

UBND TỈNH LÀO CAI
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI - XÂY DỰNG

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

Số: 2866 /SGTVT XD-QLN

Lào Cai, ngày 13 tháng 9 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát.

Ngày 24/8/2022 Sở Giao thông vận tải - Xây dựng nhận đủ hồ sơ bổ sung kèm theo Tờ trình số 385/HP-ĐT ngày 30/7/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát về việc đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án: Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ 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.

Sau khi xem xét hồ sơ. Sở Giao thông vận tải - Xây dựng thông báo kết quả thẩm định với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Tên dự án: Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng cấp III.

3. Người chấp thuận chủ trương đầu tư: UBND tỉnh Lào Cai.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát.

5. Địa điểm xây dựng: Đường B6 kéo dài, đường B10 và TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

6. Tổng mức đầu tư dự án: Theo nội dung Tờ trình thẩm định, giá trị dự kiến khoảng (Sở Giao thông vận tải Xây dựng không thẩm định nội dung này).

7. Nguồn vốn: Vốn của Chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: 2021-2025.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch.
- QCXDVN 02: 2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.
- QCXDVN 03: 2012/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại phân cấp công trình dân dụng, công trình công nghiệp và HTKT đô thị.
- QCXDVN 05: 2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe.
- QCVN QTĐ:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện.
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- TCVN 2737-1995: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9386-2012. Thiết kế công trình chịu động đất.
- TCVN 10304-2014. Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5574-2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn TK.
- TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5573-1991: Kết cấu gạch đá - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9362-2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.
- TCVN 9379-2012: Kết cấu XD và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
- TCVN 4453:1995: Kết cấu bê tông cốt thép toàn khối. Quy phạm thi công và nghiệm thu.
- TCVN 9206-2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9207-2012: Đặt đường điện trong nhà ở và công trình công cộng Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7447-2004: Hệ thống lắp đặt điện trong các tòa nhà.
- TCXD 4474-1987: Thoát nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXD 4513-1988: Cấp nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế.
- Các tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát địa chất

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần kiến trúc Đường Đại.
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần xây dựng OCEAN Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình số 385/HP-ĐT ngày 30/7/2022 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án: Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

- Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 23/10/2013 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt Quy hoạch chi tiết hai bên đường B6 đoạn B7 đến B10, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai.

- Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết hai bên đường B6 đoạn B7 đến B10, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai.

- Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu liên hợp thể dục - thể thao tỉnh Lào Cai.

- Quyết định số 3450/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh Lào Cai quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

- Quyết định số 4187/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Lào Cai Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

- Thông báo số 97/TB-VPUBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai Thông báo kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt công tác chuẩn bị đầu tư XD CB ngày 27/4/2022.

- Thông báo số 1741-TB/TU ngày 01/7/2022 của Tỉnh ủy Lào Cai Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về phương án kiến trúc công trình dự án Khu nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, thành phố Lào Cai.

- Giấy phép môi trường số 1851/GPMT-UBND ngày 23/8/2022 của UBND tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát đối với dự án nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, thành phố Lào Cai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 301 lô đất do UBND tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở.
- Thuyết minh dự án.
- Báo cáo khảo sát địa chất.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu: Nhà thầu tư vấn khảo sát, tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

3.1. Công ty Cổ phần kiến trúc Đương Đại

- Công ty Cổ phần kiến trúc Đương Đại có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500563459 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 04/02/2013. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007697 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/01/2018.

- Chủ nhiệm dự án kiêm chủ trì bộ môn kiến trúc: KTS. Nguyễn Mạnh Cường, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00009798 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/9/2017.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: KS. Lê Văn Tư, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAP-00046488 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp ngày 29/8/2019.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Lê Văn Tú Anh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00025883 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/10/2019.

- Chủ trì thiết kế điện: KS. Phạm Hữu Phước, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00025880 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 28/05/2018.

3.2. Công ty Cổ phần xây dựng OCEAN Việt Nam

- Công ty Cổ phần xây dựng OCEAN Việt Nam có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0106832110 được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 09/05/2017. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00015621 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 04/9/2018.

- Chủ trì thiết kế khảo sát địa chất: KS. Đỗ Minh Tính, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089657 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2020.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Khái quát về dự án

Dự án Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3450/QĐ-UBND ngày 24/9/2021, dự án có quy mô sử dụng đất là 54.748 m². Dự án bao gồm 301 căn nhà thương mại trong đó có 253 căn liền kề và 48 căn nhà vườn tại tuyến đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

2. Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở các mẫu nhà ở

Nội dung quy mô xây dựng đối với 301 căn thuộc Dự án Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai như sau:

- Đất ở liền kề ký hiệu LK1 khu vực đường B6 kéo dài có 37 lô, mật độ xây dựng $56,9\% \div 82,1\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái tối đa là 15m, 04 tầng.

- Đất ở liền kề ký hiệu LK2 khu vực đường B6 kéo dài có 34 lô, mật độ xây dựng $49,6\% \div 82,1\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái tối đa là 15m, 04 tầng.

- Đất ở nhà vườn ký hiệu NV1 khu vực đường B6 kéo dài có 24 lô, mật độ xây dựng $32,8\% \div 37,9\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái là 11,55m, 03 tầng.

- Đất ở nhà vườn ký hiệu NV2 khu vực đường B6 kéo dài có 24 lô, mật độ xây dựng $32,8\% \div 36,3\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái là 11,55m, 03 tầng.

- Đất ở liền kề ký hiệu LK2 đường B10 có 41 lô, mật độ xây dựng $54,5\% \div 82,4\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái tối đa là 15m, 04 tầng.

- Đất ở liền kề ký hiệu LK3 đường TT12 có 42 lô, mật độ xây dựng $71\% \div 82,4\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái tối đa là 15m, 04 tầng.

- Đất ở liền kề ký hiệu LK04 đường B10 có 51 lô, mật độ xây dựng $69,1\% \div 83\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái tối đa là 15m, 04 tầng.

- Đất ở liền kề ký hiệu LK05 đường TT12 có 48 lô, mật độ xây dựng $51,3\% \div 82,1\%$, chiều cao xây dựng tính từ cốt nền tầng 1 (cốt +0,00) đến đỉnh mái tối đa là 15m, 04 tầng.

- Hệ thống cấp điện ngoài nhà: Nguồn cấp điện hạ thế cho dự án được đấu nối từ hệ thống cấp điện chung đã được phê duyệt, thông qua hệ thống đường dây cáp đồng loại cáp Cu/XLPE/PVC (4x16)+E(1x16)mm² luôn trong ống nhựa từ tủ tổng công tơ vào từng căn hộ.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án sử dụng nguồn nước từ hệ thống nước sạch đã được phê duyệt. Ống cấp nước cho từng căn hộ được thiết kế ống HDPE D25 cấp từ hồ đồng hồ vào từng căn hộ.

- Hệ thống thoát nước: Thoát nước mưa, nước mặt, nước thải sau khi được xử lý thoát ra hệ thống rãnh thoát nước chung của dự án và chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực bằng đường ống PVC D110.

- Phương án Mẫu nhà gồm 39 mẫu nhà/301 căn cụ thể:

2.1 Phương án kiến trúc

a) Các mẫu nhà tại khu vực đường B6 kéo dài

- *Mẫu nhà ở liền kề M1 (11 căn):* Mẫu nhà thuộc dãy LK1. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 117m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như

sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè $0,105\text{m} \div 0,45\text{m}$.

- *Mẫu nhà ở liền kề M1.DX.1 (12 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK1.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 117m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,2m (chiều cao tầng 1 cao 3,8m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè $0,15\text{m} \div 0,52\text{m}$.

- *Mẫu nhà ở liền kề M2 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK1.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 238,5m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng đọc, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, phòng làm việc, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 15m (chiều cao tầng 1 cao 4,6m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè $0,459\text{m} \div 0,794\text{m}$.

- *Mẫu nhà ở liền kề M3 (22 căn): 12 căn thuộc dãy LK1, 10 căn thuộc dãy LK2.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 117m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 15m (chiều cao tầng 1 cao 4,25m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè $0,21\text{m} \div 0,74\text{m}$.

- *Mẫu nhà ở liền kề M4 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK1.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 138m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè $0,3\text{m} \div 0,5\text{m}$.

- *Mẫu nhà ở liền kề M1.1 (11 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK2.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 117m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là $14,2\text{m} \div 14,55\text{m}$ (chiều cao tầng 1 cao 3,8m,

chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m÷ 3,55m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,16m ÷ 0,66m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M1.ĐX (10 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK2.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 117m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m÷ 14,85m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m÷ 3,55m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,1m ÷ 0,6m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M4.ĐX (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK2.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 138m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,3m (chiều cao tầng 1 cao 3,9m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,4m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,3m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M5 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK2.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 253,6m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, phòng khách, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng bếp + ăn, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,3m ÷ 0,539m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M6 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK2.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 116,4m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,27m ÷ 0,41m.

- *Mẫu nhà vườn B1 (20 căn), B1.ĐX (20 căn): 20 căn thuộc dãy NV1, 20 căn thuộc dãy NV2.* Nhà cao 3 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 480m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, phòng ngủ, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 11,55m (chiều cao tầng 1 cao 4,0m, chiều cao tầng 2 cao 3,4m, chiều cao tầng 3 cao 3,4m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m.

- *Mẫu nhà vườn BG (04 căn), BG.ĐX (04 căn): 04 căn thuộc dãy NV1, 04 căn thuộc dãy NV2: Nhà cao 3 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích từ 494,7m² ÷ 517,2m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, phòng ngủ, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 11,55m (chiều cao tầng 1 cao 4,0m, chiều cao tầng 2 cao 3,4m, chiều cao tầng 3 cao 3,4m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m.*

b) Các mẫu nhà tại khu vực đường B10 và đường TT12:

- *Mẫu nhà ở liền kề M7 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 192m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,3m.*

- *Mẫu nhà ở liền kề M7.1 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK5. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 183,5m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí sảnh, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng ngủ, bếp + phòng ăn, phòng khách, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,2m (chiều cao tầng 1 cao 3,8m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,3m.*

- *Mẫu nhà ở liền kề M8 (64 căn), M8.ĐX (64 căn): 31 căn thuộc dãy LK2, 32 căn thuộc dãy LK3, 33 căn thuộc dãy LK4, 32 căn thuộc dãy LK5. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích từ 126,3m² ÷ 128,4m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,07m ÷ 0,61m.*

- *Mẫu nhà ở liền kề M9 (32 căn): 08 căn thuộc dãy LK2, 08 căn thuộc dãy LK3, 08 căn thuộc dãy LK4, 08 căn thuộc dãy LK5. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích từ 126,3m² ÷ 128,3m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 15m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,385m ÷ 0,74m.*

- *Mẫu nhà ở liền kề M10 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 124,3m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,21m ÷ 0,26m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M11 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 115,8m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,3m ÷ 0,36m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M12 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 116,2m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,38m ÷ 0,425m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M13 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 122,1m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 15m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,46m ÷ 0,525m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M14 (01 căn), M15 (01 căn) M16 (01 căn) M17 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 123,4m² ÷ 123,7m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,095m ÷ 0,38m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M18 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK4.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 173,3m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2

bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng thể thao, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,8m (chiều cao tầng 1 cao 4,4m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,081m ÷ 1,41m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M19 (01 căn), M20 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK05.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 135,9m²÷136,9m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,35m ÷ 0,49m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M21 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK05.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 138,1m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 15m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,525m ÷ 0,6m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M22 (01 căn) M23 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK5.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 135,1÷137,8m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,33m ÷ 0,43m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M24 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK5.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 132,1m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 15m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,44m ÷ 0,465m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M25 (01 căn): Mẫu nhà thuộc dãy LK5.* Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 201,6m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, phòng khách, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng bếp + ăn, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng ngủ, phòng thờ, sân phơi. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,221m ÷ 0,469m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M26 (01 căn):* Mẫu nhà thuộc dãy LK2. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích từ 170,3m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,124m ÷ 0,807m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M27 (01 căn):* Mẫu nhà thuộc dãy LK2. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 150m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,85m (chiều cao tầng 1 cao 4,45m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,251m ÷ 0,577m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M28 (01 căn):* Mẫu nhà thuộc dãy LK3. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 154,6m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí khu để xe, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng khách, phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng ngủ, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,3m (chiều cao tầng 1 cao 3,9m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,123m ÷ 0,65m.

- *Mẫu nhà ở liền kề M29 (01 căn):* Mẫu nhà thuộc dãy LK3. Nhà cao 4 tầng xây dựng trên thửa đất có diện tích 181,6m². Dự kiến bố trí công năng các tầng như sau: Tầng 1 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, cầu thang, khu vệ sinh; tầng 2 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 3 bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh, cầu thang; tầng 4 bố trí phòng thờ, phòng thể thao, sân phơi, téc nước. Chiều cao nhà tính từ cốt nền tầng 1 lên đến đỉnh mái là 14,5m (chiều cao tầng 1 cao 4,1m, chiều cao tầng 2,3 cao 3,5m, chiều cao tầng 4 cao 3,2m), nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,366m ÷ 0,451m.

- Màu sắc, hình thái kiến trúc, khoảng lùi xây dựng công trình: Theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

2.2 Giải pháp kết cấu

Kết cấu: Giải pháp móng dự kiến móng cọc vuông BTCT, liên kết các đài cọc bằng hệ dầm móng. Bê tông cọc cấp cường độ chịu nén B22,5 (mác 300#), bê tông đài móng, dầm móng cấp cường độ chịu nén B20 (mác 250#), đá cỡ (5÷20)mm (đá 1x2 cm). Phần thân hệ khung cột, dầm, sàn BTCT cấp cường độ chịu nén B20 (mác 250#), đá cỡ (5÷20)mm (đá 12 cm). Cốt thép đường kính

D<10mm dùng thép CB240-T (nhóm CI); đường kính D≥10mm dùng thép CB400-V (nhóm CIII).

*** Thông số các mẫu nhà**

STT	Ký hiệu lô/mẫu/căn nhà	Tuyến đường áp dụng	Số lượng căn	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng	Chiều cao (m)
1	Nhà ở liền kề LK1	B6 kéo dài							
1.1	Mẫu M1 - lô 04,07,10,12A,16,19,22,25,28,31,34		11	117,0	96,00	387,40	82,1%	4	14,50
1.2	Mẫu M1.ĐX.1 - lô 02,05,08,11,14,17,20,23,26,29,32,35		12	117,0	96,00	387,40	82,1%	4	14,20
1.3	Mẫu M2 - lô 01		1	238,5	135,80	578,70	56,9%	4	15,00
1.4	Mẫu M3 - lô 03,06,09,12,15,18,21,24,27,30,33,36		12	117,0	94,50	393,10	80,8%	4	15,00
1.5	Mẫu M4 - lô 37		1	138,0	94,20	387,60	68,3%	4	14,50
2	Nhà ở liền kề LK2	B6 kéo dài							
2.1	Mẫu M1.1 :								
-	Mẫu M1.1 - lô 03,06,09,12,15,18,21,24,27,30		10	117,0	96,00	387,40	82,1%	4	14,20
-	Mẫu M1.1 - lô 33		1	117,0	96,00	387,40	82,1%	4	14,55
2.2	Mẫu M1.ĐX:								
-	Mẫu M1.ĐX - lô 05,08,11,14,17,20,23,26,29		9	117,0	96,00	387,40	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M1.ĐX - lô 32		1	117,0	96,00	387,40	82,1%	4	14,85

2.3	Mẫu M3 - lô 04,07,10,12A,16, 19,22,25,28,31		10	117,0	94,50	393,10	80,8%	4	15,00
2.4	Mẫu M4.ĐX - lô 34		1	138,0	94,10	387,50	68,2%	4	14,30
2.5	Mẫu M5 - lô 01		1	253,6	125,80	529,10	49,6%	4	14,50
2.6	Mẫu M6 - lô 02		1	116,4	95,40	383,20	82,0%	4	14,50
3	Nhà vườn NV1	B6 kéo dài							
3.1	Mẫu B1 - lô 03,05,07,09,11,15 ,17,19,21,23		10	480,0	157,60	464,00	32,8%	3	11,55
3.2	Mẫu B1.ĐX - lô 02,04,06,08,10,14 ,16,18,20,22		10	480,0	157,60	464,00	32,8%	3	11,55
3.3	Mẫu BG:								
-	Mẫu BG - lô 01		1	494,7	187,50	561,20	37,9%	3	11,55
-	Mẫu BG - lô 12A		1	516,6	187,50	561,20	36,3%	3	11,55
3.4	Mẫu BG.ĐX - lô 12		1	516,7	187,50	561,20	36,3%	3	11,55
3.5	Mẫu BG.ĐX - lô 24		1	517,2	187,50	561,20	36,3%	3	11,55
4	Nhà vườn NV2	B6 kéo dài							
4.1	Mẫu B1 - lô 03,05,07,09,11,15 ,17,19,21,23		10	480,0	157,60	464,00	32,8%	3	11,55
4.2	Mẫu B1.ĐX - lô 02,04,06,08,10,14 ,16,18,20,22		10	480,0	157,60	464,00	32,8%	3	11,55
4.3	Mẫu BG:								
-	Mẫu BG - lô 01		1	517,1	187,50	561,20	36,3%	3	11,55
-	Mẫu BG - lô 12A		1	516,6	187,50	561,20	36,3%	3	11,55

4.4	Mẫu BG.ĐX -								
-	Mẫu BG.ĐX - lô 12		1	516,7	187,50	561,20	36,3%	3	11,55
-	Mẫu BG.ĐX - lô 24		1	517,0	187,50	561,20	36,3%	3	11,55
5	Nhà ở liền kề LK2	B10							
5.1	Mẫu M8:								
-	Mẫu M8 - lô 03		1	126,3	104,00	419,60	82,3%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 06		1	126,5	104,00	419,60	82,2%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 08		1	126,6	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 11		1	126,8	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 12A		1	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 16		1	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 18		1	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 21		1	127,3	104,00	419,60	81,7%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 23		1	127,5	104,00	419,60	81,6%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 26		1	127,7	104,00	419,60	81,4%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 28		1	127,8	104,00	419,60	81,4%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 31		1	127,9	104,00	419,60	81,3%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 33		1	128,1	104,00	419,60	81,2%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 36, 38		2	128,4	104,00	419,60	81,0%	4	14,50
5.2	Mẫu M8.ĐX:								
-	Mẫu M8.ĐX - lô 02		1	126,2	104,00	419,60	82,4%	4	14,50

-	Mẫu M8.ĐX - lô 04		1	126,4	104,00	419,60	82,3%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 07		1	126,5	104,00	419,60	82,2%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 09		1	126,7	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 12		1	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 14		1	127,0	104,00	419,60	81,9%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 17,19		2	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 22,24		2	127,5	104,00	419,60	81,6%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 27		1	127,7	104,00	419,60	81,4%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 29		1	127,9	104,00	419,60	81,3%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 32,34		2	128,1	104,00	419,60	81,2%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 37		1	128,3	104,00	419,60	81,1%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 39		1	128,4	104,00	419,60	81,0%	4	14,50
5.3	Mẫu M9:								
-	Mẫu M9 - lô 05		1	126,5	102,40	426,00	80,9%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 10		1	126,8	102,40	426,00	80,8%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 15		1	126,9	102,40	426,00	80,7%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 20		1	127,3	102,40	426,00	80,4%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 25		1	127,6	102,40	426,00	80,3%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 30		1	128,0	102,40	426,00	80,0%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 35		1	128,2	102,40	426,00	79,9%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 40		1	128,3	102,40	426,00	79,8%	4	15,00

5.4	Mẫu M26 - lô 01		1	170,3	119,60	490,60	70,2%	4	14,50
5.5	Mẫu M27 - lô 41		1	150,0	81,70	335,40	54,5%	4	14,85
6	Nhà ở liền kề LK3	TT12							
6.1	Mẫu M8:								
-	Mẫu M8 - lô 04		1	126,6	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 06		1	126,5	104,00	419,60	82,2%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 09		1	126,7	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 11		1	126,8	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 14		1	127,0	104,00	419,60	81,9%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 16, 19		2	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 21		1	127,3	104,00	419,60	81,7%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 24		1	127,4	104,00	419,60	81,6%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 26		1	127,5	104,00	419,60	81,6%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 29		1	127,8	104,00	419,60	81,4%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 31		1	127,7	104,00	419,60	81,4%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 34		1	127,9	104,00	419,60	81,3%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 36		1	128,0	104,00	419,60	81,3%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 39		1	128,1	104,00	419,60	81,2%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 41		1	128,4	104,00	419,60	81,0%	4	14,50
6.2	Mẫu M8.ĐX:								
-	Mẫu M8.ĐX - lô 03		1	126,2	104,00	419,60	82,4%	4	14,50

-	Mẫu M8.ĐX - lô 05		1	126,5	104,00	419,60	82,2%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 08		1	126,6	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 10		1	126,7	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 12A		1	126,8	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 15		1	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 18		1	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 20		1	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 23		1	127,3	104,00	419,60	81,7%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 25		1	127,5	104,00	419,60	81,6%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 28,30		2	127,7	104,00	419,60	81,4%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 33		1	127,9	104,00	419,60	81,3%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 35		1	128,0	104,00	419,60	81,3%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 38,40		2	128,2	104,00	419,60	81,1%	4	14,50
6.3	Mẫu M9								
-	Mẫu M9 - lô 02		1	126,3	102,40	426,00	81,1%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 07		1	126,5	102,40	426,00	80,9%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 12		1	126,8	102,40	426,00	80,8%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 17		1	127,1	102,40	426,00	80,6%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 22,27		2	127,4	102,40	426,00	80,4%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 32		1	127,8	102,40	426,00	80,1%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 37		1	128,1	102,40	426,00	79,9%	4	15,00

6.4	Mẫu M28 - lô 01		1	154,6	109,70	450,10	71,0%	4	14,30
6.5	Mẫu M29 - lô 42		1	181,6	129,00	532,70	71,0%	4	14,50
7	Nhà ở liền kề LK4	B10							
7.1	Mẫu M8:								
-	Mẫu M8 - lô 02,07		2	127,3	104,00	419,60	81,7%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 04,09,12,14		4	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 17,22,24		3	127,0	104,00	419,60	81,9%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 19		1	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 27,37		2	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 29,32,42		3	126,8	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 34,39		2	126,7	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
7.2	Mẫu M8.ĐX:								
-	Mẫu M8.ĐX - lô 03,05		2	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 08,10		2	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 12A,15,18,23,30		5	127,0	104,00	419,60	81,9%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 20,25,28,33,35,40		6	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 38		1	126,7	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
7.3	Mẫu M9:								
-	Mẫu M9 - lô 06,11,16		3	127,1	102,40	426,00	80,6%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 21		1	127,0	102,40	426,00	80,6%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 26		1	126,9	102,40	426,00	80,7%	4	15,00

-	Mẫu M9 - lô 31		1	126,8	102,40	426,00	80,8%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 36		1	126,7	102,40	426,00	80,8%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 41		1	126,6	102,40	426,00	80,9%	4	15,00
7.4	Mẫu M7 - lô 01		1	192,0	132,70	567,30	69,1%	4	14,50
7.5	Mẫu M10 - lô 43		1	124,3	102,30	413,00	82,3%	4	14,50
7.6	Mẫu M11 - lô 44		1	115,8	96,10	388,30	83,0%	4	14,50
7.7	Mẫu M12 - lô 45		1	116,2	96,30	389,00	82,9%	4	14,50
7.8	Mẫu M13 - lô 46		1	122,1	98,60	411,00	80,8%	4	15,00
7.9	Mẫu M14 - lô 47		1	123,7	100,30	404,70	81,1%	4	14,50
7.10	Mẫu M15 - lô 48		1	123,5	100,20	404,50	81,1%	4	14,50
7.11	Mẫu M16 - lô 49		1	123,4	100,20	404,40	81,2%	4	14,50
7.12	Mẫu M17 - lô 50		1	123,6	100,20	404,30	81,1%	4	14,50
7.13	Mẫu M18 - lô 51		1	173,3	124,60	514,40	71,9%	4	14,80
8	Nhà ở liền kề LK5	TT12							
8.1	Mẫu M8:								
-	Mẫu M8 - lô 03,05,08,15		4	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 10,18,20		3	127,0	104,00	419,60	81,9%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 13		1	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 23,25,28,30,40		5	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8 - lô 33,35,38		3	126,7	104,00	419,60	82,1%	4	14,50
8.2	Mẫu M8.ĐX:								

-	Mẫu M8.ĐX - lô 02,09		2	127,2	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 04		1	127,3	104,00	419,60	81,7%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 07		1	127,1	104,00	419,60	81,8%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 12,14,17,19,22,32		6	127,0	104,00	419,60	81,9%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 24,27,29,34,39		5	126,9	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
-	Mẫu M8.ĐX - lô 37		1	126,8	104,00	419,60	82,0%	4	14,50
8.3	Mẫu M9:								
-	Mẫu M9 - lô 6,11		2	127,2	102,40	426,00	80,5%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 16,26		2	126,9	102,40	426,00	80,7%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 21		1	127,0	102,40	426,00	80,6%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 31,36		2	126,8	102,40	426,00	80,8%	4	15,00
-	Mẫu M9 - lô 41		1	127,1	102,40	426,00	80,6%	4	15,00
8.4	Mẫu M7.1 - lô 01		1	183,5	125,50	537,20	68,4%	4	14,20
8.5	Mẫu M19 - lô 42		1	136,9	110,80	446,90	80,9%	4	14,50
8.6	Mẫu M20 - lô 43		1	135,9	108,60	438,20	79,9%	4	14,50
8.7	Mẫu M21 - lô 44		1	138,1	107,00	444,60	77,5%	4	15,00
8.8	Mẫu M22 - lô 45		1	137,8	108,60	438,20	78,8%	4	14,50
8.9	Mẫu M23 - lô 46		1	135,1	108,60	438,20	80,4%	4	14,50
8.10	Mẫu M24 - lô 47		1	132,1	107,00	444,60	81,0%	4	15,00
8.11	Mẫu M25 - lô 48		1	201,6	103,40	437,90	51,3%	4	14,50

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Nội dung thẩm định

1.1. 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

- Việc lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Công ty Cổ phần kiến trúc Đương Đại đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để lập báo cáo nghiên cứu khả thi. Các cá nhân thực hiện thiết kế có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

- Công ty cổ phần xây dựng OCEAN Việt Nam đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để khảo sát địa chất công trình. Các cá nhân thực hiện khảo sát địa chất có chứng chỉ hành nghề theo quy định cụ thể như sau.

1.2. 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 hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

- Thiết kế cơ sở phù hợp với Quy hoạch chi tiết hai bên đường B6 đoạn B7 đến B10 được phê duyệt tại Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 23/10/2013, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND tỉnh và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu liên hợp thể dục - thể thao tỉnh Lào Cai tại Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của UBND tỉnh.

- Vị trí xây dựng công trình: Phù hợp với Quyết định số 4187/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12 tại phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh thành phố Lào Cai

1.3. 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)

Quy mô dự án trình thẩm định phù hợp với Quyết định số 4350/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai.

1.4. 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

Hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi thực hiện dự án đã được Nhà nước đầu tư hoàn chỉnh theo dự án đầu tư được phê duyệt.

1.5. 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

- Giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp.

- Dự án đã được cấp Giấy phép môi trường số 1851/GPMT-UBND ngày 23/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty cổ phần đầu tư Hải

Phát đối với dự án nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, thành phố Lào Cai.

1.6. 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: Phù hợp.

2. Các nội dung khác

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác và sự hợp lý của hồ sơ, tài liệu trình thẩm định. Cơ quan thẩm định thực hiện thẩm định trên hồ sơ đã được chủ đầu tư nghiệm thu, xác nhận.

- Khi triển khai bước tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu một số nội dung sau: (i) Lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực hoạt động xây dựng để thẩm tra thiết kế về nội dung kết cấu an toàn chịu lực, an toàn xây dựng của công trình; (ii) Yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế nghiên cứu, tính toán bổ sung hồ khoan khảo sát địa chất (nếu cần thiết), đảm bảo cung cấp đầy đủ dữ liệu để tính toán, thiết kế phần móng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng xong phần thô toàn nhà, hoàn thiện mặt ngoài nhà theo hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt; phần hoàn thiện bên trong do khách hàng mua nhà tự thực hiện.

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 35 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

- Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ bản vẽ thiết kế và dự toán của dự án, đồng thời nộp tệp tin (file) bản chụp (đã chỉnh sửa theo kết quả thẩm định) về Sở Giao thông vận tải - Xây dựng. Thời gian thực hiện tối đa là 15 ngày tính từ ngày có thông báo kết quả thẩm định.

V. KẾT LUẬN

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Trên đây là thông báo của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP Lào Cai;
- Lãnh đạo Sở;
- Chi cục Giám định; Thanh tra Sở;
- Lưu: VT, một cửa, QLN (Cường).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Sở Giao thông vận tải -
Xây dựng
Tỉnh Lào Cai
13-09-2022 10:06:07
#07:00

Nguyễn Thế Tài