và theo quy hoạch được duyệt.

### 1.3. Khu thương mại dịch vụ

a) Quy mô: Diện tích xây dựng khoảng  $560\text{m}^2$ , diện tích tầng hầm khoảng  $560\text{m}^2$ , tổng diện tích sàn khoảng  $3.444\text{m}^2$ .

b) Giải pháp kiến trúc:

- Công trình có chiều cao 6 tầng (gồm 6 tầng nhà, 01 tầng hầm và 01 tầng tum); chiều cao tính từ mặt sàn tầng 1 đến đỉnh mái 27,3m (nền cao 0,75m; tầng hầm sâu 2,45m; tầng 1 cao 4,2m; tầng 2 đến tầng 5 mỗi tầng cao 3,9m; phần mái cao 4,0m); giao thông trong công trình của mỗi tòa nhà gồm 02 thang bộ, 02 thang máy và hệ thống hành lang giữa.

- Chức năng chính các tầng: Tầng hầm bố trí để xe và phòng kỹ thuật; tầng 1 đến tầng 5 bố trí không gian thương mại.

c) Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT; hệ khung cột, dầm sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

d) Giải pháp hoàn thiện: Đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp, mục đích sử dụng của công trình và theo quy hoạch được duyệt.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, điện sinh hoạt, đường dây thông tin liên lạc (internet, truyền hình, âm thanh...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

1.4. Khu công trình công cộng

a) Trường liên cấp N1: Công trình được tổ hợp bởi 4 khối nhà kết nối qua khối trung tâm có hướng nhìn ra phía sân chung.

- Giải pháp kiến trúc: Các khối nhà có hình thức kiến trúc hình chữ nhật, diện tích xây dựng khoảng 3.145m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 8.943m<sup>2</sup>. Công trình cao 03 tầng, chiều cao tính từ nền đến đỉnh mái 11,7m (nền cao 0,6m, tầng 1 đến tầng 3 mỗi tầng cao 3,9m). Khối 1 là khối giáo dục thể chất, kết hợp hội trường. Khối 2 là khối hiệu bộ. Khối 3+4 là khối lớp học liên cấp. Giải pháp giao thông theo phương đứng gồm 07 cầu thang bộ và theo phương ngang là hệ thống sảnh kết hợp hành lang.

- Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT; hệ khung cột BTCT toàn khối; sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, chiếu sáng, đường dây thông tin liên lạc (internet, âm thanh, camera...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

- Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà được thiết kế, đầu tư đồng bộ theo quy hoạch.

b) Nhà văn hóa VH1

- Giải pháp kiến trúc: Công trình có hình thức kiến trúc hình chữ nhật, diện tích xây dựng khoảng 881,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 1.968,5m<sup>2</sup>. Công trình cao 03 tầng, chiều cao tính từ sàn đến đỉnh mái 15m (nền cao 0,45m, tầng 1 đến tầng 3 mỗi tầng cao 3,9m; phần mái cao 3,35m). Chức năng tầng 1 làm hội trường;

tầng 2 làm không gian đa năng; tầng 3 làm phòng hành chính - quản lý, phòng đọc - thư viện, câu lạc bộ, kho, phòng vệ sinh. Giải pháp giao thông theo phương đứng gồm 02 cầu thang bộ, Giao thông trong công trình gồm 02 cầu thang bộ và hệ thống sảnh, hành lang.

- Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT; hệ khung cột BTCT toàn khối; sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, điện sinh hoạt, đường dây thông tin liên lạc (internet, truyền hình, âm thanh...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

- Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà được thiết kế, đầu tư đồng bộ theo quy hoạch.

#### c) Trạm y tế YT1

- Giải pháp kiến trúc: Công trình có hình thức kiến trúc hình chữ nhật, diện tích xây dựng khoảng 520m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 1.560,5m<sup>2</sup>. Công trình cao 03 tầng, chiều cao tính từ sàn đến đỉnh mái 12,9m (nền cao 0,45m, tầng 1 đến tầng 3 mỗi tầng cao 3,9m; phần mái cao 1,2m). Giao thông theo phương đứng gồm 02 cầu thang bộ, 02 thang máy, theo phương ngang là hệ thống sảnh kết hợp hành lang.

- Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT; hệ khung cột BTCT toàn khối; sàn hộp Ubot; tường bao che và ngăn phòng xây gạch.

- Giải pháp kỹ thuật công trình: Gồm cấp điện, điện sinh hoạt, đường dây thông tin liên lạc (internet, truyền hình, âm thanh...), đường ống cấp thoát nước đi ngầm trong tường và hệ thống thoát khí; vật tư thiết bị điện, nước, vệ sinh sản xuất liên doanh trong nước; hệ thống chống sét và phòng cháy chữa cháy được đầu tư đồng bộ, phù hợp với cấp công trình và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

#### 1.5. Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

- San nền với cao độ khớp nối phù hợp với quy hoạch và cao độ hạ tầng kỹ thuật xung quanh, độ dốc san nền 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc về phía các cống thoát nước.

- Hệ thống giao thông: Các tuyến đường có quy mô theo quy hoạch được duyệt; cao độ đường hoàn thiện đầu nối phù hợp với cao độ quy hoạch được duyệt và hệ thống đường giao thông xung quanh.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện được lấy tại đường 35Kv Lộ 371-E27-13 gần khu vực dự án, đường điện đi ngầm về 11 trạm biến áp xây dựng mới (gồm TBA-T1 công suất 1.250Kva, TBA-T2 công suất 560Kva, TBA-T3 công suất 1.000Kva, 02 TBA-T4 công suất 800Kva, TBA-T5 công suất 560Kva, 02 TBA-T6 công suất 560Kva, TBA-T7 công suất 560Kva, TBA-T8 công suất 560Kva, TBA-T9 công suất 560Kva, TBA-T10 công suất 560Kva, TBA-T11 công suất

1.000Kva) sau đó phân phối đến các phụ tải bằng cáp đồng chôn ngầm trong mương cáp. Điện chiếu sáng sử dụng đèn cao áp cần đơn kết hợp với đèn cầu trang trí, được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng ngoài trời, điện cấp cho đèn bằng cáp đồng chôn ngầm trong mương cáp.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng nguồn nước sạch của khu vực, trực chính là hệ thống đường ống HDPE D160, các ống nhánh HPDE D63÷110 sau đó đến các bể chứa của các khối nhà. Đối với nhà cao tầng, sử dụng bể ngầm PCCC kết hợp chứa nước sinh hoạt để bơm đến bể chứa, sau đó truyền đến các phụ tải công trình. Bố trí các họng cứu hỏa phù hợp theo quy định.

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom bằng các hố thu sau đó đổ vào hệ thống cống tròn BTCT D400, D600 đặt trên gối đỡ BTCT, dưới đệm cát rồi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Nước thải được thu gom bằng hệ thống ống HDPE D300, D110 kết hợp trạm bơm chuyển bậc để đưa về trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi được xử lý đạt yêu cầu theo quy định sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước khu vực.

- Hệ thống hào kỹ thuật: Đường dây, đường ống được đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt của dự án.

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu tư đồng bộ theo quy định và phù hợp với quy hoạch.

#### **IV. TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM TRA THIẾT KẾ CƠ SỞ**

Theo Báo cáo thẩm tra thiết kế cơ sở số 150/BC-VQK ngày 23/6/2020 của Viện Quy hoạch, Kiến trúc Bắc Ninh đã đánh giá các nội dung được quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng, cụ thể đánh giá như sau:

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

2. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo vệ môi trường; giải pháp thiết kế về phòng, chống cháy, nổ theo ý kiến của cơ quan có thẩm quyền: Dự án đã được góp ý về giải pháp PCCC&CNCH tại văn bản số 366/PC07 ngày 18/10/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Bắc Ninh; được Sở Tài nguyên và Môi trường đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 247/QĐ-STNMT ngày 04/5/2018. Về cơ bản các giải pháp phù hợp theo quy định

3. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế: Thiết kế cơ sở áp dụng hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

4. Đánh giá sự phù hợp của giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn của công trình và đảm bảo an toàn của công trình lân cận.

- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế với công năng sử dụng công trình: Phù hợp với công năng công trình.

- Đánh giá, kết luận khả năng chịu lực của kết cấu công trình: Đảm bảo khả năng chịu lực theo tính toán của đơn vị thiết kế.

- Đánh giá, kết luận giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn với công trình lân cận: Không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận.

## V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Sự phù hợp với chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng: TKCS cơ bản phù hợp chủ trương đầu tư tại Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 12/02/2018, phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh, được Sở Xây dựng thống nhất tại Báo cáo thẩm định số 264/BCTĐ-SXD ngày 08/10/2018.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng và việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực: Về cơ bản, thiết kế cơ sở phù hợp với hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Ở bước thiết kế bản vẽ thi công, chủ đầu tư có trách nhiệm xin thỏa thuận, cấp phép bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

3. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng chống, cháy nổ: Dự án đã được góp ý về giải pháp PCCC&CNCH tại văn bản số 366/PC07 ngày 18/10/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Bắc Ninh; được Sở Tài nguyên và Môi trường đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 247/QĐ-STNMT ngày 04/5/2018; tuy nhiên cần có biện pháp đảm bảo an toàn trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

4. Sự phù hợp trong việc áp dụng hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn: Thiết kế cơ sở cơ bản áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

5. Điều kiện năng lực của các tổ chức, cá nhân tham gia lập dự án và thiết kế cơ sở

a) Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện khảo sát địa hình, địa chất:

- Về tổ chức: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và thương mại Toàn Cường được Sở Xây dựng Bắc Giang cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAG-00007951 ngày 23/01/2018, có phạm vi hoạt động Khảo sát địa hình hạng III và Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00007951 ngày 02/12/2019, có phạm vi hoạt động Khảo sát địa chất công trình hạng II là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về cá nhân:

+ Chủ nhiệm khảo sát địa hình: Ông Trần Tiên Văn có chứng chỉ hành nghề số BXD-0017824 do Bộ Xây dựng cấp ngày 22/01/2018 được phép hành nghề hoạt động xây dựng khảo sát địa hình, hạng I là phù hợp với quy định của pháp luật;

+ Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Hữu Thiêm có chứng chỉ hành nghề số KS-240-00269 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp ngày 29/4/2016 được phép hành nghề hoạt động xây dựng khảo sát địa chất công trình là phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện tư vấn thiết kế phần hạ tầng kỹ thuật:

- Về tổ chức: Công ty cổ phần tư vấn và Xây dựng Châu Anh được Sở Xây dựng Thanh Hóa cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THH-00005714 ngày 05/11/2019, có phạm vi hoạt động tư vấn thiết kế công trình giao thông hạng II.

- Về cá nhân:

+ Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Viết Hường được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp hạng I, có giá trị đến hết ngày 15/8/2022;

+ Chủ trì thiết kế phần kiến trúc: Ông Hoàng Xuân Tùng được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế kiến trúc công trình, có giá trị đến hết ngày 03/3/2020;

+ Chủ trì thiết kế phần kết cấu: Ông Nguyễn Viết Hường được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp hạng I, có giá trị đến hết ngày 15/8/2022;

+ Chủ trì thiết kế phần cấp thoát nước: Bà Lê Thị Thủy được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế cấp thoát nước hạng I, có giá trị đến hết ngày 27/8/2024.

+ Chủ trì thiết kế phần điện: Ông Ngô Ngọc Tùng được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế điện - cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp hạng I, có giá trị đến hết ngày 26/9/2022.

c) Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện tư vấn thiết kế phần công trình xây dựng:

- Về tổ chức: Công ty TNHH Xây dựng Lâm Phạm được Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004028 ngày 14/9/2017, có phạm vi hoạt động tư vấn thiết kế công trình dân dụng hạng I.

- Về cá nhân:

+ Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Viết Hường được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp hạng I, có giá trị đến hết ngày 15/8/2022;

+ Chủ trì thiết kế phần kiến trúc: Ông Hoàng Xuân Tùng được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế kiến trúc công trình, có giá trị đến hết ngày 03/3/2020;

+ Chủ trì thiết kế phần kết cấu: Ông Nguyễn Viết Hường được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp hạng I, có giá trị đến hết ngày 15/8/2022;

+ Chủ trì thiết kế phần cấp thoát nước: Bà Lê Thị Thủy được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế cấp thoát nước hạng I, có giá trị đến hết ngày 27/8/2024.

+ Chủ trì thiết kế phần điện: Ông Ngô Ngọc Tùng được phép hành nghề hoạt động xây dựng thiết kế điện - cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp hạng I, có giá trị đến hết ngày 26/9/2022.

d) Hồ sơ năng lực của nhà thầu thực hiện tư vấn thẩm tra:

- Về tổ chức: Viện Quy hoạch, Kiến trúc Bắc Ninh được Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004654 ngày 09/11/2017, có phạm vi hoạt động tư vấn thẩm tra thiết kế công trình dân dụng hạng I; được Sở Xây dựng Bắc Ninh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000088 ngày 14/02/2017, có phạm vi hoạt động tư vấn thẩm tra thiết kế công hạ tầng kỹ thuật hạng II, giao thông hạng II.

- Về cá nhân thẩm tra: Chủ nhiệm, chủ trì phần kiến trúc: Ông Đỗ Thanh Dương; chủ trì phần kết cấu: Ông Nguyễn Việt Chương; chủ trì phần cấp thoát nước, hạ tầng: Ông Nguyễn Kim Toán; chủ trì phần điện: Ông Nguyễn Đình Đức.

e) Kết luận: Nhà thầu tư vấn khảo sát địa chất, tư vấn lập dự án và thiết kế cơ sở, tư vấn thẩm tra thiết kế cơ sở có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện; chủ nhiệm khảo sát địa chất, địa hình, chủ nhiệm thiết kế và chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp.

6. Sự phù hợp của giải pháp tổ chức thực hiện dự án theo giai đoạn, hạng mục công trình với yêu cầu của TKCS: Giải pháp tổ chức thực hiện dự án phù hợp với chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 12/02/2018.

## V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City đủ điều kiện triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện:

- Điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện các yêu cầu tại Báo cáo thẩm tra số 150/BC-VQK ngày 23/6/202 của Viện Quy hoạch, Kiến trúc Bắc Ninh.

- Thực hiện các yêu cầu của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh tại văn bản số 366/PC07 ngày 18/10/2019; của Sở Tài nguyên Môi trường tại Quyết định số 247/QĐ-STNMT ngày 04/5/2018.

- Chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn chủ động rà soát diện tích cây xanh tại các lô đất, đảm bảo diện tích cây xanh tối thiểu  $\geq 20\%$  đối với các lô đất xây dựng nhà chung cư; diện tích cây xanh tối thiểu  $\geq 30\%$  đối với các lô đất xây dựng trạm y tế, nhà văn hóa, công trình giáo dục theo quy định tại Bảng 2.11 QCVN 01:2019/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Trường liên cấp N1: Điều chỉnh vị trí xây dựng nhà vệ sinh lớp học theo hướng tiếp cận trực tiếp ngoài trời, đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm 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 thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật.

- 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.

- 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.

Sở Xây dựng chỉ thẩm định các nội dung liên quan đến thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật, không có ý kiến tham gia về những nội dung khác như: Thiết kế chi tiết, thiết kế bản vẽ thi công..., và những nội dung không nêu tại văn bản này (nếu có trong hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở do chủ đầu tư trình). Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung khác này trên cơ sở tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. /

*(Lệ phí thẩm định thiết kế cơ sở đã giảm trừ 50% theo Thông tư 34/2020/TT-BTC ngày 05/5/2020 của Bộ Tài chính là 13.445.000 đồng).*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- GD và các PGD Sở;
- Lưu: VT, QLXD, Tht.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tuấn Dũng**

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

**Ngày: 06/06/2024**

**Số chứng thực: 566    Quyền số: Sổ chứng thực điện tử năm 2024-SCT/BS**