

UBND TỈNH HÀ NAM  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLHĐXD

Hà Nam, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật - Dự án ĐTXD Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)

Kính gửi:

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

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

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;*

*Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 về việc ban hành Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam; Quyết định số 27/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 sửa đổi, bổ sung một số Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam;*

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (tại Tờ trình số 01/2025/TTr-BCG ngày 10/3/2025) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-

ĐT13.22) kèm theo hồ sơ dự án; Tổng hợp văn bản tham gia ý kiến thẩm định dự án của các Sở, ngành có liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

**1. Tên Dự án:** Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

- Dự án trình thẩm định: Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật.
- Phân chia dự án thành phần: Căn cứ khoản 9 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14; khoản 2 Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024; việc phân chia dự án thành phần do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án hoặc khi quyết định đầu tư xây dựng; Do đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang chịu trách nhiệm về nội dung phân chia dự án thành phần, bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng và tiến độ theo kế hoạch xây dựng đối với từng dự án thành phần như nội dung được nêu trong Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án trình thẩm định gửi kèm theo Tờ trình số 01/2025/TTr-BCG ngày 10/3/2025.

**2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án thành phần**

- Nhóm dự án: Dự án nhóm A.
- Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, giao thông cấp II, công trình năng lượng cấp IV.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm (theo *Nhiệm vụ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng*).

**3. Người quyết định đầu tư:** Liên danh Công ty Cổ phần Mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc.

**4. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (theo Tờ trình số 01/2025/TTr-BCG ngày 10/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang).

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

**5. Địa điểm xây dựng:** phường Lam Hạ và xã Tiên Hiệp (nay thuộc phường Tân Hiệp), xã Tiên Hải (nay thuộc phường Lam Hạ), thành phố Phủ Lý.

**6. Giá trị Tổng mức đầu tư:** 2.466.075 triệu đồng (Theo Tờ trình số 01/2025/TTr-BCG ngày 10/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang).

**7. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn khác.

**8. Thời gian thực hiện:** Từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2028.

**9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:**

- QCVN 01:2021/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;
- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;
- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thảm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài- Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

**10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:** Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương, Tổng công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP, Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng AGO.

**11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:** Công ty Cổ phần tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương.

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### **1. Văn bản pháp lý:**

- Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*);
- Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*);
- Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*);
- Quyết định số 556/QĐ-TNMT ngày 25/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*)”;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 69/TD-PCCC ngày 28/3/2025 của Phòng Cảnh sát phòng PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hà Nam cấp;
- Văn bản số 140/TC-QC ngày 02/5/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;
- Văn bản số 2358/PCHN-KD+KT ngày 26/11/2024 của Công ty Điện lực Hà Nam về việc chấp thuận cấp điện cho dự án “*Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang*”;
- Văn bản số 2377/CV-HANWACO ngày 01/10/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*);
- Văn bản số 1992/UBND-QLĐT ngày 03/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa cho Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*) vào đường đô thị đang khai thác và hệ thống thoát nước hiện trạng của thành phố Phủ Lý;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 0700892242 do Sở Tài chính cấp ngày 07/3/2025.
- Văn bản tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của các Sở, ngành liên quan (*Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 510/SKHĐT-KTN ngày 27/02/2025; Sở Tài chính tại Văn bản số 396/STC-GCS ngày 26/02/2025; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 557/STN&MT ngày 26/02/2025; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 321/SNN-XDCT ngày 28/02/2025; Sở Công thương tại Văn bản số 274/SCT-QLNL ngày 27/02/2025; Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 526/SGTVT-QLCL ngày 28/02/2025; Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý tại Văn bản số 399/UBND-KT,HT&ĐT ngày 07/3/2025*);
- Báo cáo giải trình ý kiến thẩm định của các Sở, ngành của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang;

## **2. Hồ sơ, tài liệu dự án:**

- Hồ sơ khảo sát địa hình;

- Hồ sơ khảo sát địa chất;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Bản vẽ và thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

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

#### **a) Tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng:**

- Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Ánh Dương có năng lực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật (*cấp nước*) hạng I, số chứng chỉ BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 20/4/2032*), năng lực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật (*thoát nước*) hạng II, công trình giao thông (*đường bộ*) hạng II, số chứng chỉ DNA-00001935 do Sở Xây dựng Đà Nẵng cấp (*có hiệu lực đến ngày 21/5/2029*).

- Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP có năng lực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật cấp I, số chứng chỉ BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 14/6/2032*).

- Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng AGO có năng lực thiết kế công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn hạng III do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (*có hiệu lực đến ngày 23/12/2031*).

- Chủ nhiệm thiết kế: KS. Phan Nhật Trường có năng lực thiết kế xây dựng công trình giao thông (*đường bộ*) hạng II, số chứng chỉ DNA- 00030696 do Sở Xây dựng Đà Nẵng cấp ngày 11/10/2023, thời hạn đến 11/10/2028.

- Chủ nhiệm thiết kế: KS. Ngô Hoài An có năng lực thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*cấp nước - thoát nước*) hạng I, số chứng chỉ BXD-00004225 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (*có hiệu lực đến ngày 17/06/2027*).

- Chủ trì thiết kế hạng mục san nền, giao thông: KS. Nguyễn Xuân Thọ có năng lực thiết kế xây dựng và giám sát công tác xây dựng công trình giao thông (*đường bộ*) hạng II, số chứng chỉ DNA-00139056 do Sở Xây dựng Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2023 (*có hiệu lực đến ngày 22/5/2028*).

- Chủ trì thiết kế hạng mục thoát nước mưa: KS. Thái Kiều Chinh có năng lực thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II, số chứng chỉ HTV-00025450 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 08/9/2020 (*có hiệu lực đến ngày 08/9/2025*).

- Chủ trì thiết kế hạng mục cấp nước, thoát nước thải: KS. Nguyễn Trung Tín có năng lực thiết kế xây dựng công trình cấp nước - thoát nước hạng II, số chứng chỉ HTV-00055183 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp (*có hiệu lực đến ngày 29/7/2027*).

- Chủ trì thiết kế hạng mục kênh: KS. Phạm Ngọc Anh có năng lực thiết kế xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn (*thủy lợi, đê điều*) hạng II, số chứng chỉ HAN-00035588 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (*có hiệu lực đến ngày 02/03/2028*).

- Chủ trì thiết kế hạng mục cấp điện: KS. Ngô Linh Ngọc có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00004226 do Cục

quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022 (có hiệu lực đến ngày 17/6/2027).

b) Tổ chức cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng:

- Công ty Cổ phần Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương có chứng chỉ năng lực Khảo sát xây dựng hạng I, số chứng chỉ BXD-00007684 Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 26/12/2032).

- Chủ trì khảo sát địa chất: KS. Phạm Xuân Minh có chứng chỉ năng lực Khảo sát địa chất công trình hạng I số chứng chỉ BXD-00130067 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 21/01/2027).

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

- Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) có diện tích sử dụng đất khoảng 176ha.

- Theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023), quy mô dự án gồm:

+ Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng khung, hạ tầng kết nối, giao thông đối ngoại;

+ Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (gồm: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, cấp điện, thông tin liên lạc, chỉnh trang đô thị,... theo quy hoạch chi tiết được duyệt).

+ Công trình hỗn hợp;

+ Công trình công cộng;

+ Công trình giáo dục (trường mầm non);

+ Công trình y tế;

+ Khu công viên cây xanh, mặt nước;

+ Công trình nhà ở liền kề; công trình nhà ở xã hội;

+ Đất tái định cư: Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, bàn giao quỹ đất cho cơ quan quản lý nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định.

Tại Tờ trình số 01/2025/TTr-BCG ngày 10/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang, Chủ đầu tư trình thẩm định dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật - Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) với giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản như sau:

**1. Cơ cấu sử dụng đất của dự án (theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024)**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	520.845,95	29,57

1.1	Đất nhà ở liền kề	66.439,49	3,77
1.2	Đất nhà ở biệt thự	150.048,39	8,52
1.3	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	165.226,36	9,38
1.4	Đất nhà ở tái định cư	23.871,84	1,36
1.5	Đất nhà ở xã hội	108.177,84	6,14
1.6	Đất làng xóm đô thị hóa	7.082,03	0,4
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>410.052,22</b>	<b>23,28</b>
2.1.	Đất giáo dục	16.883,59	0,96
	Đất trường mầm non	9.995,84	0,57
	Đất trường tiểu học	6.887,75	0,39
2.2	Đất công cộng	23.932,63	1,36
	Đất công trình văn hóa, sân khấu ngoài trời	15.331,01	0,87
	Đất bố trí công trình lực lượng phòng cháy, chữa cháy	2.012,00	0,11
	Đất công cộng khác (dự kiến công trình Cung thiếu nhi, trung tâm triển lãm, thư viện, thể dục thể thao...)	6.589,62	0,37
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	338.013,20	19,19
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	241.475,59	13,71
	Đất cây xanh sử dụng cấp đơn vị ở, nhóm ở (kết hợp sân chơi, sân tập thể thao)	96.537,61	5,48
2.4	Đất y tế	31.222,80	1,77
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>5.477,45</b>	<b>0,31</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>30.183,98</b>	<b>1,71</b>
<b>5</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>10.775,50</b>	<b>0,61</b>
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>508.765,07</b>	<b>28,89</b>
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>37.087,21</b>	<b>2,11</b>
<b>8</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>6.156,80</b>	<b>0,35</b>
<b>9</b>	<b>Đất hồ ao đầm</b>	<b>165.370,96</b>	<b>9,39</b>
<b>10</b>	<b>Đất sông, suối, kênh rạch</b>	<b>66.476,00</b>	<b>3,77</b>
<b>III</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.761.191,14</b>	<b>100,00</b>

## 2. Quy mô xây dựng và giải pháp thiết kế chủ yếu

### 2.1. San nền và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1.1. San nền: San lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất (trừ đường giao thông) theo quy hoạch, cao độ thiết kế san lấp thấp hơn cao độ san nền theo quy hoạch 30cm (riêng đối với các lô cây xanh san nền bằng cao độ san nền

theo quy hoạch); san nền bằng vật liệu sẵn có tại địa phương đảm bảo các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm chặt  $K \geq 90$ ; tận dụng đất hữu cơ đắp các lô cây xanh.

### 2.1.2. Đường giao thông

- Đường cấp đô thị và cấp khu vực theo quy hoạch cấp trên được duyệt:

+ Cải tạo chỉnh trang tuyến đường phía Nam công viên chủ đề (đường N2) (mặt cắt ngang 6-6 theo quy hoạch): 5,5m (hè) + 2x10,5m (lòng đường) + 5,5m (hè) = 32,0m;

+ Cải tạo, chỉnh trang tuyến đường Võ Nguyên Giáp (đường 42m): 6,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 7,5m (dải phân cách) + 15,0m (lòng đường) + 6,0m (hè) = 42,0m;

+ Đường N3 (mặt cắt ngang 9A-9A theo quy hoạch): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 1,0m (dải phân cách) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 32,0m;

+ Đường N4 (mặt cắt ngang 9-9 theo quy hoạch): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách bên) + 10,5m (lòng đường) + 1,0m (dải phân cách giữa) + 10,5m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách bên) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè đường) = 50,0m. Phạm vi dự án đầu tư 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) phía Bắc tuyến đường;

+ Đường N6, N7 (mặt cắt ngang 7-7 theo quy hoạch): 6,0m (hè) + 2x7,5m (lòng đường) + 6,0m (hè) = 27,0m;

+ Đường D5 (mặt cắt ngang 5-5 theo quy hoạch): 6,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 3,0m (dải phân cách) + 10,5m (lòng đường) + 6,0m (hè) = 36,0m;

+ Đường D7 đoạn từ nút G4 đến nút G111 (mặt cắt ngang 8-8 theo quy hoạch): 4,5m (hè) + 14,0m (lòng đường) + 4,5m (hè) = 23,0m;

+ Đường D7 đoạn từ nút G4 đến nút G2 (mặt cắt ngang 8B-8B theo quy hoạch): 4,5m (hè) + 14,0m (lòng đường) + 1,5m (hè) = 20,0m;

+ Đường D8 (mặt cắt ngang 8-8 theo quy hoạch): 4,5m (hè) + 14,0m (lòng đường) + 4,5m (hè) = 23,0m;

+ Tuyến đường kết hợp kè phía Bắc sông Châu (đường RN33) (mặt cắt ngang 10E-10E theo quy hoạch): 3,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 15,0m.

- Tuyến đường cải tạo, chỉnh trang: Tuyến đường Võ Nguyên Giáp (đường 42m) và tuyến đường phía Nam công viên chuyên đề trong phạm vi dự án (đường 32m).

- Đường giao thông nội bộ:

STT	Tên tuyến	Mặt cắt	Lộ giới (m)			
			Lộ giới	Vĩa hè	Giải phân cách	Lòng đường
1	Đường D3	10-10	17,5	5x2	0	3,75x2
2	Đường D4					



-	Đoạn từ đường RD1 đến N4	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
-	Đoạn từ đường N4 đến đường N7	10-10	17,5	5x2	0	3,75x2
-	Đoạn từ đường N7 đến D5	10B-10B	15,0	3+5	0	3,5x2
3	Đường D4A (từ N2 đến RD1)		13,4	3,17+3,9	0	3,17x2
4	Đường RN1	10C-10C	13,5	3x2	0	3,75x2
5	Đường RN2	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
6	Đường RN3	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
7	Đường RN4	8-8	23,0	4,5x2	0	7x2
8	Đường RN5	8-8	23,0	4,5x2	0	7x2
9	Đường RN6	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
10	Đường RN7	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
11	Đường RN8	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
12	Đường RN9	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
13	Đường RN10	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
14	Đường RN11	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
15	Đường RN12	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
16	Đường RN13	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
17	Đường RN14	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
18	Đường RN15	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
19	Đường RN16	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
20	Đường RN17	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
21	Đường RN18	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
22	Đường RN18a	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
23	Đường RN19	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
24	Đường RN19a	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
25	Đường RN20	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
26	Đường RN21	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
27	Đường RN22	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
28	Đường RN23	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
29	Đường RN24	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
	- Đoạn từ nút G125 đến nút G127	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
	- Đoạn từ nút G128 đến nút G130	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2

30	Đường RN25	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
31	Đường RN25A	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
32	Đường RN26	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
33	Đường RN27	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
34	Đường RN28	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
35	Đường RN29	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
36	Đường RN30	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
37	Đường RN31	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
38	Đường RN32	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
39	Đường RN34	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
40	Đường RN35	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
41	Đường RD1	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
42	Đường RD2	10-10	17,5	5x2	0	3,75x2
43	Đường RD3	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
44	Đường RD4	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
45	Đường RD5	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
46	Đường RD6	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
47	Đường RD7	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
48	Đường RD8	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
49	Đường RD9	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
50	Đường RD10	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
51	Đường RD10A	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
52	Đường RD11	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
53	Đường RD12	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
54	Đường RD13	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
55	Đường RD14	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
56	Đường RD14A	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
57	Đường RD15	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
58	Đường RD15A	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
59	Đường RD16	10A-10A	13,5	3x2	0	3,75x2
60	Đường RD17	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
61	Đường RD18	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
62	Đường RD19	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
63	Đường RD20	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
64	Đường RD21	7A-7A	27,0	4x2	5	7x2
65	Đường RD22	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2

66	Đường RD23	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
67	Đường RD24	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
68	Đường RD25	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
69	Đường RD26	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
70	Đường RD27	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
71	Đường RD28	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2
72	Đường RD29	10C-10C	13,0	3x2	0	3,5x2

- Kết cấu móng, mặt đường đối với các tuyến đầu tư xây dựng mới: Móng cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, chiều dày theo tính toán, nền đường đắp đá lẫn đất (*xử lý nền đất yếu đạt yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đắp*); mặt đường bê tông nhựa (*đảm bảo  $E_{yc} \geq 155\text{Mpa}$  đối với các tuyến đường cấp đô thị,  $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$  đối với các tuyến đường giao thông nội bộ*).

- Các tuyến đường nâng cấp, cải tạo (*đường Võ Nguyên Giáp, đường phía Nam công viên chủ đề tuyến đường N2*): Hoàn thiện mặt đường bê tông nhựa, dải phân cách giữa, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên tuyến.

- Bó vỉa, đan rãnh: Bó vỉa hè kích thước 30x18x100cm, đan rãnh kích thước 50x30x5cm.

- Kết cấu hè: Mặt hè lớp vật liệu hoàn thiện theo nhu cầu sử dụng, nền đắp đá lẫn đất  $K \geq 90$ . Trồng cây xanh trên hè đường phù hợp với chủng loại cây đô thị, khoảng cách trung bình 10÷12m/cây.

- Tổ chức giao thông: Bố trí các hạng mục biển báo, vạch sơn tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT, TCCS 34:2020/TCĐBVN,...

### 2.1.3. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thu gom về hệ thống kênh phía Đông giáp đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, hệ thống mặt nước (*trục Bắc Nam phía Tây và trục Đông Tây giữa dự án*) được kết nối với hồ cảnh quan trong khu vực quy hoạch tiêu thoát nước ra sông Châu.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính từ D400÷D1800, cống hộp bê tông cốt thép BxH = (2,0x2,0)m và BxH = 3x(2,0x2,0)m. Cống trên hè sử dụng loại cống cấp tải trọng VH, cống qua đường sử dụng cống cấp tải trọng HL93.

- Hồ ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu kết hợp hồ ga bê tông cốt thép, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga composite, song chắn rác bằng composite.

### 2.1.4. Thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Hướng từ Tây - Đông thoát về Trạm xử lý nước thải tại xã Tiên Hiệp phía Đông khu vực lập quy hoạch theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Hệ thống cống thoát nước thải thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, sử dụng cống HDPE D315, D400 và D600mm. Độ dốc dọc tối

thiểu  $i=1/D$  đảm bảo điều kiện tự chảy.

- Hố ga: Hệ thống hố ga thiết kế dọc theo tuyến cống. Hố ga bê tông cốt thép, nắp hố ga bằng bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga composite, bố trí ống chờ PVC D110 để đấu nối cho các hộ dân.

#### 2.1.5. Cấp nước sinh hoạt và cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước sạch sông Hồng qua trạm bơm tăng áp Phủ Lý và hệ thống đường ống truyền tải.

- Điểm đầu (theo Văn bản số 117/CV-HANWACO ngày 03/6/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thống nhất địa điểm đầu nối nguồn cung cấp nước Dự án) gồm 03 điểm đầu nối:

+ Điểm đầu nối số 01 tại vị trí phía Bắc đường D5 giao với đường vành đai 5 Thủ đô, đầu nối vào đường ống DN600mm theo quy hoạch chung trên đường vành đai 5.

+ Điểm đầu nối số 02 tại vị trí phía Tây đường N2, đầu nối vào ống cấp nước theo quy hoạch chung trên đường N2.

+ Điểm đầu nối số 03 tại vị trí phía Tây đường quy hoạch N7, đầu nối vào ống cấp nước theo quy hoạch chung trên đường quy hoạch N7.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng cấp nước bằng đường ống HDPE đường kính từ D50÷D300mm.

+ Cấp nước PCCC từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110 trở lên của khu quy hoạch; trụ cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường gần ngã ba ngã tư, khoảng cách  $\leq 150\text{m}$ /trụ.

+ Cấp nước sinh hoạt thiết kế mạng cụt bằng ống HDPE D50, D63mm bố trí đi ngầm trên hè đường, tại các đoạn ống qua đường dùng ống lồng thép bảo vệ.

- Hố van xây gạch xi măng cốt liệu, tấm đan hố van bằng bê tông cốt thép kết hợp nắp ga gang đúc.

#### 2.1.6. Phần điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến được cấp từ trạm biến áp 110kV Tiên Hiệp tới các mạng lưới trung thế 22/0,4kV, đến các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV của khu vực của dự án, phân phối đến các khu vực tiêu thụ.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng hệ thống chiếu sáng đường phố dùng bóng Led công suất 70W÷150W, cột đèn cao từ 8÷12m, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30÷35m. Tại vị trí vòng xuyến, ngã tư sử dụng đèn Led công suất 300÷500W, cột đèn cao từ 17÷22m. Nguồn điện cấp cho các trụ đèn được cấp từ các tủ điều khiển chiếu sáng được bố trí trong khu vực của dự án.

2.1.7. Thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng các ống chờ để luôn cấp thông tin liên lạc theo quy hoạch. Hệ thống đường ống đi trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE kết hợp các hố ga chia cấp.

2.1.8. Kè phía Bắc sông Châu: Kết cấu kè bê tông cốt thép (*quy mô kết cấu tương đồng kè bê tông cốt thép đã hoàn thiện từ cầu Châu Giang đến cầu Liêm Chính*).

2.1.9. Cây xanh cảnh quan, mặt nước, kênh phía Tây dọc đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình: Đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

#### **IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH**

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

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định theo quy định của pháp luật trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014 (*đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14*).

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (*Chủ đầu tư*) và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định.

#### **V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

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

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (*việc phân chia dự án thành phần được quy định tại khoản 9 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14; Điều 12 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024*).

- Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Các tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đảm bảo theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

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

nhóm nhà ở mới, đất y tế, đất trường học, đất cây xanh, đất cây xanh TDTT, đất mặt nước, đất hỗn hợp, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, bãi đỗ xe, đất cây xanh cách ly, đất dân cư hiện trạng, đất nghĩa trang, đất tôn giáo di tích.

- Thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024*).

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (*nếu có*):

- Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023*) về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất, tiến độ thực hiện.

- Về tổng mức đầu tư dự án thành phần: Tổng mức đầu tư dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật Chủ đầu tư trình thẩm định (*tại Tờ trình số 01/TTr-BCG ngày 10/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang*) là 2.466,075 tỷ đồng. Dự án được triển khai thành dự án thành phần, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát dự án thành phần khi phân kỳ đầu tư về tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án. Trường hợp tổng vốn đầu tư vượt quá 20% giá trị tổng mức đầu tư tại quyết định chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch thực hiện: Theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 18/12/2024*), vị trí dự án thuộc khu vực dự kiến thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đến năm 2030. Dự án thuộc danh mục dự án nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị dự kiến thu hút đầu tư trong giai đoạn 2021-2025 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022*).

- Đánh giá về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật: Việc triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ theo chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023*). Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối theo đúng quy mô dự án được thẩm định, phê duyệt.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Chủ đầu tư đã thực hiện thỏa thuận đấu nối cấp nước, thoát nước, cấp điện với đơn vị quản lý chuyên ngành. Đề nghị Chủ đầu tư thực

hiện các ý kiến kiến nghị của các đơn vị quản lý chuyên ngành, đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy định.

- Việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị: Đối với các công trình đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, ống luồn thông tin, cấp điện và chiếu sáng, cây xanh cảnh quan, công trình công cộng: Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng, duy tu, bảo trì.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

a) Kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực: Nội dung thiết kế cơ sở có các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 và thể hiện được giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu, thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

b) Giải pháp thiết kế về phòng cháy, chữa cháy: Được phòng Cảnh sát phòng PCCC và CNCH Công an tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 69/TD-PCCC ngày 28/3/2025. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về sự thống nhất giữa hồ sơ trình thẩm định với hồ sơ được Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh cấp giấy chứng nhận nêu trên.

c) Về bảo vệ môi trường: Dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (*tại Quyết định số 556/QĐ-TNMT ngày 25/02/2025*).

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014, trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

## **VI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ**

1. Việc xác định Chủ đầu tư dự án căn cứ theo khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, Điều 35, 36 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Điều 16 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Tờ trình thẩm định của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (*tại Tờ trình số 01/2025/TTr-BCG ngày 10/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang*); Vì vậy, Liên danh Công ty Cổ phần Mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) đủ điều kiện tổng hợp trình phê duyệt.

3. Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (*Chủ đầu tư*):

- Dự án được triển khai thành dự án thành phần, do đó Chủ đầu tư có trách nhiệm thuyết minh rõ kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các dự án thành phần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của từng công trình cũng như toàn bộ dự án. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát các dự án thành phần đảm bảo về tổng mức đầu tư, tiến độ. Trường hợp tổng vốn đầu tư vượt quá 20% giá trị tổng mức đầu tư tại quyết định chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Rà soát bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm (*cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc*) trên hè đường đảm bảo khoảng cách quy định (*theo Mục 2.15 Quy chuẩn 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

- Đối với phạm vi hành lang an toàn đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đề nghị Chủ đầu tư xin ý kiến cơ quan quản lý chuyên ngành đối với phạm vi hành lang an toàn đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, trường hợp cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến khác, đề nghị Chủ đầu tư trình thẩm định lại theo đúng quy định.

- Đối với tuyến kè phía Bắc sông Châu Giang: Đề nghị thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành về quy mô, kích thước,...để triển khai thực hiện các bước tiếp theo tuân thủ theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến khác so với thiết kế cơ sở đã thẩm định, đề nghị Chủ đầu tư trình thẩm định điều chỉnh theo đúng quy định.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD của Bộ Xây dựng.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng quy định hiện hành. Rà soát, phối hợp các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm về phạm vi ranh giới thực hiện dự án để đảm bảo không trùng lặp đối với các dự án tiếp giáp xung quanh và kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Yêu cầu nhà thầu có biện pháp thi công đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn cho công trình. Tổ chức lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, văn bản pháp lý cung cấp cho cơ quan thẩm định. Tổ chức thẩm định các nội dung khác của dự án tuân thủ theo Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây



dựng, ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (*nếu có*); phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

- Triển khai dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thiết kế cơ sở được thẩm định, tuân thủ các nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng được quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và các Văn bản khác có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm áp dụng Ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và các giải pháp công nghệ số theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (*định dạng .PDF*) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam để lưu trữ theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (*PL-ĐT13.22*) đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, triển khai thực hiện theo quy định hiện hành./.

***Nơi nhận:***

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- UBND thành phố Phủ Lý;
- PGĐ Sở; Các phòng, ban thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLHĐXD;
- CV(PLH+NTĐ+LGD)/2025/

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Vũ Văn Huỳnh**