

Số: 372 /SXD-QLCHĐXD

Thái Nguyên, ngày 17 tháng 7 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 Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 809/2025/TTR-TASECOLAND ngày 16/6/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đề nghị thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

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 Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; 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; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ các Văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm tra số 70/TT-TD-VN ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam về việc Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên, sau khi xem xét và tổ chức thẩm định theo quy định, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án:** Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.
- Mã số thông tin dự án** (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): chưa có.
- Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:** Dự án nhóm B, loại Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III; Công

trình xây dựng dân dụng cấp II. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án không quá 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

4. Cấp quyết định chủ trương đầu tư: UBND tỉnh Thái Nguyên.

5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ: Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco.

- Địa chỉ: Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu ngoại giao đoàn, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Đình, TP Hà Nội. Số điện thoại: +8402437932525

6. Địa điểm xây dựng: phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên).

7. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: 2.452.087.600.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 - 2027.

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

* Các quy chuẩn, quy phạm:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

- QCVN 02:2022/BXD - Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong Xây dựng;

- QCVN 06:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 07-11:2025/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình bãi đỗ xe.

* Các tiêu chuẩn áp dụng:

- Tiêu chuẩn ngành 22TCN 211-06 Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế; Tiêu chuẩn cơ sở TCCS 38:2022/TCĐBVN áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế; TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế; Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054 – 2005;

- TCXDVN 13606:2023 Tiêu chuẩn quốc gia Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 7957-2023 Thoát nước mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 9113-2012 Ống cống bê tông cốt thép thoát nước;

- TCVN 259-2001 Tiêu chuẩn thiết kế điện chiếu sáng đường phố, quảng

trường đô thị; TCVN 7722-2-3:2007 Về đèn điện - Phần 2: Yêu cầu cụ thể - Mục 3: Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường phố; Lắp đặt thiết bị điện theo các tiêu chuẩn 11 TCN 19-2006; 11 TCN 20-2006; 11 TCN 21-2006; 11 TCN 22-2006;

- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 7505:2005 Quy phạm sử dụng kính trong xây dựng - Lựa chọn và lắp đặt;

- TCVN 5574:2018 Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép; TCVN 2737:2020 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 4447-2012 Công tác đất trong xây dựng - Quy trình thi công và nghiệm thu;

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

Và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác có liên quan.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP và Công ty Cổ phần phát triển xây dựng và Kiến trúc Goome;

12. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Tràng An;

13. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng – USCO;

14. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng T&D Việt Nam;

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

a) Các văn bản pháp lý liên quan đến dự án

- Quyết định số 3478/QĐ-UBND ngày 29/12/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/11/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

- Quyết định số 1989/QĐ-TTg ngày 26/11/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

- Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới, phố đi

bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 2009/BVHTTDL-DSVH ngày 10/6/2022 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc quy hoạch tổng mặt bằng điểm di tích Địa điểm Khu chủ sự Nhà đền cũ, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên.

b) Các văn bản thỏa thuận, đấu nối

- Văn bản số 146/CTCPNS-KHKT ngày 19/5/2025 của Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên về việc trả lời chấp thuận đấu nối cấp nước dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 323/CTTN-KTDA ngày 22/5/2025 của Công ty thoát nước và phát triển hạ tầng đô thị Thái Nguyên về việc thỏa thuận phương án đấu nối hệ thống thoát nước thải dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên vào hệ thống thu gom xử lý nước thải thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 1799/PCTN-KT ngày 22/5/2025 của Công ty điện lực Thái Nguyên về việc phúc đáp công văn số 623/2025/CV-TASECOLAND của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc thỏa thuận điểm đấu nối và chủ trương cấp điện cho dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 2559/UBND-KTHT&ĐT ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc chấp thuận điểm đấu giao thông, thoát nước;

- Văn bản số 234/TB-UBND ngày 26/5/2025 của UBND phường Trưng Vương thông báo về việc tiếp nhận báo cáo đăng ký môi trường cho dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên của Công ty đầu tư bất động sản TASECO;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên, hạng mục Gara và Trung tâm thương mại ngầm số 83/TD-PCCC ngày 26/6/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Thái Nguyên;

- Văn bản số 21/SCT-CNNL ngày 04/7/2025 của Sở Công Thương về việc ý kiến tham gia thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên hạng mục Hạ tầng kỹ thuật điện;

- Văn bản số 146/SVHTTDL-KHTC ngày 11/7/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng được phê duyệt;

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi; Tính toán tổng mức đầu tư (đã thẩm tra);

- Thuyết minh thiết kế cơ sở; các bản vẽ thiết kế cơ sở (đã thẩm tra);

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên số 70/TT-TDVN ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

3.1. Đơn vị tư vấn thiết kế:

- Công ty cổ phần Phát triển xây dựng và Kiến Trúc Goome có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00005565 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 12/4/2019, thời hạn chứng chỉ 12/4/2029, được phép thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng Hạng I;

+ Chủ nhiệm dự án: Ông Phạm Duy Tuấn có Chứng chỉ hành nghề số: QNI-00000050 do Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/02/2023. Thời hạn chứng chỉ 20/02/2033, lĩnh vực hành nghề là thiết kế kiến trúc công trình;

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Phạm Duy Tuấn có Chứng chỉ hành nghề số: QNI-00000050 do Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/02/2023. Thời hạn chứng chỉ 20/02/2033.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Ngô Văn Giang có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00005138 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/9/2022. Thời hạn chứng chỉ 19/9/2027, được phép hành nghề Thiết kế kết cấu công trình Hạng I;

+ Chủ trì bộ môn cơ - Điện công trình: Ông Đỗ Xuân Bình có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00004228 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022. Thời hạn chứng chỉ 17/6/2027, được phép thiết kế cơ điện công trình Hạng I;

+ Chủ trì bộ môn Cấp thoát nước: Bà Vũ Thị Liên có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00004238 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022. Thời hạn chứng chỉ 31/5/2027, được phép thiết kế cấp thoát nước công trình Hạng I;

+ Chủ trì lập dự toán: Bà Nguyễn Thị Huế có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00043800 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 30/11/2022. Thời hạn chứng chỉ 30/11/2027, được phép hành nghề định giá xây dựng Hạng I;

- Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00001973 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15 tháng 7 năm 2022, thời hạn chứng chỉ 14/6/2032. Phạm vi hoạt động xây dựng khảo sát xây dựng; thiết kế thẩm tra xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật Hạng I;

+ Chủ nhiệm thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Trường Linh có Chứng chỉ hành nghề số: HAN-02-2022-090 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 19/5/2022. Thời hạn chứng chỉ 19/05/2032;

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông Nguyễn Trung Tín có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00055183 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022. Thời hạn chứng chỉ 17/6/2027, được phép thiết kế cấp thoát nước công trình Hạng I;

+ Chủ trì thiết kế cơ điện công trình: Bà Phạm Thị Lan Anh có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00005137 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022. Thời hạn chứng chỉ 17/6/2027, được phép thiết kế cơ điện công trình Hạng I;

+ Chủ trì thiết kế thông tin liên lạc: Ông Nguyễn Thanh Hoài có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00093989 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/06/2020. Thời hạn chứng chỉ 26/06/2025.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục Giao thông san nền: Ông Nguyễn Thanh Hùng có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00008107 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/7/2022. Thời hạn chứng chỉ 27/7/2027, được phép thiết kế công trình Giao thông (đường bộ) Hạng I;

+ Chủ trì lập tổng mức đầu tư: Ông Đoàn Việt Dũng có Chứng chỉ hành nghề số: BXD-00004266 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022. Thời hạn chứng chỉ 17/6/2027, được phép hành nghề định giá xây dựng Hạng I;

+ Chủ trì thiết kế PCCC: Chủ trì thiết kế PCCC: Ông Nguyễn Trung Đức có Chứng chỉ hành nghề số: 0472/2022/PCCC do Cục Cảnh sát PCCC&CNCH - Bộ Công an cấp ngày 18/7/2022 Thời hạn chứng chỉ: không có hạn.

3.2. Đơn vị tư vấn Khảo sát:

- Nhà thầu khảo sát địa hình :

+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Tràng An, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001721 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/07/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 20/4/2032, có phạm vi hoạt động khảo sát xây dựng Hạng I;

+ Chủ nhiệm, chủ trì khảo sát địa hình: Nguyễn Đức Chung chứng chỉ số HNT-00011688 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 17/4/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 17/4/2028. Được phép hành nghề khảo sát địa hình Hạng II;

- Nhà thầu khảo sát địa chất:

+ Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng - USCO. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000741 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 09/5/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 23/3/2032. Phạm vi hoạt động xây dựng khảo sát xây dựng Hạng I;

+ Chủ nhiệm, chủ trì khảo sát địa chất: Phan Văn Quang chứng chỉ số BXD-00138435 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng cấp ngày 25/4/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 25/4/2027. Được phép hành nghề khảo sát địa chất công trình Hạng I.

3.2. Đơn vị tư vấn thẩm tra:

Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng T&D Việt Nam có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001636 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/5/2023, thời hạn đến hết ngày 03/6/2032. Được phép thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình dân dụng, nhà công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước), giao thông (đường bộ, hầm) Hạng I;

+ Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kiến trúc: Phạm Mạnh Hùng chứng chỉ số HAN-03-2021-0025 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 22/10/2021, thời hạn chứng chỉ đến 22/10/2031;

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Nguyễn Duy Khánh chứng chỉ số BXD-00052775 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024, thời hạn chứng chỉ đến 20/02/2029, được phép hành nghề thiết

kế kết cấu công trình Hạng I;

+ Chủ trì thẩm tra giao thông: Nguyễn Văn Cương chứng chỉ số HCD-00055393 do Hội KHKH cầu đường Việt Nam cấp ngày 17/5/2024, thời hạn chứng chỉ đến 17/5/2029, được phép hành nghề thiết kế kết cấu công trình đường bộ Hạng II;

+ Chủ trì thẩm tra điện, TTL: Trương Tuấn Anh chứng chỉ số BXD-00142846 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 31/5/2022, thời hạn chứng chỉ đến 31/5/2027, được phép hành nghề thiết kế cơ điện công trình Hạng I;

+ Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Nguyễn Trung Hiếu chứng chỉ số BXD-00075030 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 19/12/2024, thời hạn chứng chỉ đến 19/12/2029, được phép hành nghề thiết kế cấp thoát nước công trình công trình Hạng I;

+ Chủ trì thẩm tra PCCC: Trần Quang Hưng chứng chỉ số 2020/370 do Cục cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an cấp ngày 13/11/2020, thời hạn chứng chỉ đến 13/11/2025. Được phép tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

+ Chủ trì thẩm tra TMĐT và Dự toán: Nguyễn Đức Thiện chứng chỉ số BXD-00037823 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, thời hạn chứng chỉ đến 01/02/2028, được phép hành nghề định giá xây dựng Hạng I;

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình trên phần diện tích thực hiện dự án 66.443,8m² (≈6,64ha), theo quy hoạch và chủ trương đầu tư được duyệt, cụ thể như sau:

- Xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án, đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được duyệt và các hạng mục phụ trợ khác.

- Đầu tư xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài 174 căn nhà ở liền kề thuộc phân khúc trung và cao cấp tại các lô đất ký hiệu LK1 đến LK12. Tổng diện tích đất xây dựng 22.298,5m²; tổng diện tích sàn khoảng 104.819,8m²; mật độ xây dựng từ 66,2%÷84,2%.

- Xây dựng hoàn thiện: Tuyến phố đi bộ, 01 công trình tầng hầm gồm bãi để xe kết hợp khu thương mại dịch vụ (bao gồm cả phần diện tích đường lên xuống hầm) và công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh (Địa điểm công bố ngày thành lập chính quyền cách mạng tỉnh Thái Nguyên).

1. San nền:

- Cao độ san nền thiết kế phù hợp với cao độ san nền theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có. Cao độ san nền cao nhất $H_{\max} = +27.80$; cao độ san nền thấp nhất $H_{\min} = +26.20\text{m}$.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức chênh cao 10cm, san nền tại các vị trí tiếp giáp với vỉa hè sao cho cao độ san nền thấp hơn mép hè từ 5-10cm; khối lượng san nền tính theo phương pháp mạng ô vuông, kích thước

mỗi ô (20x20)m; Vật liệu đắp sử dụng cát san nền đầm chặt K=0.85. Hướng dốc san nền cơ bản tuân theo hướng dốc tự nhiên, dốc từ phía các ô đất chức năng về trục giao thông. Hướng thoát nước mưa chính theo hướng Bắc - Nam cho khu vực phía Đông và hướng Nam - Bắc cho khu vực phía Tây của dự án.

2. Đường giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông và cao độ khống chế thiết kế trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chi tiết, bản đồ khảo sát địa hình 1/500 và đảm bảo khớp nối với mạng lưới giao thông của các khu vực lân cận.

- Nền đường thiết kế đào bỏ lớp đất không thích hợp trên cùng, chiều sâu vét hữu cơ trung bình từ 0,3m. Đắp nền bằng đất đầm chặt K95 đến đáy lớp K98.

- Hệ thống giao thông trong dự án được thiết kế với các mặt cắt sau:

ST T	Tên tuyến đường	Tên mặt cắt	Chỉ giới đường đỏ (m)	Bề rộng mặt đường (m)	Bề rộng vỉa hè (m)	Kết cấu mặt đường
1	Tuyến D1, D3, D4, D6	Mặt cắt 10-10	10	2,5x2=5,0	2,5x2=5,0	KC1
2	Tuyến D2, D5	Mặt cắt 9-9	26,0	5,5x2=11,0	7,5x2=15,0	KC1
3	Tuyến D7	Mặt cắt 4-4	21,0	5,25x2=10,5	6,0+4,5=10,5	KC1
4	Tuyến N1, N2	Mặt cắt 6-6	17,0	3,5x2=7,0	5x2=10	KC1

- Kết cấu áo đường loại 01 (KC1) từ trên xuống:

- + Đá tự nhiên dày 10cm;
- + Vữa XM M100 dày 2cm;
- + Bê tông xi măng M200 dày 22cm;
- + Lớp ni lông lót;
- + Cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm;
- + Đất đầm chặt K=0,98 dày 50cm;
- + Nền đầm chặt K=0,95.

- Kết cấu áo đường loại 02 (KC2) tại các vị trí vuốt nối DN1÷DN10:

- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 4cm;
- + Tưới nhựa dính bảm 0,5kg/m²;
- + Bê tông nhựa hạt trung (BTNC 19) dày 6cm;
- + Tưới nhựa thấm bảm 1,0kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1 dày 16cm;
- + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 18cm;
- + Đất đầm chặt K=0,98 dày 50cm;
- + Nền đầm chặt K=0,95.

- Kết cấu vỉa hè làm mới (KC3):
- + Lát đá tự nhiên dày 3,5 cm;
- + Vữa xi măng M100 dày 2cm;
- + Bê tông XM đá 2x4, M150 dày 10cm;
- + Lớp ni lông lót;
- + Nền đầm chặt $K=0,95$.

- Kết cấu vỉa hè làm cải tạo (KC4):
- + Lát đá tự nhiên dày 3,5 cm;
- + Vữa xi măng M100 dày 2cm;
- + Bê tông XM đá 2x4, M150 dày 10cm;
- + Lớp ni lông lót;
- + Nền hiện trạng.

- Kết cấu bó vỉa hè: Loại kích thước 23x26x100cm dùng cho các đoạn đường thẳng, loại kích thước 23x26x25 dùng cho các đoạn đường cong và áp dụng tại các vị trí hè phía nhà xây thô. Sử dụng loại kích thước 18x22x100cm và 18x22x25cm áp dụng tại các vị trí hè phía quảng trường. Bó vỉa bằng đá tự nhiên trên các lớp vữa xi măng mác 100 dày 2cm; Lớp bê tông xi măng mác 150 dày 10cm. Bó hè xây gạch VXM M75 trên lớp bê tông lót M150.

- Đan rãnh: Tẩm đan rãnh bằng đá có kích thước 6x30x50 cm trên lớp vữa xi măng mác 100 dày 2cm.

- Nền đường: Nền đường đắp bằng cát hoặc đất hoặc vật liệu tương đương đảm bảo đạt độ chặt $K > 0,95$.

- Các đoạn có độ dốc ngang lớn được đánh cấp, bề rộng cấp $B < 2m$.

- Thiết kế hạ hè tại các vị trí ngã ba, ngã tư đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy chuẩn hiện hành.

- Thiết kế tổ chức giao thông: Bố trí hệ thống biển báo giao thông, vạch sơn trên các tuyến đường và bãi đỗ xe theo đúng điều lệ báo hiệu đường bộ quy chuẩn QCVN 41:2024/BGTVT của Bộ Giao thông vận tải.

- Trồng cây xanh dọc các tuyến đường giao thông với khoảng cách trung bình $(8 \div 10)m/cây$, cây xanh vỉa hè có đường kính gốc $> 10cm$, chiều cao tán từ 3,0m. Cây xanh bóng mát các tuyến đường sử dụng các loại cây thuộc danh mục khuyến khích trồng như Ban Tím, Chà Là, Phượng Hoàng Đỏ, Sang, Vạn Tuế, Mỹ Nhân, Chà là Cảnh .v.v.; các cây bụi trang trí như Bạch Trinh Biển, Cỏ Nhung, Trúc Mây ... theo thiết kế đô thị và quy hoạch được duyệt. Kích thước hố trồng cây (1,2 x 1,2)m, bó bồn hố trồng cây bằng đá tự nhiên.

3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt là hai hệ thống riêng biệt. Tận dụng địa hình thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy. Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến cống thoát nước ngắn nhất đảm bảo thời gian thoát nước mặt nhanh nhất. Tuân thủ các hệ thống trong các quy chuẩn, tiêu chuẩn và

quy phạm hiện hành. Độ dốc cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $I_{min} \geq 1/D$.

- Hướng thoát nước mưa chính: theo hướng Bắc - Nam cho khu vực phía Đông và hướng Nam - Bắc cho khu vực phía Tây của dự án, thoát ra tuyến cống D1500 kết nối vào hệ thống thoát nước mưa vùng dự án theo Quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Toàn bộ nước mưa khu vực dự án được thu gom vào hệ thống các tuyến cống BTCT có đường kính D300, D600, D800, D1000 và D1500 đặt theo cấu tạo của đường.

- Nước mưa từ các công trình xây dựng, mặt đường, cảnh quan v.v... được dồn về các ga thu nước rồi chảy vào cống chính trên mạng lưới thoát nước chung bố trí dọc theo đường.

- Trên tuyến thiết kế hệ thống ga thu, ga thăm bằng bê tông cốt thép kiên cố D600, D800, D1000, D1500 tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải, đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát nước thải theo hướng Bắc – Nam thoát về ga đầu nối GĐN D300 theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Nước thải các khu vệ sinh được xử lý sơ bộ tại bể phốt của từng khu nhà ở. Nước sau bể phốt được đầu nối vào các hố ga nước thải hạ tầng bằng các đường ống u.PVC D140, D160 tùy từng vị trí. Các ga thoát nước thải có kết cấu thành xây gạch đặc, vữa M75, trát trong VXM M75 dày 1,5cm; đáy ga đổ bê tông M150 đá 2x4 dày 10cm.

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến sát với các lô đất xây dựng. Hệ thống đường cống thoát nước thải được thiết kế xây dựng là cống BTCT DN300.

- Trên hệ thống, tại vị trí các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt các giếng thăm thuận tiện cho việc đầu nối từ hệ thống thoát nước trong nhà ra hệ thống thoát nước ngoài nhà, cũng như việc quản lý và vận hành hệ thống thoát nước, khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành. Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ sâu chôn cống thấp nhất là 0,5m tính đến đỉnh cống với cống trên vỉa hè và 0,7m tính đến đỉnh cống với cống dưới lòng đường. Độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D là đường kính cống). Giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh cho phù hợp với thực tế.

- Vệ sinh môi trường: Tổ chức thu gom rác theo giờ quy định, có xe đẩy tay thu gom rác theo từng tuyến đường đưa về một điểm tập kết, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

7. Cấp nước, cấp nước PCCC:

7.1. Cấp nước sinh hoạt:

- Nguồn nước cấp cho khu vực dự án được lấy 2 điểm nguồn ĐN1, ĐN2 đầu nối vào đường ống truyền tải D300 hiện trạng nằm trên trục đường Đội Cấn. Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước của dự án bao gồm các tuyến ống phân phối HDPE PN10 D200 và tuyến ống dịch vụ HDPE PN10 D50-D63-D90 được đi trong hào kỹ thuật đảm bảo yêu cầu cấp nước tới các điểm tiêu thụ.

- Tuyến ống phân phối chính HDPE PN10 D200 được nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng cấp tới các khu vực dùng nước trong dự án.
- Từ các tuyến ống phân phối chính nước được dẫn về các điểm tiêu thụ thông qua các tuyến ống dịch vụ HDPE PN10 D50-63-D90.
- Bố trí lắp đặt đồng bộ các đồng hồ đầu nối, các đường ống tới công tường rào mỗi điểm dùng nước. Phần cấp nước bên trong tường rào thuộc phạm vi nội bộ của mỗi công trình.
- Trên hệ thống bố trí các trụ cứu hỏa, hố van quản lý, van xả khí, xả kiệt, ... đảm bảo quản lý.
- Bố trí hệ thống phun sương đặt trên các công trình kiến trúc để làm mát các khu vực lân cận.

7.2 Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế thiết kế mạng vòng, đảm bảo áp lực, lưu lượng nước chữa cháy theo quy định.
- Trên các trục đường có ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 110\text{mm}$ đi trong hào kỹ thuật đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa 120m. Các trụ này đặt ở ngã 3, ngã 4 để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy.

8. Thông tin liên lạc:

Trong phạm vi nghiên cứu đầu tư của dự án, chỉ thực hiện việc đầu tư hệ thống ống và hố ga để luôn cấp.

- Các tuyến ống đường trục sử dụng ống nhựa xoắn HDPE D110/90mm, D85/65mm đặt trên giá đỡ đi trong hào kỹ thuật. Những đoạn ống qua đường không đi trong hào được chôn trực tiếp trong đất, đặt ống thép D168 để bảo vệ ống HDPE D110/90mm;

- Đường ống các hố ga đến ranh giới xây dựng cho từng hộ dân lắp đặt ống nhựa xoắn HDPE D32/25;

9. Phần cấp điện (đường dây trung thế, hạ thế, trạm biến áp, chiếu sáng):

Các nội dung này Chủ đầu tư thực hiện theo Văn bản số 21/SCT-CNNL ngày 04/7/2025 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên; Hạng mục: Hệ thống Cấp điện (đường dây trung thế, hạ thế, trạm biến áp).

10. Hào kỹ thuật:

Xây dựng hào kỹ thuật để đặt các hệ thống cấp điện, đường ống thông tin liên lạc, đường ống cấp nước cho dự án.

- Hào kỹ thuật: Hào kỹ thuật có chiều rộng thông thủy 0,9m bằng BTCT mác M250, nắp bằng BTCT có cấu tạo phù hợp với gạch lát hè đảm bảo thẩm mỹ cho cảnh quan khu vực. Trong hào lắp đặt các giá đỡ cáp và ống bằng thép mạ kẽm nhúng nóng. Đáy hào kỹ thuật có độ dốc dọc nhỏ nhất 0,1% để đảm bảo thoát nước và khô ráo trong hào kỹ thuật.

- Hố ga hào kỹ thuật: Hố ga hào kỹ thuật có kích thước tùy thuộc từng vị trí và phù hợp yêu cầu của các hệ thống điện, điện nhẹ và cấp nước. Hố ga hào kỹ

thuật bằng BTCT mác M250, nắp bằng BTCT có cấu tạo phù hợp với gạch lát hè đảm bảo thẩm mỹ cho cảnh quan khu vực.

11. Hạng mục nhà ở liền kề:

Chủ đầu tư thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài các công trình nhà ở theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 và 206/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên đảm bảo về mật độ xây dựng, chiều cao tầng, khoảng lùi phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được duyệt tại Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên.

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài 174 căn nhà ở liền kề với 29 mẫu nhà, số tầng là 06 tầng, tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3, 4, 5, 6 cao 3,6m; cốt 0.00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè dao động từ khoảng 0,05m đến 0,76m tuân thủ quy hoạch được duyệt; chiều cao toàn nhà tính từ sân hè hoàn thiện là khoảng 22,1m đến 23,5m (tùy vị trí, theo cao độ địa hình hiện trạng và mẫu thiết kế)

- Tổng diện tích đất xây dựng 22.298,5m²; tổng diện tích sàn khoảng 104.819,8m²; mật độ xây dựng từ 66,2%÷84,2%.

Các mẫu nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài đảm bảo tuân thủ khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng và đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt, bao gồm:

BẢNG THỐNG KÊ CÁC LÔ ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở

ST T	Ký hiệu ô đất		Tên mẫu thiết kế	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Mật độ xây dựng theo QH được duyệt (%)	Mật độ xây dựng theo QC 01/2021 (%) (nội suy)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	LK01	LK01-01	G1-M	162,5	74,1	80,0	77,5	120,3	6	708,2
		LK01-02	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK01-03	A3	150,1	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK01-04	A2-M	150,1	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK01-05	G1	167,1	72,0		76,6	120,3		708,2
		LK01-06	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK01-07	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK01-08	G2	213,3	66,2		68,7	141,3		825,9
		LK01-09	G2-M	213,3	66,2		68,7	141,3		825,9
		LK01-10	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK01-11	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
2	LK02	LK02-01	G3B	142,0	72,9	81,6	81,6	103,5	6	601,3
		LK02-02	G3B-M	142,0	72,9		81,6	103,5		601,3
		LK02-03	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK02-04	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0

ST T	Ký hiệu ô đất		Tên mẫu thiết kế	Diện tích đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Mật độ xây dựng theo QH được duyệt (%)	Mật độ xây dựng theo QC 01/2021 (%) (nội suy)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)
		LK02-05	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK02-06	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK02-07	C1	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK02-08	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK02-09	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK02-10	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK02-11	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK02-12	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
3	LK03	LK03-01	C1	150,0	76,9	80,0	80,0	115,4	6	684,0
		LK03-02	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK03-03	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK03-04	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK03-05	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK03-06	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK03-07	G4B	169,3	71,8		76,1	121,6		712,8
		LK03-08	G4B-M	164,7	73,8		77,1	121,6		712,8
		LK03-09	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK03-10	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK03-11	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK03-12	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
4	LK04	LK04-01	G4A	168,9	72,0	90,0	76,2	121,6	6	712,8
		LK04-02	G4A-M	164,2	74,0		77,2	121,6		712,6
		LK04-03	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK04-04	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK04-05	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK04-06	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK04-07	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK04-08	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK04-09	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK04-10	C1	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK04-11	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK04-12	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK04-13	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK04-14	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK04-15	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK04-16	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK04-17	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6

ST T	Ký hiệu ô đất		Tên mẫu thiết kế	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Mật độ xây dựng theo QH được duyệt (%)	Mật độ xây dựng theo QC 01/2021 (%) (nội suy)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)
		LK04-18	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
5	LK05	LK05-01	C1	150,0	76,9	90,0	80,0	115,4	6	684,0
		LK05-02	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK05-03	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK05-04	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-05	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-06	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK05-07	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK05-08	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-09	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-10	G3A	142,0	72,9		81,6	103,5		601,4
		LK05-11	G3A-M	142,0	72,9		81,6	103,5		601,4
		LK05-12	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-13	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-14	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK05-15	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK05-16	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-17	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK05-18	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
6	LK06	LK06-01	G3A	127,8	81,0	90,0	84,4	103,5	6	601,4
		LK06-02	G3A-M	127,8	81,0		84,4	103,5		601,4
		LK06-03	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-04	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-05	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK06-06	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK06-07	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-08	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-09	G5	127,3	80,0		84,5	101,8		595,4
		LK06-10	G5-M	128,1	79,5		84,4	101,8		595,4
		LK06-11	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-12	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-13	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK06-14	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK06-15	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK06-16	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
7	LK07	LK07-01	G3A	134,2	77,1	90,0	83,2	103,5	6	601,4
		LK07-02	G3A-M	134,2	77,1		83,2	103,5		601,4

ST T	Ký hiệu ô đất		Tên mẫu thiết kế	Diện tích đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Mật độ xây dựng theo QH được duyệt (%)	Mật độ xây dựng theo QC 01/2021 (%) (nội suy)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)
		LK07-03	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-04	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-05	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK07-06	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK07-07	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-08	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-09	G5	136,5	74,6		82,7	101,8		595,4
		LK07-10	G5-M	132,0	77,1		83,6	101,8		595,4
		LK07-11	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-12	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-13	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK07-14	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK07-15	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK07-16	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
8	LK08	LK08-01	C1	150,0	76,9	90,0	80,0	115,4	6	684,0
		LK08-02	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK08-03	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK08-04	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-05	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-06	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK08-07	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK08-08	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-09	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-10	G3A	142,0	72,9		81,6	103,5		601,4
		LK08-11	G3A-M	142,0	72,9		81,6	103,5		601,4
		LK08-12	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-13	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-14	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK08-15	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK08-16	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-17	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK08-18	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
9	LK09	LK09-01	G4A	174,1	69,8	90,0	75,2	121,6	6	712,6
		LK09-02	G4A-M	164,1	74,1		77,2	121,6		712,6
		LK09-03	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-04	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-05	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5

ST T	Ký hiệu ô đất		Tên mẫu thiết kế	Diện tích đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Mật độ xây dựng theo QH được duyệt (%)	Mật độ xây dựng theo QC 01/2021 (%) (nội suy)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)
		LK09-06	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK09-07	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-08	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-09	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK09-10	C2	100,0	81,0		90,0	81,0		480,1
		LK09-11	C2-M	100,0	81,0		90,0	81,0		480,1
		LK09-12	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK09-13	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-14	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-15	B2-M	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK09-16	B2	100,0	84,2		90,0	84,2		499,5
		LK09-17	B1-M	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
		LK09-18	B1	100,0	84,2		90,0	84,2		504,6
10	LK10	LK10-01	C1	150,0	76,9	80,0	80,0	115,4	6	684,0
		LK10-02	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK10-03	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK10-04	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK10-05	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK10-06	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK10-07	G6	197,7	66,2		70,5	131,0		768,7
		LK10-08	G6-M	187,5	69,9		72,5	131,0		768,7
		LK10-09	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK10-10	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK10-11	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK10-12	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
11	LK11	LK11-01	G3B	142,0	72,9	81,6	81,6	103,5	6	601,3
		LK11-02	G3B-M	142,0	72,9		81,6	103,5		601,3
		LK11-03	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK11-04	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK11-05	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK11-06	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK11-07	C1	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK11-08	C1-M	150,0	76,9		80,0	115,4		684,0
		LK11-09	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK11-10	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK11-11	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK11-12	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4

ST T	Ký hiệu ô đất		Tên mẫu thiết kế	Diện tích đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Mật độ xây dựng theo QH được duyệt (%)	Mật độ xây dựng theo QC 01/2021 (%) (nội suy)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m2)
12	LK12	LK12-01	G1-M	170,6	70,5	80,0	75,9	120,3	6	708,2
		LK12-02	A2	152,3	77,9		79,5	118,6		703,4
		LK12-03	A3	151,5	78,3		79,7	118,6		711,0
		LK12-04	A2-M	150,7	78,7		79,9	118,6		703,4
		LK12-05	G1	162,4	74,1		77,5	120,3		708,2
		LK12-06	A1	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
		LK12-07	A2-M	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK12-08	G2	215,1	65,7		68,5	141,3		825,9
		LK12-09	G2-M	215,1	65,7		68,5	141,3		825,9
		LK12-10	A2	150,0	79,0		80,0	118,6		703,4
		LK12-11	A1-M	150,0	79,0		80,0	118,6		711,0
Tổng cộng		174,0		22.298,5						104.819,8

a) Giải pháp thiết kế kiến trúc:

- Nhà ở liền kề xây thô có tầng 01 cao 3,9m; tầng 02 đến tầng 06 cao 3,6m.
- Mặt đứng hoàn thiện cửa sổ, cửa đi kính trắng khung nhôm hệ, phần tường chắn giữa hai nhà. Tường sơn hoàn thiện theo hồ sơ thiết kế.

b) Giải pháp thiết kế kết cấu chính:

- Kết cấu móng:
 - + Kết cấu móng đỡ toàn bộ công trình là hệ móng cọc, sử dụng cọc ép, cọc vuông (350x350)mm, mũi cọc từa vào lớp đất tốt hoặc lớp đá phong hóa, nứt nẻ mạnh; chiều dài cọc thay đổi tùy theo địa chất của từng khu vực.
 - + Phân đài móng: Thiết kế theo phương án đài cọc cấu tạo bằng bê tông cốt thép cấp bền B25 (mác M350); thi công đổ bê tông tại chỗ.
- Kết cấu thân nhà:
 - + Kết cấu phân thân nhà được chọn theo giải pháp: Khung sàn bê tông cốt thép cấp bền B25 (mác M350) chịu lực toàn khối. Thi công đổ bê tông tại chỗ.
 - + Kết cấu chịu lực ngang là hệ thống sàn dầm liên kết với hệ thống chịu lực đứng là hệ cột, toàn bộ tải trọng công trình được truyền vào vào hệ móng. Dầm bê tông cốt thép có tiết diện 22x50cm, 30x50cm... Cột có tiết diện 22x40cm, 22x50cm, 30x50cm... Sàn dày 13cm và 15cm, bố trí thép sàn D10.
- Vật liệu sử dụng:
 - + Bê tông: Móng, cột, dầm, sàn: dùng bê tông B25 (mác 350); Giằng tường,

lanh tô, ô văng...: dùng bê tông B20 (mác 250).

+ Cốt thép: dùng thép (CB240-T) với $D < 10$ và (CB500-V) với $D \geq 10$.

Các hạng mục của công trình như: Cấp điện, cấp thoát nước, bể tự hoại.. của các căn nhà sẽ do các chủ thể của các công trình trên hoàn thiện trong quá trình hoàn thiện và sử dụng.

12. Hạng mục gara và trung tâm thương mại ngầm:

Xây dựng hoàn thiện công trình 01 tầng hầm gồm bãi để xe kết hợp khu thương mại dịch vụ (bao gồm cả phần diện tích đường lên xuống hầm) và công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh (Địa điểm công bố ngày thành lập chính quyền cách mạng tỉnh Thái Nguyên). Tổng diện tích đất xây dựng 16.096,3m² (trong đó diện tích lô đất HH1 là 7.750,6m² và diện tích lô đất HH2 là 8.345,7m²), tổng diện tích xây dựng không gian ngầm là 19.174,8m² (trong đó diện tích xây dựng không gian ngầm HH1 là 8.602,7m² và diện tích xây dựng không gian ngầm HH2 là 10.572,1m²). Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và số tầng cao phù hợp với quy hoạch được duyệt.

a) Giải pháp thiết kế kiến trúc

- Hướng tiếp cận chính của trung tâm thương mại là tuyến đường Đội Cấn, thuận lợi về giao thông và tận dụng tối đa diện tích tính theo chỉ giới đường đỏ và đường giao thông nội bộ.

- Hướng tiếp cận chính của gara ngầm là 2 lối lên + 2 lối xuống kết nối với tuyến đường Hùng Vương và đường Nguyễn Du tạo điều kiện thuận lợi cho việc phân luồng giao thông đô thị trong cả điều kiện bình thường và khi có sự kiện đông người

- Khu trung tâm thương mại ngầm: Bố trí sàn thương mại có thể phân chia các gian hàng linh hoạt, 1 khu vệ sinh, 2 thang máy, 2 thang cuốn, các thang bộ kết hợp thoát hiểm, các phòng kỹ thuật cơ điện, quản lý tòa nhà, an ninh. Chiều cao tầng: từ 3,9 ÷ 5,25 m.

Khu gara ngầm: bố trí chỗ đỗ cho xe ô tô và xe máy, các phòng kỹ thuật cơ điện, 2 khu vệ sinh phục vụ quảng trường đi bộ, các thang bộ kết hợp thoát hiểm. Chiều cao tầng từ 3,9 ÷ 4,5m.

b) Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Kết cấu móng: Sử dụng kết cấu móng cọc khoan nhồi, đường kính cọc D600, mũi cọc chống vào lớp đá. Đài móng cao 80cm, sàn tầng hầm dày 35cm, bố trí 2 lớp thép D14.

- Kết cấu thân: Sử dụng kết cấu khung sàn bê tông cốt thép chịu lực toàn khối, thi công đổ bê tông tại chỗ. Cột tiết diện (500x500)mm, vách hầm dày 400mm; sàn bê tông cốt thép dày 350mm; dầm cao 800mm, 600mm, 500mm... với các tiết diện điển hình (600x800)mm, (600x600)mm, (300x500)mm...

- Vật liệu sử dụng:

+ Bê tông: Móng, cột, dầm, sàn: dùng bê tông B25 (mác 350); Giường tường,

lành tô...: dùng bê tông B20 (mác 250).

+ Cốt thép: dùng thép (CB240-T) với $D < 10$ và (CB500-V) với $D \geq 10$.

c) Thiết kế cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, chống sét, cấp điện thông gió, hệ thống phòng cháy và chữa cháy, thông tin liên lạc, hệ thống camera an ninh kiểm soát xe ra vào; hệ thống cấp thoát nước .v.v. đồng bộ kèm theo công trình.

14. Hạng mục cảnh quan phố đi bộ:

a) Giải pháp thiết kế kiến trúc – cảnh quan:

Tuyến phố đi bộ được thiết kế đối xứng theo trục giữa từ đường Đội Cấn thẳng hướng nhà Hành Chính và chia làm 3 phân khu chính với các chức năng khác nhau:

- Phân khu 1 - Quảng trường du lịch: Với giao thông tiếp cận từ trục đường Đội Cấn, đây là không gian sầm uất và nhộn nhịp, nơi diễn ra các hoạt động kinh doanh và mua sắm như hội chợ, và ẩm thực, với lối dẫn vào từ vòm kính sang trọng, ngoài ra phân khu còn được bố trí các hoạt động biểu diễn với sân khấu di động cùng các tiện ích giải trí thư giãn khác như ánh sáng tương tác, sân chơi nước, hệ thống phun nước làm mát quảng trường.

- Phân khu 2-Quảng trường Văn Hóa: Nơi đặt các công trình nghệ thuật ấn tượng, không gian này thể hiện nét văn hoá địa phương và tạo ra các không gian triển lãm nghệ thuật, giao lưu văn hoá. Với các công trình điểm nhấn như Tháp đồng hồ, Các hệ thức cột trang trí, chòi cảnh quan kết hợp hệ thống phun nước làm mát quảng trường.

- Phân khu 3-Quảng trường Lịch sử: Không gian trang nghiêm và tôn kính, nơi tổ chức các nghi lễ trang trọng cấp tỉnh và quốc gia.

b) Giải pháp kết cấu:

Đối với các hạng mục sử dụng kết cấu thép (vòm mái kính, giàn hoa...): liên kết giữa cột thép với kết cấu bê tông cốt thép mái tầng hầm bằng liên kết bulong bản mã. Liên kết giữa các cấu kiện bằng liên kết hàn. Vật liệu thép tổ hợp, thép cán nóng, thép ống... dùng CCT38 có giới hạn chảy $f_y = 2300 \text{ kg/cm}^2$.

Đối với các hạng mục sử dụng bê tông cốt thép đổ tại chỗ (bồn cây tháp đồng hồ, mái che lối xuống hầm...): liên kết với kết cấu bê tông cốt thép mái tầng hầm bằng thép chờ hoặc khoan cấy. Bê tông cốt thép thường xuyên tiếp xúc với đất, nước sử dụng B22.5 (M300), mác chống thấm W12. Bê tông cốt thép không tiếp xúc thường xuyên với đất, nước sử dụng B22.5 (M300), mác chống thấm W10. Cốt thép: dùng thép (CB240-T) với $D < 10$ và (CB500-V) với $D \geq 10$.

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

1. Cơ sở trình thẩm định đối với các trường hợp điều chỉnh thiết kế, giấy phép xây dựng, xử lý vi phạm hành chính: Không có.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định; nguyên tắc thẩm định theo quy định tại Điều 16 Nghị định 175/2024/NĐ-CP

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh các nội dung theo quy định tại Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đề án quy hoạch xây dựng.

- 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 số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị tư vấn lập hồ sơ dự án và chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, những nội dung cho ý kiến, thẩm định hoặc giải quyết thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; 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.

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.

Việc lập dự án sau khi được quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền là phù hợp. Các nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi được lập đảm bảo phù hợp với Điều 54 Luật Xây dựng 2014, Điều 38 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

+ Nhà thầu thực hiện khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng là Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP; Công ty cổ phần Phát triển xây dựng và Kiến Trúc Goome ; Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Trảng An và Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng - USCO có đủ điều kiện, năng lực thực hiện theo quy định, các cá nhân chủ trì thực hiện có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại công trình.

+ Nhà thầu thực hiện thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi là Công Ty Cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam. có đủ điều kiện, năng lực thực hiện theo quy định, các cá nhân chủ trì thực hiện có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại công trình.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 sửa đổi bởi Điểm i Khoản 1 Điều 28 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

Dự án thuộc danh mục các dự án ưu tiên đầu tư tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030 đã được xác định trong Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 201-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023.

Đổi chiều với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1989/QĐ-TTg ngày 26/11/2021 thì vị trí dự án thuộc khu đất với chức năng quy hoạch là đất ở và đất sử dụng hỗn hợp (dịch vụ, thương mại, văn phòng, ở, cơ quan, cây xanh).

Đổi chiều với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định 3226/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 thì vị trí đề xuất dự án thuộc ô phố số XII và ô phố số XVI, chức năng sử dụng đất là đất hỗn hợp.

Thiết kế cơ sở đảm bảo phù hợp về vị trí, ranh giới, quy mô so với Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

Vì vậy dự án đã phù hợp với quy hoạch tỉnh Thái Nguyên, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

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) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi phù hợp với chủ trương đầu tư dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 và Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 24/01/2025.

- Về kế hoạch thực hiện dự án: Tiến độ thực hiện dự đảm bảo theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư.

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.

- Việc đấu nối giao thông, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải cho dự án đã được cơ quan có thẩm quyền và các đơn vị chuyên ngành có văn bản thỏa thuận, vì vậy việc đấu nối, kết nối hạ tầng kỹ thuật có tính khả thi.

- Trách nhiệm quản lý, bàn giao các công trình hạ tầng sau đầu tư: Nhà đầu tư chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đường giao thông, cây xanh, điện chiếu sáng .v.v. theo quy định; nhà đầu tư phối hợp các đơn vị khai thác, kinh doanh chuyên ngành (điện, nước, viễn thông) các hạng mục cấp điện, thống nhất phương án chuyển giao, vận hành theo quy định của tỉnh và pháp luật hiện hành; nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật và theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

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.

- Nội dung về an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã được thẩm tra thiết kế làm cơ sở cho việc thẩm định. Theo đánh giá tại Báo cáo kết quả thẩm tra thì các thông số kỹ thuật, giải pháp thiết kế trong hồ sơ thiết kế cơ sở đảm bảo an toàn xây dựng, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành áp dụng.

- Thực hiện yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy: Thiết kế cơ sở đã tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy đã được Phòng cảnh sát PCCC – Công an tỉnh Thái Nguyên thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 83/TĐ-PCCC ngày 26/6/2025, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện nghiêm các thủ tục về phòng cháy và chữa cháy theo quy định ở giai đoạn tiếp theo.

- Thực hiện yêu cầu về môi trường: Chủ đầu tư dự án đã lập kế hoạch đăng ký bảo vệ môi trường và đã được UBND phường Trưng Vương tiếp nhận Đăng ký môi trường tại Thông báo số 234/QĐ-UBND ngày 25/5/2025 về việc tiếp nhận báo cáo đăng ký môi trường dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

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.

Thiết kế cơ sở tuân thủ theo các Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, rà soát và cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn còn hiệu lực thi hành.

7. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng (đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công).

Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung xác định tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định nội dung tổng mức đầu tư của dự án theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung tại Khoản 15 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020.

V. KẾT LUẬN

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên đủ điều kiện để trình tổng hợp và triển khai các bước tiếp theo.

Các yêu cầu, kiến nghị:

- Giá trị tổng mức đầu tư phải được người quyết định đầu tư xác định để đảm bảo tính hiệu quả của dự án theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng 2020. Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thực hiện thẩm định các nội dung theo Điều 57 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng 2020 để đảm bảo đủ điều kiện trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án. Việc phê duyệt dự án thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp của các số liệu sử dụng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ khảo sát việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng chuyên ngành không làm giảm trách nhiệm của đơn vị tư vấn thiết kế về chất lượng hồ sơ.

- Đối với hạng mục thoát nước: Cần xem xét khảo sát thực tế cao độ đặt cống hiện trạng tại điểm đầu nối (gồm Ga ĐN4 độ sâu: 4,36m và Ga ĐN1 độ sâu: 1,62m); đồng thời cần khảo sát thực tế để đầu nối của đoạn cống GM3-ĐN3-ĐN4 nằm trên vỉa hè đường Nguyễn Du, có độ sâu chôn cống trung bình >3,0m, nhằm đảm bảo khả năng tiêu thoát nước khi hệ thống thoát nước chưa được đầu tư đồng bộ theo QHCT và QHPK được duyệt.

- Đối với hạng mục thoát nước thải: Cần xem xét khảo sát thực tế cao độ đặt cống hiện trạng tại điểm đầu nối (Ga GĐN tại đường Hùng Vương); đồng thời cần khảo sát thực tế để đầu nối của đoạn cống GT25-GT26-GT27-GT28-GT29-GT30-GT31-GT32 có độ sâu chôn cống trung bình 1,16-1,64m nhằm đảm bảo thu gom nước thải khi hệ thống thoát nước thải chưa được đầu tư đồng bộ theo QHCT và QHPK được duyệt.

- Khi triển khai bước thiết kế tiếp theo Chủ đầu tư cần tính toán, thiết kế đầy đủ các công trình, hạng mục công trình tuân thủ hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành đảm bảo yêu cầu trong vận hành, khai thác sử dụng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) toàn bộ Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định theo quy định tại khoản 8 Điều 19 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP để lưu trữ theo quy định.

- Việc thực hiện thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt của chủ đầu tư (*Quy định tại khoản 24 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020*). Thực hiện quy định về chỉ dẫn kỹ thuật tại Điều 41 Nghị định 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Chủ đầu tư lưu ý thực hiện sau khi dự án được phê duyệt.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên gửi chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLCHĐXD.
Chungnt.(03b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hoàng Thái Cường