

Số: **110/KQTĐ-SXD**

Sơn La, ngày 07 tháng 5 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm
định Báo cáo nghiên cứu khả
thi (thiết kế cơ sở) đầu tư xây
dựng dự án Khu dân cư lô số
3A, dọc suối Nậm La, thành
phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Kính gửi: Công ty Cổ phần bất động sản HANO-VID
(Địa chỉ: Số 430, Cầu Am, phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội)

Ngày 22/4/2021, Sở Xây dựng Sơn La đã nhận văn bản số 158/2021/TTr-HANO-VID ngày 12/4/2021 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Căn cứ Luật xây dựng năm 2014; Luật sửa, đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 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 Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi-Chiềng Xôm*), thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 1124/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sơn La, ngày 05/05/2017 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch giao thông đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi - Chiềng Xôm*) tại Tổ 5 - Phường Tô Hiệu;

Căn cứ Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi-Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (Khu vực công trình tổng hợp Công viên 26-10);

Căn cứ Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi-*

Chiềng Xôm) thành phố Sơn La-Khu đất ngoài phạm vi dự án lô 3A tại tổ 5 phường Tô Hiệu;

Căn cứ Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh về việc công bố kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Văn bản số 1749/UBND-KT ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La (*thay đổi lần 3*);

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra dự án số 04/2021/TVXD-KQTT ngày 29/3/2021 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Sơn La.

Sau khi xem xét và tổ chức thẩm định, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (*thiết kế cơ sở*) đầu tư xây dựng dự án nêu trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

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

- Dự án nhóm C;
- Loại và cấp công trình: Công trình giao thông cấp III; công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III; công trình xây dựng dân dụng cấp III; công trình công nghiệp cấp IV;
- Quy mô xây dựng: 1,69 ha.

3. Quyết định chủ trương đầu tư: UBND tỉnh Sơn La.

4. Chủ đầu tư (*nhà đầu tư*): Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Chiềng An, thành phố Sơn La.

6. Giá trị tổng mức đầu tư trình thẩm định: **158.616.000.000,0 đồng**.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay hợp pháp.

8. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Năm 2020-2022.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam;
- QCVN 01-2008/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- 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 08-2009/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình ngầm đô thị;
- QCVN 07-2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 09-2013/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- QCVN 41-2016: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- TCVN 4196-2012: Phương pháp xác định độ ẩm và hút ẩm của đất;
- TCVN 4202-2012: Phương pháp xác định khối lượng, thể tích;
- TCVN 4199- 2012: Thí nghiệm cắt một trục;
- TCVN 4197- 2012: Thí nghiệm chỉ số dẻo, chảy dẻo;
- TCVN104-2007: Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị;
- TCVN 276-2003: Tiêu chuẩn thiết kế công trình công cộng;
- TCXDVN 265-2002: Đường và hè phố-Nguyên tắc cơ bản xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng;
- TCVN 5574-2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4506-2012: Nước cho bê tông và vữa-yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 5575-2012: Kết cấu thép-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9379-2012: Kết cấu xây dựng và nền-Nguyên tắc cơ bản về tính toán;
- 22TCN263-2000: Quy trình khảo sát đường ô tô;
- TCVN 4054-2005: Đường ô tô-Yêu cầu thiết kế;
- 22TCN259-2000: Quy trình khảo sát khoan thăm dò địa chất;
- 22TCN332-2006: Quy trình thí nghiệm chỉ số CBR của đất, đá dăm;
- 22TCN333-2006: Quy trình đầm nén đất, đá dăm;
- 22TCN66-84: Thí nghiệm thành phần hạt;
- 22TCN-211-06: Quy trình thiết kế áo đường mềm;
- 22TCN-223-95: Quy trình thiết kế áo đường cứng;
- 22TCN-220-95: Quy trình tính toán dòng lũ;
- TCVN 7957-2008: Thoát nước. mạng lưới và công trình bên ngoài-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 33-2006: Cấp nước đường ống và công trình-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 333-2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9206-2012: Lắp đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207-2012: Lắp đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 259-2001: Chiếu sáng nhân tạo đường. đường phố, quảng trường đô thị-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 259-2001: Tiêu chuẩn thiết kế-Chiếu sáng nhân tạo;
- Tiêu chuẩn thiết kế: Thoát nước-Mạng lưới và công trình bên ngoài: TCVN 7957-2008;
- TCVN 5935-2013 (IEC 60502-2009): Tiêu chuẩn về cáp điện;

- TCVN 7447-2010 (IEC 60364-2005): Hệ thống điện hạ áp, lựa chọn và lắp thiết bị điện;

- TCVN 5928-2012: Lắp đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng-Tiêu chuẩn thiết kế;

- Theo các tiêu chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn và quy phạm ngành hiện hành và các tiêu chuẩn Quốc tế IEC.

- Quy phạm trang bị điện theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/07/2006 của Bộ Công nghiệp và các qui định, qui phạm hiện hành;

- Tiêu chuẩn kỹ thuật thiết bị theo Quyết định số 318/QĐ-EVN-NPC ngày 03/02/2016 của Tổng Công ty điện lực miền Bắc;

- Tiêu chuẩn IEC 60364: Lắp đặt điện trong công trình xây dựng;

- Các tiêu chuẩn khác có liên quan;

- Nhiệm vụ thiết kế do chủ đầu tư phê duyệt.

10. Đơn vị tư vấn lập dự án, lập thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần kiến trúc NIWWIN; địa chỉ: số 79, Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội.

11. Đơn vị tư vấn khảo sát địa chất, địa hình: Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật - Trường Đại học Mỏ địa chất.

12. Đơn vị tư vấn thẩm tra: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Sơn La; số 39, đường Tô Hiệu, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

12. Các thông tin khác: Công trình không đền bù giải phóng mặt bằng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Văn bản số 158/2021/TTr-HANO-VID ngày 12/4/2021 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi-Chiềng Xôm*), thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 1124/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sơn La, ngày 05/05/2017 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch giao thông đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi - Chiềng Xôm*) tại Tổ 5 - Phường Tô Hiệu;

- Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi-Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*Khu vực công trình tổng hợp Công viên 26-10*);

- Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi-Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La-Khu đất ngoài phạm vi dự án lô 3A tại tổ 5 phường Tô Hiệu;

- Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh về việc công bố kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Văn bản số 1749/UBND-KT ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La (*thay đổi lần 3*);

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự án số 04/2021/TVXD-KQTT ngày 29/3/2021 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Sơn La.

- Quyết định số 13/QĐ-HANO-VID ngày 28/12/2020 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình thấp tầng; hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Quyết định số 12/2020/QĐ-HNV ngày 26/11/2020 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán công tác khảo sát địa chất phục vụ công tác lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Quyết định số 13/2020/QĐ-HNV ngày 26/11/2020 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán công tác khảo sát địa hình phục vụ công tác lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Quyết định số 22/2020/QĐ-HANO-VID ngày 28/12/2020 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu khảo sát địa hình hiện trạng tỷ lệ 1/500; khảo sát địa chất phục vụ thiết kế hạ tầng kỹ thuật và công trình thấp tầng dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 764/GXN-UBND ngày 26/3/2021 của UBND thành phố Sơn La;

- Văn bản số 40/TGYK-PCCC ngày 11/3/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CHCH-Công an tỉnh Sơn La về việc góp ý về giải pháp phòng cháy chữa cháy đối với công trình đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Văn bản số 557/SCT-QLNL ngày 29/4/2021 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La (*hạng mục: Hệ thống cấp điện*);

- Văn bản số 12/CV-ĐTP ngày 12/3/2021 của Điện lực thành phố Sơn La về việc cấp điện đấu nối đối với dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Văn bản số 104/CN-KHKT ngày 02/02/2021 của Công ty cổ phần cấp nước Sơn La về việc thỏa thuận đầu nối hệ thống cấp nước sinh hoạt cho dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Văn bản số 33/BQL-QLDA ngày 02/02/2021 của Ban Quản lý các dự án ODA tỉnh Sơn La về việc chấp thuận đầu nối hệ thống thoát nước thải thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Văn bản số 93/TĐC-QLDA ngày 12/3/2021 của Ban QLDA di dân TĐC thủy điện Sơn La về việc chấp thuận việc đầu nối hạng mục giao thông dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A với dự án Kè suối Nậm La, thành phố Sơn La (*Giai đoạn II*) đoạn từ cầu 308 - cầu Dây Văng;

- Văn bản số 94/TĐC-QLDA ngày 12/3/2021 của Ban QLDA di dân TĐC thủy điện Sơn La về việc chấp thuận việc đầu nối hạng mục giao thông dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A với dự án Kè suối Nậm La, thành phố Sơn La (*Giai đoạn II*) đoạn từ cầu 308 - cầu Dây Văng;

- Báo cáo tổng hợp số 163/2021/BC-HNV ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID;

- Biên bản nghiệm thu kết quả khảo sát ngoài hiện trường, biên bản nghiệm thu báo cáo kết quả khảo sát địa chất; biên bản nghiệm thu thiết kế cơ sở;

- Các văn bản liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế cơ sở: Hồ sơ tập bản vẽ thiết kế cơ sở, tập bản vẽ khảo sát địa hình; thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi; nhiệm vụ khảo sát, thiết kế; hồ sơ báo cáo khảo sát địa hình, địa chất; biên bản nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng; biên bản nghiệm thu thiết kế cơ sở; nhật ký khảo sát xây dựng; hồ sơ dự toán tổng mức đầu tư.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu lập dự án, lập thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần kiến trúc NIWWIN.

4. Hồ sơ năng lực nhà thầu khảo sát địa chất, địa hình: Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật - Trường Đại học Mỏ địa chất.

5. Hồ sơ năng lực nhà thầu tư vấn thẩm tra hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Sơn La.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Giải pháp tổng mặt bằng

1.1. Giải pháp quy hoạch kiến trúc

Dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La nằm trong khu đất thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đoạn Chiềng Cơi-Chiềng Xôm dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 và UBND thành phố Sơn La phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi-Chiềng Xôm) thành phố Sơn La-Khu đất ngoài phạm vi dự án lô 3A tại tổ 5 phường Tô Hiệu tại Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 06/5/2020. Tổng diện tích sử dụng đất 1,69ha bao gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước

mặt, nước thải, cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh, vườn hoa đảm bảo đồng bộ hạ tầng, trung tâm thương mại, các khu nhà ở liền kề (92 căn)...

1.2. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống đường giao thông: Khu vực xung quanh dự án đã cơ bản hình thành hệ thống giao thông đô thị hoàn chỉnh (*Phía Đông Bắc giáp đường đô thị dọc suối Nậm La với mặt cắt ngang rộng 18m; phía Nam giáp với khu nhà ở Hồ Sanh, các tuyến đường của khu dân cư đã hoàn thiện với mặt cắt ngang rộng từ 10,5-:-13,0m*). Xây dựng mới các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt gồm 04 tuyến đường đảm bảo kết nối với các đường xung quanh khu vực của dự án;

- Cấp điện: Nguồn cấp điện cho dự án được từ trạm biến áp 22kV hiện trạng thuộc dự án nhà ở Hồ Sanh; mạng lưới điện trong khu dự án được cấp nguồn từ TBA kios 22/0,4kV gồm 2 máy biến áp công suất 2x320 kVA; mạng lưới điện được thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè, tránh xung đột với các hạ tầng kỹ thuật khác;

- Cấp nước: Nguồn cấp nước cho Khu vực dự án sẽ được đầu nối từ tuyến ống cấp nước chung của thành Phố trên tuyến đường dọc suối Nậm La; mạng lưới đường ống cấp nước phân phối sinh hoạt kết hợp chữa cháy bố trí trên hè các đường quy hoạch có đường kính DN110 sử dụng ống nhựa HDPE;

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước trong nhà về công trình xử lý sơ bộ là bể tự hoại rồi dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng và đổ vào tuyến công thu gom chung;

- Thoát nước mưa: Thoát nước trực tiếp và gián tiếp vào hệ thống cống thoát nước mặt theo quy hoạch, xả về suối Nậm La.

2. Quy mô và giải pháp thiết kế chủ yếu

Dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La có quy mô diện tích quỹ đất nghiên cứu lập dự án đầu tư là 1,69ha, trong đó được bố trí các khu chức năng chính sau: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh, vườn hoa đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, trung tâm thương mại, xây dựng 92 căn nhà ở liền kề.

2.1. San nền và xử lý nền móng: Tổng diện tích khoảng $S=16.925,33m^2$.

Trên cơ sở tổng mặt bằng quy hoạch san nền tạo mặt bằng, bố trí những khu nhà ở liền kề, các công trình công cộng và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn và các quy định hiện hành về đô thị. Thiết kế san nền cho từng lô, phù hợp với cao độ tự nhiên và cao độ khống chế của đường giao thông đồng thời phù hợp với hướng thoát nước chung của cả khu vực. Thiết kế dốc từ trong lô ra đường giao thông; cao độ san nền thấp nhất +594,40 m; cao độ san nền cao nhất +594,95m. Với lô đất cây xanh san nền thấp hơn cao độ hoàn thiện 30cm; với lô đất bãi đỗ xe san nền đến đáy lớp kết cấu áo đường (KC1) lớp K95; độ dốc san nền tối thiểu là $\geq 0,004$; đắp nền bằng đất đầm chặt yêu cầu $K \geq 0,90$.

2.2. Tường chắn đất: Tường chắn đất: Tổng chiều dài $L=119,39m$; kết cấu tường xây đá hộc vữa xi măng mác 100, móng đệm đá dăm dày 10cm; đỉnh

tường bê tông cốt thép mác 200 dày 15cm; phía trên tường kê bố trí lan can trang trí cao 0,8m.

2.3. Hệ thống đường giao thông:

Căn cứ đồ án quy hoạch được phê duyệt và TCXDVN 104-2007 (*Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế*), các tuyến giao thông trong khu vực dự án được thiết kế đồng bộ bao gồm: Nền, mặt đường, hè phố, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên tuyến đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành. Các tuyến giao thông thuộc phạm vi dự án bao gồm: 04 tuyến đường, với tổng chiều dài $L=529,87\text{m}$, trong đó:

- Tuyến số N1: Chiều dài tuyến $L=46,33\text{m}$. Bề rộng nền đường $B_n=13,0\text{m}$; Bề rộng mặt đường $B_m=7,0\text{m}$; Bề rộng vỉa hè $B_{hè}=2 \times 3,0=6,0\text{m}$;

- Tuyến số N2: Chiều dài tuyến $L=121,4\text{m}$. Bề rộng nền đường $B_n=13,0\text{m}$; Bề rộng mặt đường $B_m=7,0\text{m}$; Bề rộng vỉa hè $B_{hè}=2 \times 3,0=6,0\text{m}$;

- Tuyến số D1: Chiều dài tuyến $L=175,5\text{m}$. Bề rộng nền đường $B_n=13,0\text{m}$; Bề rộng mặt đường $B_m=7,0\text{m}$; Bề rộng vỉa hè $B_{hè}=2 \times 3,0=6,0\text{m}$;

- Tuyến số D2: Chiều dài tuyến $L=186,64\text{m}$. Bề rộng nền đường $B_n=10,5\text{m}$; Bề rộng mặt đường $B_m=5,5\text{m}$; Bề rộng vỉa hè $B_{hè}=2 \times 2,5=5,0\text{m}$.

- Với các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu như sau:

- + Vận tốc thiết kế: 40 km/h;

- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_m=2\%$; độ dốc ngang vỉa hè $i_{vh}=1,5\%$;

- + Độ dốc dọc lớn nhất: $i_{dmax}=7\%$;

- + Nút giao thông: Xây dựng các nút giao cùng mức phù hợp với quy mô của tuyến đường và điều kiện thực tế.

- Mặt đường cấp cao A1, kết cấu bê tông nhựa $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$; kết cấu mặt đường bê tông nhựa chặt 12,5 dày 7cm/tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²/lớp cấp phối đá dăm loại 1, lớp trên dày 18cm/lớp cấp phối đá dăm loại 2, lớp dưới dày 20cm/0,5m lớp cấp phối đôi đầm chặt $K=0,98$ /lớp đất đầm chặt $K=0,95$;

- Hè lát đá tự nhiên/lớp vữa xi măng mác 100 dày 2cm/lớp BTXM mác 150 dày 8cm/lớp nilong chống mất nước/lớp đất đầm chặt $K \geq 0,90$;

- Bó vỉa cầu tạo bằng loại bó vỉa đá xanh kích thước (23x26x100)cm cho đoạn thẳng và loại bó vỉa đá xanh kích thước (23x26x25)cm cho đường cong; bó gáy xây gạch không nung vữa xi măng mác 75, móng đệm BTXM mác 150;

- Vạch sơn kẻ đường, biển báo hiệu đầy đủ theo quy định Quy chuẩn Việt Nam QCVN 41:2019/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ và phù hợp với điều kiện thực tế.

2.4. Hệ thống cấp điện (tổng hợp theo văn bản số 557/SCT-QLNL ngày 29/4/2021 của Sở Công thương)

- Xây dựng mới tuyến đường dây cáp ngầm 22kV cấp điện cho TBA với tổng chiều dài $L=195\text{m}$: Điểm đầu tại vị trí ngăn lộ 22kV dự phòng, tủ RMU TBA 320kVA khu dân cư 3A Hồ Sanh (*thuộc đường dây 22kV lộ 473TG2.9*); Điểm cuối tại TBA khu dân cư lô số 3A; toàn bộ tuyến sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-12,7/22(24)kV tiết diện $3 \times 120\text{mm}^2$, có đặc tính

chống thấm dọc. Toàn bộ tuyến cáp được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE D195/150 và chôn ngầm trực tiếp, ống bảo vệ cáp được tròn trực tiếp trong hào cáp và được lấp đất mịn, cát đen, phía trên có lưới bảo tín hiệu cáp ngầm và lớp gạch chỉ bảo vệ cơ học cho cáp, phía trên cùng là lớp bê tông hoàn trả mặt đường hoặc hè đường có mốc cáp báo hiệu.

-Xây dựng mới 01 trạm biến áp 22/0,4kV gồm 02 máy biến áp có công suất 2x320kVA:

+ Ngăn trung thế: Tủ RMU có ngăn cáp đến, cáp đi, cáp sang máy biến áp loại IQI, IQIQ hoặc tương đương, cách điện bằng khí SF6. Ngăn cáp đến, cáp đi là cầu dao phụ tải 24kV-630A-20kA/1s; 02 ngăn cáp đến máy biến áp dùng máy cắt loại 24kV-200A-20kA/1s rơ le bảo vệ với chức năng quá dòng và cắt nhanh (50,50N;51,51N), có đặc tính bảo vệ thời gian độc lập. Đầu nối cho cáp đến và đi sử dụng đầu cáp đồng T-plug 24kV, cáp sang máy biến áp sử dụng đầu cáp đồng Elbow 24kV;

+ Ngăn máy biến áp: Máy biến áp sử dụng máy biến áp 3 pha 2 cuộn dây làm mát, cách điện bằng dầu tuần hoàn khép kín. Điện áp 22/0,4kV. Đầu vào cao thế phía 22kV sử dụng đầu cáp Plug-in Elbow; điều chỉnh điện áp không tải phía cao áp, phạm vi điều chỉnh điện áp: $\pm 2 \times 2,5\%$. Tổ đấu dây D/Y0-11. Cáp từ tủ RMU sang đầu vào cao thế máy biến áp dùng cáp đơn pha loại Cu/XLPE/PVC 24kV 1x50mm² được bọc đầu cáp Elbow 24kV 3x50mm²;

+ Ngăn hạ thế: Nhánh tổng hạ áp (*Tủ hạ thế 600V phù hợp với công suất máy biến áp, lắp đặt cho trạm kios*); cấu hình tủ hạ thế gồm các bộ phận 2 aptomat tổng 3 pha 600A và 400A, liên lạc giữa 2 tủ hạ thế bằng aptomat 3 pha 600A. Máy biến áp 1 gồm 03 aptomat nhánh 100A, 200A và 400A phục vụ cấp điện cho các tủ bù công suất; 3 máy biến dòng 600/5A (*cấp chính xác 1 dùng cho mạch ampe*), 3 máy biến dòng 600/5A (*cấp chính xác 0.5 dùng cho mạch công tơ*); 3 đồng hồ ampe ccx2,0 ÷ 600A, 01 đồng hồ vôn ccx2,0 ÷ 600V kèm chuyển mạch vôn, mạch đo vôn kế có lắp cầu chì bảo vệ sự cố do chuyển mạch. Máy biến áp 2 gồm 03 aptomat nhánh 100A, 200A và 400A; 03 máy biến dòng 600/5A (*cấp chính xác 1 dùng cho mạch ampe*), 03 máy biến dòng 600/5A (*cấp chính xác 0.5 dùng cho mạch công tơ*), 03 đồng hồ ampe ccx2,0 ÷ 600A, 01 đồng hồ vôn ccx2,0 ÷ 600V kèm chuyển mạch vôn; mạch đo vôn kế có lắp cầu chì bảo vệ sự cố do chuyển mạch;

+ Móng trạm biến áp: Trạm được đặt trên bệ móng bê tông mác 200; móng trạm cao 0,4m so với cốt vỉa hè, trạm được nối đất bằng các cọc tiếp đất L63x63x6mm, dây thép dẹt 40x4mm; cọc được đóng sâu 0,8m; điện trở hệ thống nối đất phải đảm bảo nhỏ hơn 4Ω.

- Xây dựng mới tuyến đường dây cáp ngầm hạ áp sau TBA tổng chiều dài khoảng L=650m: Dây dẫn dùng loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện được tính toán phụ thuộc vào dòng điện của mỗi đoạn, các tiết diện tiêu chuẩn từ 16mm² đến 240mm²; tất cả cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0,7m đối với tuyến cáp đi trên vỉa hè, cáp được luồn trong ống thép mạ kẽm chôn sâu 1,0m đối với cáp đi dưới nền đường giao thông. Ống bảo vệ cáp được tròn trực tiếp trong hào cáp và được lấp đất

mịn, cát đen, phía trên có lưới bảo tín hiệu cáp ngầm và lớp gạch chỉ bảo vệ cơ học cho cáp, phía trên cùng là lớp bê tông hoàn trả mặt đường hoặc hè đường có mốc cáp báo hiệu.

2.4. Hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC

Xây dựng hệ thống cấp nước cấp nước sinh hoạt chung và cấp nước PCCC, giải pháp cụ thể như sau:

- Nguồn cấp nước cho Khu vực dự án sẽ được đầu nối từ tuyến ống cấp nước chung của thành Phố trên tuyến đường dọc suối Nậm La; mạng lưới đường ống cấp nước phân phối sinh hoạt kết hợp chữa cháy bố trí trên hệ các đường quy hoạch có đường kính DN110 sử dụng ống nhựa HDPE;

- Mạng lưới đường ống sinh hoạt kết hợp chữa cháy được thiết kế cho khu vực dự án theo nguyên tắc mạng lưới cụt;

- Đối với các công trình thấp tầng, nguồn nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối chính thông qua tuyến ống HDPE dịch vụ Ø75, Ø50 đặt trên hè;

- Các đoạn ống qua đường, thiết kế bố trí ống thép lồng bên ngoài, khoảng cách từ ống cấp nước đến các đường ống hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo quy phạm;

- Cấp nước cứu hỏa: Tổng lưu lượng nước chữa cháy 10l/s; hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu dự án là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp; khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 100\text{mm}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác chữa cháy; các họng cứu hỏa được bố trí trên phân hệ của các tuyến đường; khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng $100 \div 120\text{m}$;

- Vật liệu sử dụng: Ống cấp nước phân phối và dịch vụ sử dụng ống HDPE trong cho mạng lưới đường ống phân phối và đường ống dịch vụ.

- Phụ kiện hệ thống cấp nước bao gồm: van gang, ty chìm, mặt bích... được sử dụng theo tiêu chuẩn.

2.5. Hệ thống thoát nước thải

- Nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước trong nhà về công trình xử lý sơ bộ là bể tự hoại rồi dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng và đổ vào tuyến cống thu gom chung;

- Hệ thống đường cống thoát nước có đường kính từ D200, độ dốc cống $\geq 1/100$, bố trí dọc theo tuyến giao thông; chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, tối đa là 5,0m tính tới đỉnh cống. Nước thải sau thu gom được đầu nối vào ga thoát nước thải hiện có của tuyến cống thoát nước thải D300 thuộc tuyến đường dọc suối Nậm La ở phía Bắc dự án; cao độ đáy cống đầu nối là +592,50m;

- Bố trí ga thăm: Trên những đoạn cống thẳng bố trí các ga thăm khoảng cách trung bình 20-30m/ga và tại các vị trí công có sự thay đổi đột ngột hướng dòng chảy; trên những đoạn cống đi qua các dãy nhà liền kề ga được bố trí phù hợp, đảm bảo từ 3-4 hộ liền kề đầu nối chung 1 hố ga;

- Cống thoát nước thải sử dụng cống UPVC-D200.

2.6. *Thoát nước mưa*: Cao độ trung bình từ +592,2 ÷ +595,6m; nước mưa trên các lô được thu gom bằng các tuyến cống đặt dọc theo các tuyến đường, sau đó được đầu nối xả vào tuyến cống D1500 hiện trạng thoát ra suối nậm La; bố trí tuyến cống D800 thu nước mưa từ khu dân cư hiện trạng. Cống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn, kích thước D=600-1200mm, tải trọng tính toán HL93. Hệ thống cống thoát nước chính sử dụng cống bê tông cốt thép chịu lực, trên hệ thống cống có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng thăm,... Kết cấu ga sử dụng thân ga xây gạch kết hợp đổ bê tông cốt thép phân bản nắp và bản đáy.

2.7. *Hệ thống thông tin*: Hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ga và ống luồn cáp; cáp thông tin, hệ thống tủ phân phối, thiết bị đầu cuối khác do nhà cung cấp đầu tư. Các tuyến cáp trục chính sử dụng ống HDPE D105/80 chôn ngầm trực tiếp trong đất. Cáp cáp từ tủ phối quang tổng dẫn tới các tủ phối quang nhỏ. Từ tủ phối quang nhỏ cáp đến cho từng hộ sử dụng ống HDPE D40/30.

2.8. *Cây xanh*: Cây xanh trên vỉa hè được trồng tại các vị trí ranh giới giữa 2 lô đất, tránh các vị trí lối ra vào nhà, cơ quan...; khoảng cách giữa các cây từ 5m ÷ 10m (tùy vào từng phân khu nhà chia lô). Tại các vị trí trùng cột điện, hố ga, dịch chuyển cây về một bên khoảng cách từ 1m ÷ 2m. Cây xanh trồng đảm bảo chiều cao tối thiểu 3,0m và đường kính thân cây từ 12 ÷ 15cm; gồm các loại cây như giáng hương, lộc vừng, lát hoa, xoài, muồng kim phượng và trồng cây huỳnh anh dưới chân bồn...; hố trồng kích thước hố (120x120)cm, bó gốc cây xây gạch vữa xi măng mác 75 kích thước (22x33)cm, móng bê tông xi măng mác 150 đá 2x4 dày 10cm; cây xanh trên dải phân cách trồng cỏ lá gừng.

2.9. *Phân xây thô(nhà ở liền kề gồm 92 căn)*

a) Giải pháp kiến trúc:

- Tầng 1: Gồm các không gian bán hàng shophouse và các không gian phụ gồm khu wc và thang bộ kết nối với các tầng nhà ở phía trên. Lối vào nhà với 2 lối tiếp cận từ 2 mặt đường quy hoạch; lối chính phía trước dẫn vào sảnh và không gian shop, lối phụ phía sau dẫn vào gara để xe và sảnh thang lên tầng căn hộ ở. Toàn bộ tầng 1 được bố trí kết hợp sân vườn tạo sự thông thoáng và ánh sáng tự nhiên cho các không gian chức năng;

- Tầng 2: Gồm sảnh tầng kết nối với không gian phòng ăn & bếp, 01 phòng ngủ phía sau có wc riêng, 01 phòng wc chung và phòng khách phía trước có hướng nhìn mở ra hướng trục đường quy hoạch chính của toàn khu. Hệ thống thang bộ kết nối với tầng 1 và tầng 3 tiếp cận khoảng thông tầng. Các phòng ở được tiếp xúc trực tiếp với không gian bên ngoài với ánh sáng và thông gió tự nhiên, kết hợp các ban công và bồn cây cho các phòng ngủ;

- Tầng 3: gồm không gian sảnh tầng & thang bộ tiếp cận khoảng thông tầng, 01 phòng ngủ master có khu wc và thay đồ khép kín, 01 không gian sinh hoạt chung và 02 phòng ngủ sử dụng chung 1 khu wc của tầng. Các phòng ngủ và khu wc đều được tiếp xúc trực tiếp với không gian bên ngoài đảm bảo ánh sáng và thông gió tự nhiên, kết hợp các ban công cho các phòng ngủ;

- Tầng 4: gồm 01 phòng thờ, không gian sảnh tầng và thang bộ kết nối với các tầng phía dưới, phòng giặt và khu wc kết hợp không gian sân phơi phía sau, 01 phòng ngủ tiếp cận với không gian sân vườn phía trước;

- Phần mái sử dụng hệ mái BTCT xử lý chống thấm và chống nóng cho toàn nhà;

b) Giải pháp kết cấu chính: Móng ép cọc bê tông cốt thép mác 250, đài móng, cột, dầm sàn mái, cầu thang bê tông cốt thép mác 250; lanh tô bê tông cốt thép mác 200; móng bó xây gạch đặc vữa xi măng mác 75; tường xây gạch rỗng mác 75 vữa xi măng mác 75, trát vữa xi măng mác 75.

2.10. Nhà trung tâm thương mại 02 tầng, diện tích xây dựng 202,72 m², diện tích sàn khoảng 234m². Kết cấu chính móng ép cọc bê tông cốt thép mác 250, đài móng, cột, dầm sàn mái, cầu thang bê tông cốt thép mác 250; lanh tô bê tông cốt thép mác 200; móng bó xây gạch đặc vữa xi măng mác 75; tường xây gạch rỗng mác 75 vữa xi măng mác 75, trát vữa xi măng mác 75.

2.11. Các chi tiết khác: Theo Hồ sơ thiết kế cơ sở và thuyết minh thiết kế cơ sở.

IV. 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: Lập dự án đầu tư xây dựng cơ bản đảm bảo theo các quy định hiện hành; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn khảo sát địa chất, địa hình và lập dự án; tư vấn thẩm tra: Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật-Trường Đại học Mở địa chất; Công ty cổ phần kiến trúc NIWWIN và Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Sơn La và các cá nhân chủ trì thiết kế, chủ trì đủ điều kiện năng lực theo quy định

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng: Thiết kế cơ sở công trình đã cơ bản phù hợp với Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi-Chiềng Xôm*), thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; Quyết định số 1124/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sơn La, ngày 05/05/2017 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch giao thông đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi - Chiềng Xôm*) tại Tổ 5 - Phường Tô Hiệu; Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi-Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (Khu vực công trình tổng hợp Công viên 26-10) và Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi-Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La-Khu đất ngoài phạm vi dự án lô 3A tại tổ 5 phường Tô Hiệu;

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: Dự án lập cơ bản phù hợp với chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh về việc công bố kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời công

nhận chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La và văn bản số 1749/UBND-KT ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La (thay đổi lần 3);

4. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực: Công trình được xây dựng phù hợp đảm bảo khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

5. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường: Giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản đảm bảo an toàn và an toàn cho các công trình lân cận; thiết kế cơ sở đã phù hợp với các quy định về môi trường, phòng cháy, chữa cháy (Phòng cảnh sát PCCC&CNCH tham gia ý kiến tại văn bản số 40/TGYK-PCCC ngày 11/3/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CHCH-Công an tỉnh Sơn La về việc góp ý về giải pháp phòng cháy chữa cháy đối với công trình đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La; UBND thành phố Sơn La xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 764/GXN-UBND ngày 26/3/2021).

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: Hồ sơ thiết kế cơ bản phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng;

V. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La được thẩm định theo hồ sơ do chủ đầu tư trình, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu nội dung thẩm định tại thông báo thẩm định này trước khi phê duyệt để triển khai các bước tiếp theo.

2. Một số kiến nghị đối với chủ đầu tư

- Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị tư vấn sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện dự án để triển khai bước tiếp theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế phù hợp với công trình trong thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, nhiệm vụ khảo sát, thiết kế;

- Thực hiện quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định hiện hành; kiểm soát chặt chẽ các hạng mục, khối lượng theo thực tế; các hạng mục công trình phải được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trước bàn giao khi đưa vào sử dụng;

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, đơn vị tư vấn khảo sát địa chất chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ trình thẩm định; an toàn chất lượng công trình xây dựng và giá trị các công việc đã thực hiện.

- Trong bước thiết kế bản vẽ thi công, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức triển khai theo đúng quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng, đồng thời lưu ý một số nội dung sau:

- + Tiếp tục tổ chức khảo sát đánh giá địa chất theo quy định để phục vụ cho việc tính toán bước thiết kế BVTC; tận dụng tối đa kết quả khảo sát đã thực hiện, rà soát kỹ khối lượng khi nghiệm thu thanh toán;

+ Tổ chức rà soát, nghiên cứu giải pháp thiết kế phù hợp, đảm bảo chất lượng công trình, an toàn, hiệu quả; thể hiện đầy đủ các chi tiết kiến trúc, kết cấu; rà soát kết quả tính toán và chịu trách nhiệm về kết quả của mình;

+ Tiếp tục tiếp thu và hoàn thiện các nội dung kiến nghị của các đơn vị, cụ thể: Chỉnh sửa lại thiết kế phần TBA, lập bảng thông tin đăng ký đấu nối, thể hiện rõ sơ đồ nguyên lý các thiết bị chính sau điểm đấu nối... (*văn bản số 12/CV-ĐTP ngày 12/3/2021 của Điện lực thành phố Sơn La về việc cấp điện đấu nối đối với dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La và văn bản số 557/SCT-QLNL ngày 29/4/2021 của Sở Công thương*). Căn cứ văn bản chấp thuận đấu nối hệ thống cấp nước cho dự án của Công ty cấp nước Sơn La tại văn bản số 104/CN-KHKT ngày 02/02/2021, chủ đầu tư có trách nhiệm chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế rà soát, thiết kế bổ sung hệ thống cấp nước dự phòng phục vụ cho công tác PCCC, đồng thời xin ý kiến cơ quan PCCC theo quy định; sau khi đấu nối hệ thống thoát nước mưa, thoát thải chủ đầu tư có trách nhiệm thi công hoàn trả theo quy định.

- Để đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với khu vực phù hợp với quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan, đơn vị có thẩm quyền để được hướng dẫn về đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan của khu vực và thể hiện chi tiết phương án đấu nối trên hồ sơ thiết kế;

- Trong quá trình triển khai bước thiết kế BVTC hệ thống thoát nước mặt tại khu vực đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu kỹ các phương án thoát nước mặt đảm bảo thoát nước các công trình xung quanh;

- Nộp lệ phí thẩm định thiết kế cơ sở dự án theo quy định.

3. Một số kiến nghị với các sở, ngành, đơn vị liên quan: Trên cơ sở thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (*thiết kế cơ sở*) đầu tư xây dựng dự án nêu trên, Sở Xây dựng đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sơn La tham mưu cho UBND tỉnh những nội dung liên quan đến lĩnh vực quản lý của ngành, địa phương tổ chức thực hiện dự án theo đúng quy định.

Trên đây là nội dung thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (*thiết kế cơ sở*) dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, Sở Xây dựng đề nghị Công ty cổ phần bất động sản HANOVID (*chủ đầu tư*) nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Như trên;
- Các Sở: TC, KH&ĐT, TN&MT;
- UBND thành phố Sơn La;
- Ban Giám đốc;
- TTPVHCC (Đ/c Kiều Anh);
- Lưu: VT; QLXD (Phúc). 10b.

GIÁM ĐỐC

Hà Ngọc Chung

PHỤ LỤC

Tính toán chi phí thẩm định thiết kế cơ sở

(Ban hành kèm theo kết quả thẩm định số: 110/KQTD-SXD ngày 07/5/2021 của Sở Xây dựng Sơn La)

Chi phí thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở được tính theo Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 và Thông tư số 112/2020/TT-BTC ngày 29/12/2020 của Bộ Tài chính) cụ thể như sau:

$$\text{Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng} = \text{Tổng mức đầu tư được phê duyệt} \times \text{Mức thu}$$

Trường hợp nhóm công trình có giá trị nằm trong khoảng giữa các tổng mức đầu tư ghi trên Biểu mức thu thì phí thẩm định đầu tư phải thu được tính theo phương pháp nội suy như sau:

$$N_p = N_{ib} - \left\{ \frac{N_{ib} - N_{ia}}{G_{ia} - G_{ib}} \times (G_p - G_{ib}) \right\}$$

Trong đó:

+ N_{it} là phí thẩm định cho nhóm dự án thứ i theo quy mô giá trị cần tính (đơn vị tính: %).

+ G_{it} là quy mô giá trị của nhóm dự án thứ i cần tính phí thẩm định đầu tư (đơn vị tính: giá trị công trình).

+ G_{ia} là quy mô giá trị cận trên quy mô giá trị cần tính phí thẩm định (đơn vị tính: giá trị công trình).

+ G_{ib} là quy mô giá trị cận dưới quy mô giá trị cần tính phí thẩm định (đơn vị tính: giá trị công trình).

+ N_{ia} là phí thẩm định cho nhóm dự án thứ i tương ứng G_{ia} (đơn vị tính: %).

+ N_{ib} là phí thẩm định cho nhóm dự án thứ i tương ứng G_{ib} (đơn vị tính: %).

Tổng mức đầu tư: 158.616 triệu đồng (Giá trị trước thuế: 144.196 triệu đồng) (Theo văn bản số 158/2021/TTr-HANO-VID ngày 12/4/2021 của Công ty cổ phần bất động sản HANO-VID về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La)

$$N_{it} = 0,0125 - \frac{0,0125 - 0,01}{200 - 100} \times (144,196 - 100) = 0,0114$$

$$G_{td} = 0,0114\% \times 144.196.000.000 \times 50\% \times 50\% \times 50\% = 2.054.793 \text{ đồng}$$

Làm tròn: 2.055.000 đồng

(Bằng chữ: Hai triệu, không trăm năm năm nghìn đồng)

Ghi chú: Giá trị công trình G_{it} được xác định theo khái toán của Chủ đầu tư cung cấp