

UBND TỈNH PHÚ THỌ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 94 /SXD-QLXD

Phú Thọ, ngày 25 tháng 7 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

Kính gửi: Công ty cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 01TTTr/2022/TH ngày 01/6/2022 của Công ty cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định kèm Tờ trình thẩm định,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

Công trình thẩm định: các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà.

2. Nhóm dự án: Nhóm B.

3. Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III; Công trình dân dụng, cấp III.

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.

5. Địa điểm xây dựng: thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 1.078.370.000.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: 2022 - 2026.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành của Việt Nam.

10. Nhà thầu khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Tân Minh, Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng môi trường TNT Việt Nam, Công ty cổ phần Công nghệ Xây dựng An Phát và Công ty cổ phần xây dựng và thiết kế Thái Dương.

II. Hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND huyện Cẩm Khê về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Văn bản số 100/KT-CN ngày 28/02/2022 của Công ty cổ phần cấp nước Phú Thọ về việc cấp điểm đầu cho dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Văn bản số 87/CV-ĐLCK ngày 27/02/2022 của Điện lực Cẩm Khê về việc thỏa thuận đấu nối đường dây và trạm biến áp.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 72/TD-PCCC ngày 27/6/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh.

- Quyết định số 1604/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh Phú THỌ về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hoá, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê” của Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ.

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

- Bản vẽ thiết kế cơ sở.

- Thuyết minh thiết kế cơ sở.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình công trình.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế.

- Chứng chỉ hành nghề của các chức danh chủ trì khảo sát, thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định

1. Quy mô đầu tư:

Dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê có diện tích 20,57 ha, bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, các mẫu nhà ở, nhà văn hóa, cây xanh cảnh quan.

2. Giải pháp thiết kế:

a) San nền:

Thiết kế san nền toàn bộ phần diện tích đất của dự án (trừ phạm vi đường giao thông): độ dốc san nền đảm bảo thoát nước mặt. Phần diện tích đắp được bóc bỏ lớp đất không thích hợp, đắp bù và đắp đến cao độ thiết kế theo từng lớp bằng đất cấp 3, đảm bảo độ chặt yêu cầu $K \geq 0,9$.

Tường chắn bằng bê tông và bê tông cốt thép, chiều cao thân tường trung bình từ (3,5 - 7,0)m để giữ ổn định nền đất và đảm bảo phạm vi ranh giới thực hiện dự án.

Phạm vi hồ cảnh quan được thiết kế kè ốp mái sử dụng vật liệu Neowed 445-100 kết hợp đổ bê tông M200 dày 12 cm tính từ móng kè đến mực nước cao nhất +22.50 cm, phạm vi từ đỉnh kè đến mực nước cao nhất sử dụng vật liệu Neowed 445-75 kết hợp đổ đất để trồng cỏ để tạo cảnh quan hồ.

b) Đường giao thông:

Thiết kế 27 tuyến đường giao thông với quy mô theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt:

Mặt cắt 1 - 1 có chiều rộng nền đường $B_n = 28,0$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 2 \times 7,5$ m; chiều rộng giải phân cách $B_{gpc} = 7,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 2 \times 3,0$ m.

Mặt cắt 2 - 2 có chiều rộng nền đường $B_n = 10,0$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 10,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 2 \times 5,0$ m.

Mặt cắt 3 - 3 có chiều rộng nền đường $B_n = 13,5$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,5$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 2 \times 3,0$ m.

Mặt cắt 3A - 3A có chiều rộng nền đường $B_n = 10,5$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,5$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 3,0$ m.

Mặt cắt 3B - 3B có chiều rộng nền đường $B_n = 12,5$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,5$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 5,0$ m.

Mặt cắt 4 - 4 có chiều rộng nền đường $B_n = 13,0$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 2 \times 3,0$ m.

Mặt cắt 4A - 4A có chiều rộng nền đường $B_n = 10,0$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 3,0$ m.

Mặt cắt 4B - 4B có chiều rộng nền đường $B_n = 15,0$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = (5,0 + 3,0)$ m.

Mặt cắt 4C - 4C có chiều rộng nền đường $B_n = 12,0$ m: chiều rộng lòng đường $B_l = 7,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 5,0$ m.

Mặt cắt 5 - 5 có chiều rộng nền đường $B_n = 12,0$ m; chiều rộng lòng đường $B_l = 6,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 2 \times 3,0$ m.

Mặt cắt 5A - 5A có chiều rộng nền đường $B_n = 9,0$ m; chiều rộng lòng đường $B_l = 6,0$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 3,0$ m.

Mặt cắt 6 - 6 có chiều rộng nền đường $B_n = 11,5$ m; chiều rộng lòng đường $B_l = 6,5$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = 2 \times 3,0$ m.

Mặt cắt 6A - 6A có chiều rộng nền đường $B_n = 10,5$ m; chiều rộng lòng đường $B_l = 5,5$ m; chiều rộng vỉa hè $B_h = (3,0 + 2,0)$ m.

Mặt cắt 7 - 7 có chiều rộng nền đường $B_n = 10,0$ m; chiều rộng lòng đường $B_l = 2 \times 3,0$ m; chiều rộng giải phân cách $B_{gpc} = 4,0$ m.

Kết cấu nền áo đường loại 1 (gồm các lớp từ trên xuống): lớp BTNC 12,5 dày 5 cm; tưới dính bám tiêu chuẩn nhựa 0,5kg/m²; lớp BTNC 19 dày 7 cm; tưới thấm bám tiêu chuẩn nhựa 1,0kg/m²; lớp cấp phối đá dăm loại I dày 15 cm; lớp cấp phối đá dăm loại II dày 20 cm. Trên nền đất đầm chặt K98 dày 50 cm.

Kết cấu nền áo đường loại 2 (gồm các lớp từ trên xuống): lớp BTNC 19 dày 7 cm; tưới thấm bám tiêu chuẩn nhựa 1,0kg/m²; lớp cấp phối đá dăm loại I dày 15 cm; lớp cấp phối đá dăm loại II dày 20 cm. Trên nền đất đầm chặt K98 dày 50 cm.

Kết cấu nền áo đường loại 3 (gồm các lớp từ trên xuống): Lát gạch Terazzo dày 3,0 cm trên lớp VXM mác 100 dày 2 cm và lớp BTXM mác 150 dày 8,0 cm.

Kết cấu vỉa hè: Lát gạch Terazzo dày 3,0 cm trên lớp VXM mác 100 dày 2 cm và lớp BTXM mác 150 dày 7,0 cm.

Cây xanh trồng trên vỉa hè dọc theo các trục đường, khoảng cách trung bình $(7 \div 10)$ m/cây.

Tổ chức giao thông gồm vạch sơn, biển báo tuân thủ theo QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

c) Thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy và độc lập với hệ thống thoát nước thải. Bố trí tuyến cống thu nước mưa D400, D600, D800, D1000, D1250, D1500 chạy dưới vỉa hè và lòng đường để đảm bảo mỹ quan đô thị. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm và giếng thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng là $(30 \div 50)$ m. Các ga thu, ga thăm xây bằng gạch đặc chịu lực.

- Nước mưa được thu gom bằng tuyến cống tròn và xả vào hồ cảnh quan. Khi mực nước trong hồ vượt qua cao độ 22,5 nước hồ sẽ được chảy ra mương nước hiện trạng của khu vực qua cống tròn D1500.

d) Thoát nước thải:

Thoát nước thải tách riêng với thoát nước mưa. Thoát nước thải sử dụng cống bê tông cốt thép D300, D400 và rãnh xây B300 nhằm mục tiêu thu gom nước thải sinh hoạt của các hộ dân, chảy vào 3 trạm xử lý nước thải công suất 75m³/ngày, 195m³/ngày và 3m³/ngày. Nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn chảy ra hồ cảnh quan và mương thoát nước hiện trạng của khu vực

Kết cấu hệ thống bao gồm cống tròn BTCT đúc sẵn, rãnh và ga thăm xây gạch đặc vữa xi măng kết hợp bê tông cốt thép.

đ) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Hệ thống cấp nước cho dự án được đầu nối từ đường trục cấp nước hiện có D150 nằm bên trái tuyến hướng từ Huyện ủy Cẩm Khê đi trung tâm y tế huyện Cẩm Khê của Công ty Cổ phần cấp nước Phú Thọ.

- Từ điểm đầu cấp nước sử dụng đường cấp nước trục chính ống nhựa HDPE DN 110, sau đó tách thành từng nhánh cấp nước cho từng dãy nhà ở chia lô bằng tuyến ống HDPE DN50, DN 40 cùng với các thiết bị, phụ kiện đồng bộ.

e) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án khoảng 2390kVA. Xây dựng mới 05 trạm biến áp: 400kVA-22/0,4kV, 250kVA-22/0,4kV, 630kVA-22/0,4kV, 400kVA-35/0,4kV, 800kVA-35/0,4kV. Trạm biến áp được xây dựng theo kiểu trạm kios hợp bộ.

- Điểm đầu điện lấy từ đường dây 22kV tại trạm biến áp Đồng Phú 8 lộ 471 E5.16 và đường dây 35kV tại cột điện số 62-26-6 lộ 371 E4.13.

- Đường dây 22kV, 35kV của dự án được đi ngầm dưới vỉa hè bằng dây cáp cu/pvc/xlpe/dsta-w 3x95mm²-24kV và cu/pvc/xlpe/dsta-w 3x95mm²-40,5kV.

- Đường dây 0,4 KV trong ranh dự án được thiết kế đi ngầm trong rãnh cáp ở độ sâu 0,8 m. Cáp hạ thế sử dụng cáp đồng đi trong ống HDPE xoắn chịu lực, tiết diện cáp được tính toán đảm bảo tiêu chuẩn về quá nhiệt, tổn hao công suất và độ sụt áp.

- Hệ thống chiếu sáng bao gồm 03 tủ điện chiếu sáng cấp điện đến các cột điện chiếu sáng đường giao thông. Sử dụng cột điện chiếu sáng: cột thép cần đơn cao 8 m bóng LED 100 W và cột đèn sân vườn cao 4,5m. Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ (25 - 35)m tùy theo loại cột và vị trí lắp đặt. Móng cột đèn đổ bê tông xi măng M200.

g) Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Hạng mục này đã được Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Phú Thọ thẩm định.

h) Công trình nhà ở liền kề:

- Ô đất LK1 có diện tích 3.097,8 m² được chia làm 32 lô đất với 11 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK01 (LÔ ĐIỂN HÌNH)	21	90	78	390	86,7	4,3	5
LK01-1	1	139,1	105	525	75,5	3,8	5
LK01-2	1	105,1	83,6	418	79,5	4,0	5

LK01-3	1	101	80,7	403,5	79,9	4,0	5
LK01-4	1	121,2	91	455	75,1	3,8	5
LK01-13	1	90,5	78	390	86,2	4,3	5
LK01-14	1	92,6	78	360	84,2	3,9	5
LK01-15	1	92	78	390	84,8	4,2	5
LK01-16	1	94,2	78	390	82,8	4,1	5
LK01-17	1	133,1	102	510	76,6	3,8	5
LK01-18	1	126,5	97	485	76,7	3,8	5
LK01-24	1	112,5	88,5	442,5	78,7	3,9	5
Tổng	32	3.097,8	2.597,8	12.959,0	83,9	4,2	5

- Ô đất LK2 có diện tích 786,4 m² được chia làm 08 lô đất với 05 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK02-1	1	154,4	114,2	571	74,0	3,7	5
LK02-2	1	87,5	87	437,5	99,4	5,0	5
LK02-3	1	80,9	80,9	404,5	100,0	5,0	5
LK02-4, 5, 6, 7	4	90,5	82,6	413	91,3	4,6	5
		98,1	82,6	413	83,4	4,2	5
		97,7	82,6	413	84,5	4,2	5
		91,7	82,6	413	90,1	4,5	5
LK02-8	1	85,6	85,5	427,5	99,9	5,0	5
Tổng	8	786,4	698,0	3.492,5	88,8	4,4	5

- Ô đất LK3 có diện tích 786,4 m² được chia làm 11 lô đất với 03 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK03-1	1	135,5	103	535	76,0	3,9	5
LK03 (LÔ ĐIỂN HÌNH)	9	100	80	400	80,0	4,0	5
LK03-11	1	111,8	88	440	78,7	3,9	5
Tổng	11	1.147,3	911	4.575	79,4	3,99	5

- Ô đất LK4 có diện tích 1.145,5 m² được chia làm 11 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK04-11	1	145,5	110	550	75,6	3,8	5
LK03 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	10	100	80	400	80,0	4,0	5
Tổng	11	1.145,5	910,0	4.550,0	79,4	3,97	5

- Ô đất LK5 có diện tích 1.045,5 m² được chia làm 10 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK05 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	9	105	83,3	416,5	79,3	4,0	5
LK05-10	1	100,5	80,4	402	80,0	4,0	5
Tổng	10	1.045,5	830,1	4.150,5	79,4	3,97	5

- Ô đất LK6 có diện tích 2.010,5 m² được chia làm 20 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (m ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK06 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	16	99	81	405	81,8	4,1	5
LK06 (LÔ GÓC)	4	94,5	86	420,5	91,0	4,4	5
		115,5	86	420,5	74,5	3,6	5
		122	86	420,5	70,5	3,4	5
		94,5	86	420,5	91,0	4,4	5
Tổng	20	2.010,5	1.640,0	8.162,0	81,6	4,1	5

- Ô đất LK7 có diện tích 3.598,1 m² được chia làm 36 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m2)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK07 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	34	105,6	83	415	78,6	3,9	5
		96,4	83	415	86,1	4,3	5
		92,6	83	415	89,6	4,5	5
		93,5	83	415	88,8	4,4	5
		94,3	83	415	88,0	4,4	5
		95,1	83	415	87,3	4,4	5
		95,9	83	415	86,5	4,3	5
		96,7	83	415	85,8	4,3	5
		97,5	83	415	85,1	4,3	5
		98,4	83	415	84,3	4,2	5
		99,8	83	415	83,2	4,2	5
		100,6	83	415	82,5	4,1	5
		101,4	83	415	81,9	4,1	5
		102,3	83	415	81,1	4,1	5
		103,1	83	415	80,5	4,0	5
		103,9	83	415	79,9	4,0	5
		104,7	83	415	79,3	4,0	5
		104,8	83	415	79,2	4,0	5
		104	83	415	79,8	4,0	5
		103,2	83	415	79,7	4,0	5
		102,4	83	415	79,8	4,1	5
		101,7	83	415	79,8	4,1	5
		100,9	83	415	79,9	4,1	5
		100,1	83	415	80,0	4,1	5
		98,4	83	415	83,4	4,2	5
		97,6	83	415	84,8	4,3	5
		96,8	83	415	85,7	4,3	5
		96,1	83	415	86,4	4,3	5
		95,3	83	415	87,1	4,4	5
		94,5	83	415	87,8	4,4	5
		93,7	83	415	88,6	4,4	5
		93	83	415	89,2	4,5	5
		104,4	83	415	79,5	4,0	5
		127,4	83	415	65,1	3,3	5

LK07 (LÔ GÓC)	2	101	83	415	82,2	4,1	5
Tổng	36	3.598,1	2.988,0	14.940,0	83,0	4,15	5

- Ô đất LK8 có diện tích 3.598,1 m² được chia làm 36 lô đất với 05 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK08 (LÔ ĐIỂN HÌNH)	32	75	65	325	86,7	4,3	5
LK08-1	1	93,8	88	432	93,8	4,6	5
LK08-18	1	114,3	89	445	77,9	3,9	5
LK08-19	1	95,1	81	405	85,2	4,3	5
LK08-36	1	107,6	88	432	81,8	4,0	5
Tổng	36	2.810,8	2.426,0	12.114,0	86,3	4,3	5

- Ô đất LK9 có diện tích 3.479,7 m² được chia làm 33 lô đất với 04 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK09 (LÔ ĐIỂN HÌNH)	29	100	80	394	80,0	3,9	5
LK09 (LÔ GÓC)	2	115,5	90	448	77,9	3,9	5
LK09-01	1	170,1	88	448	51,7	2,6	5
LK09-33	1	178,6	88	448	49,3	2,5	5
Tổng	33	3.479,7	2.676,0	13.218,0	76,9	3,8	5

- Ô đất LK10 có diện tích 2.263,4 m² được chia làm 23 lô đất với 03 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK10 (LÔ ĐIỂN HÌNH)	21	96	84	420	87,5	4,4	5
LK10-1	1	103,8	82,6	413	79,6	4,0	5

LK10-23	1	143,6	107	535	74,5	3,7	5
Tổng	23	2.263,4	1.953,6	9.768,0	86,3	4,3	5

- Ô đất LK11 có diện tích 2.401,1 m² được chia làm 22 lô đất với 04 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK11 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	18	100	80	394	80,0	3,9	5
LK11 (LÔ GÓC)	2	142,3	84	420	59,0	3,0	5
LK11-11	1	147,4	83	415	56,3	2,8	5
LK11-12	1	169,1	83	415	49,1	2,5	5
4 MẪU	22	2.401,1	1.774,0	8.762,0	73,9	3,6	5

- Ô đất LK12 có diện tích 2.401,1 m² được chia làm 18 lô đất với 03 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK12 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	14	90	78	390	86,7	4,3	5
LK12-1, 10	2	158,9	70	350	44,1	2,2	5
		140,3	70	350	49,9	2,5	5
LK12-9, 18	2	128,1	70	350	54,6	2,7	5
		139,7	70	350	50,1	2,5	5
Tổng	18	1.827,0	1.372,0	6.860,0	75,1	3,8	5

- Ô đất LK13 có diện tích 1.814,1 m² được chia làm 18 lô đất với 04 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK13 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	14	90	78	390	86,7	4,3	5
LK12-1, 10	2	153,8	70	350	45,5	2,3	5

		147,6	70	350	47,4	2,4	5
LK12-9, 18	1	134,7	70	350	52,0	2,6	5
LK13-9	1	118	70	370	59,3	3,1	5
Tổng	18	1.814,1	1.372,0	6.880,0	75,6	3,8	5

- Ô đất LK14 có diện tích 3.420,7 m² được chia làm 33 lô đất với 03 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK14 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	31	100	80	394	80,0	3,9	5
LK14-1	1	153,7	114,4	572	74,4	3,7	5
LK14-32	1	167	119,5	587	71,6	3,5	5
Tổng	33	3.420,7	2.713,9	13.373,0	79,3	3,9	5

- Ô đất LK15 có diện tích 1.497,0 m² được chia làm 12 lô đất với 05 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 05 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
LK15 (LÔ ĐIỀN HÌNH)	8	95	80	394	84,2	4,1	5
		97	80	394	82,5	4,1	5
		99	80	394	80,8	4,0	5
		100	80	394	80,0	3,9	5
		100	80	394	80,0	3,9	5
		100	80	394	80,0	3,9	5
		100	80	394	80,0	3,9	5
		100	80	394	80,0	3,9	5
LK15-1	1	180,1	108,5	536	60,2	3,0	5
LK15-5	1	148	107,7	530,6	72,8	3,6	5
LK15-6	1	175,9	121	600,5	68,8	3,4	5
LK15-12	1	202	101	496	50,0	2,5	5
Tổng	12	1.497,0	1.078,2	5.315,1	72,0	3,6	5

i) Công trình nhà ở biệt thự:

- Ô đất BT1 có diện tích 768,3 m² được chia làm 02 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-01	1	380,4	147,5	447,5	38,8	1,2	3
BT-06	1	387,9	162	447,5	41,8	1,2	3
Tổng	2	768,3	309,5	895,0	40,3	1,2	3

- Ô đất BT2 có diện tích 4.134,5 m² được chia làm 15 lô đất với 05 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-09	1	378,3	191	532	50,5	1,4	3
BT-10	1	350	191	532	54,6	1,5	3
BT-11	1	342	182	532	53,2	1,6	3
BT-12	11	252	135	358	53,6	1,4	3
		252,7	135	358	53,4	1,4	3
BT-13	1	288,8	137	363	47,4	1,3	3
Tổng	15	4.135,5	2.186,0	5.897,0	52,9	1,4	3

- Ô đất BT3 có diện tích 2.280,5 m² được chia làm 05 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-05	4	450	185	580	41,1	1,3	3
BT-27	1	480,5	174	600	36,2	1,2	3
Tổng	5	2.280,5	914,0	2.920,0	40,1	1,3	3

- Ô đất BT4 có diện tích 3.331,3 m² được chia làm 11 lô đất với 03 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-02	9	300,1	162	453	54,0	1,5	3
BT-07	1	264	151	453	57,2	1,7	3
BT-08	1	366,4	191	532	52,1	1,5	3
Tổng	11	3.331,3	1.800,0	5.062,0	54,0	1,5	3

- Ô đất BT5 có diện tích 2.472,3 m² được chia làm 10 lô đất với 06 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-03	5	225	185	350	82,2	1,6	3
BT-14	1	329	137	387	41,6	1,2	3
BT-15	1	261,8	137	387	52,3	1,5	3
BT-16	1	289,3	137	387	47,4	1,3	3
BT-17	1	256,4	137	387	53,4	1,5	3
BT-18	1	210,7	124	344	58,9	1,6	3
Tổng	10	2.472,3	1.597,0	3.642,0	64,6	1,5	3

- Ô đất BT6 có diện tích 2.698,4 m² được chia làm 11 lô đất với 04 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-03	7	225	185	350	82,2	1,6	3
BT-19	1	250,2	124	344	49,6	1,4	3
BT-20	1	324,4	137	387	42,2	1,2	3
BT-21	1	306,9	137	387	44,6	1,3	3
BT-22	1	241,9	137	387	56,6	1,6	3
Tổng	11	2.698,4	1.830,0	3.955,0	67,8	1,5	3

- Ô đất BT7 có diện tích 1.117,5 m² được chia làm 05 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-03	4	225	185	350	82,2	1,6	3
BT-23	1	217,5	124	344	57,0	1,6	3
Tổng	5	1.117,5	864,0	1.744,0	77,3	1,6	3

- Ô đất BT8 có diện tích 2.410,2 m² được chia làm 10 lô đất với 03 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-03	8	225	185	350	82,2	1,6	3
BT-24	1	306,9	137	387	44,6	1,3	3
BT-25	1	303,3	137	387	45,2	1,3	3
Tổng	10	2.410,2	1.754,0	3.574,0	72,8	1,5	3

- Ô đất BT9 có diện tích 1.067,0 m² được chia làm 04 lô đất với 02 mẫu nhà. Các công trình xây dựng 03 tầng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng mẫu nhà như sau:

MẪU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (m ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO (tầng)
BT-04	3	269,6	146	370,5	54,2	1,4	3
		269,3	146	370,5	54,2	1,4	3
		269,1	146	370,5	54,3	1,4	3
BT-26	1	259	146	370,5	56,4	1,4	3
Tổng	04	1.067,0	584,0	1.482,0	54,7	1,4	3

k) Nhà văn hóa:

- Nhà văn hóa được xây dựng trong khu đất có diện tích 8.542,5m², gồm các hạng mục: Nhà văn hóa, sân thể thao ngoài trời, sân vườn cảnh quan...

- Công trình Nhà văn hóa quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng 2.385,0m², tổng diện tích sàn 4.567,0m², kích thước mặt bằng chính (55,5x38x0)m, tầng 1 cao 5,0m, tầng 2 cao 5,5m, tum mái cao 4,2m. Công trình có kết cấu móng cọc bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép.

- Hệ thống sân thể thao ngoài trời, sân vườn cảnh quan... được thiết kế đồng bộ theo công trình.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chủ trương đầu tư được phê duyệt: Thiết kế cơ sở dự án phù hợp với Chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt tại Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở so với quy hoạch xây dựng: Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Cẩm Khê phê duyệt tại Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 16/6/2021.

3. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

Các giải pháp đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước của hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với hạ tầng của khu vực. Trước khi thực hiện cần kiểm tra hiện trạng, tuân thủ theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành và đảm bảo đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

4. Sự tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam là phù hợp với quy định hiện hành. Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành chủ yếu áp dụng trong thiết kế công trình.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng: Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề và điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo đúng quy định.

6. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường:

- Hồ sơ dự án được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCN - Công an tỉnh Phú Thọ Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại giấy chứng nhận số 72/TD-PCCC ngày 27/6/2022.

- Dự án đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1604/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

V. Kết luận

1. Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê đảm bảo yêu cầu theo quy định.

2. Các nội dung khác:

- Các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trong lô đất CC2 chưa được chủ đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định, đề nghị chủ đầu tư khẩn trương lập báo cáo nghiên cứu khả thi và trình thẩm định để đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê.

- Chủ đầu tư và tư vấn khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế trình thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.
- Chỉ đưa công trình vào sử dụng sau khi đã có chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Phòng cháy và chữa cháy, Luật Bảo vệ môi trường.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, nhà văn hóa và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa, thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD (Ô. Chính);
- Lưu: VT, QLXD (C-09b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đào Hoàng Chinh