

PHỤ LỤC 1

HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

Mã số doanh nghiệp: 4900884380

Đăng ký lần đầu: ngày 07 tháng 12 năm 2021

Đăng ký thay đổi lần thứ: 3, ngày 20 tháng 02 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH BĐS TRƯỜNG THỊNH PHÁT
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TRUONG THINH PHAT BĐS COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Khu Ao Dấu, Thị trấn Hữu Lũng, Huyện Hữu Lũng, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam

Điện thoại: 020.5381.8286

Fax:

Email: ttpbdslangson@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ : 435.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi lăm tỷ đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	CÔNG TY CP TRƯỜNG THỊNH PHÁT	Việt Nam	Số 276, đường Trần Phú, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	304.500.000.000	70,000	2901320591	

2	CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN	Việt Nam	Đường 242, Thôn Na Hoa, Xã Sơn Hà, Huyện Hữu Lũng, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	130.500.000.00 0	30,000	490084884 0	
---	---	----------	--	---------------------	--------	----------------	--

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: HOÀNG TRUNG THÀNH

Giới tính: *Nam*

Chức danh: *Giám đốc*

Sinh ngày: *18/09/1984* Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Căn cước*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *040084013845*

Ngày cấp: *29/10/2024* Nơi cấp: *Bộ Công an*

Địa chỉ thường trú: *Xóm 2, Xã Nghi Mỹ, Huyện Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Xóm 2, Xã Nghi Mỹ, Huyện Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

TRƯỜNG PHÒNG



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Phạm Thị Thu Trang

Số: 1864/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 29 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án
Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 463/BC-SKHĐT ngày 23/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.
2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng để hình thành khu dân cư mới, khu hành chính có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; kêu gọi và huy động mọi nguồn vốn trong và ngoài nước làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, nhà nước và nhà đầu tư; đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Hữu Lũng nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung.
3. Quy mô dự án: San nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án theo quy hoạch, xây dựng khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; quy mô dân số khoảng 6.000 người. Diện tích đất sử dụng: 52,3 ha.

4. Tên nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

5. Thời gian khởi công, hoàn thành Dự án: 48 tháng.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

7. Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng): 1.989.017 triệu đồng.

8. Giá trị nộp ngân sách nhà nước (m_3): 3.800 triệu đồng.

Điều 2. Trách nhiệm cơ quan liên quan

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan thực hiện các công việc tiếp theo của dự án và đăng tải thông tin về kết quả lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát triển khai thực hiện dự án theo quy định tại hợp đồng, tuân thủ pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng, Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, TH-CB;
- Lưu: VT, KTN (VQK).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Tiến Thiệu

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

HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN
KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG,
TỈNH LẠNG SƠN
Số:169/2019/HĐ-DA

GIỮA

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

VÀ

LIÊN DANH CÔNG TY CP TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN VÀ
CÔNG TY CP TRƯỜNG THỊNH PHÁT

Lạng Sơn, ngày 16 tháng 10 năm 2019

I. CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Luật Quản lý thuế ngày 06/04/2016;
- Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
- Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/1/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 2125/QĐ-UBND ngày 29/10/2018 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm huyện Hữu Lũng;
- Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2019 (Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng);
- Quyết định số 1069/QĐ-UBND ngày 7/6/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng;
- Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 của UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- Thông báo số 506/TB-UBND ngày 30/8/2019 Kết luận giao ban Chủ tịch, Phó chủ tịch UBND tỉnh (ngày 26/8/2019);
- Văn bản số 310/UBND-TTPTQĐ ngày 08/4/2019 của UBND huyện Hữu Lũng về phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị mới Hữu Lũng;
- Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của UBND tỉnh Phê duyệt hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 203/QĐ-SXD ngày 04/9/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng kiến toàn Tổ chuyên gia lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

- Căn cứ Điểm a, Khoản 3, Điều 40 của Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015, quy định các nội dung mà nhà đầu tư đã chào thầu theo đúng yêu cầu của hồ sơ mời thầu sẽ không tiến hành đàm phán sơ bộ.

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

1. Bên A: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

- Người đại diện: ông **Hồ Tiến Thiệu**; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh
- Địa chỉ: Đường Hùng Vương, P. Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn
- Điện thoại: 0205 3812 605; fax 0205 3814 302

2. Bên B: Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát

Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4900848840 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn đăng ký lần đầu ngày 19/4/2019.

Mã số thuế: 4900848840

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 đường Thân Thừa Quý, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 0979556789

Người đại diện theo pháp luật: **Trần Văn Thế**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Và

Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901320591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An đăng ký lần đầu ngày 28/12/2019; thay đổi lần thứ 1 ngày 23/8/2013

Mã số thuế: 2901320591

Địa chỉ trụ sở chính: Số 276, đường Trần Phú, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Điện thoại: 03838688989

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Quốc Nam**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

(Bên A và Bên B sau đây được gọi tắt là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”).

Hôm nay, ngày 16/10/2019, tại trụ sở UBND tỉnh Lạng Sơn, sau khi bàn bạc và thảo luận, các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn với các Điều, Khoản cụ thể như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1.1. “Bên mời thầu” là Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

1.2. “Bên A” là UBND tỉnh Lạng Sơn.

1.3. “Nhà đầu tư” hoặc “Bên B” là Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

1.4. “Các Bên”: Là Bên A và Bên B trong Hợp đồng.

1.5. Hồ sơ yêu cầu (HSYC) là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn Nhà đầu tư; là căn cứ đàm phán và ký kết hợp đồng.

1.6. Hồ sơ đề xuất (HSDX) là toàn bộ tài liệu được Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho Bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

1.7. “Ngày” được hiểu là ngày dương lịch và tháng và được hiểu là tháng dương lịch.

1.8. “Luật” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.9. “Nhà đầu tư cấp 1” là Nhà đầu tư như định nghĩa ở trên.

1.10. “Nhà đầu tư thứ cấp” là Nhà đầu tư được Nhà đầu tư cấp 1 chuyên nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng công trình nhà ở nhưng phải tuân thủ theo nội dung HSYC, HSDX, hợp đồng ký kết giữa Bên A và Nhà đầu tư cấp 1.

1.11. “Rủi ro” là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng.

1.12. “Bất khả kháng” là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết hợp đồng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất, chiến tranh, dịch bệnh.

1.13. “Dự án”: Là dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

1.14. “Khu đất Dự án”: Là toàn bộ phần đất nằm trong ranh giới quy hoạch của Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt giao cho Nhà đầu tư để tiến hành thực hiện đầu tư Dự án.

1.15. “Số thu tiền sử dụng đất của Dự án”: Là số tiền mà Bên A quy định Nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

1.16. “Nhà thầu”: Là các tổ chức, cá nhân có đăng ký kinh doanh trong hoạt động tư vấn, xây lắp... được Bên B lựa chọn để thực hiện các công việc có liên quan đến Dự án theo các quy định của Pháp luật;

1.17. “Hợp đồng”: Là hợp đồng này giữa Bên A và Nhà đầu tư, thể hiện bằng văn bản, được hai Bên ký kết, bao gồm cả Phụ lục sửa đổi (nếu có), bổ sung Hợp đồng (nếu phát sinh) và tài liệu khác kèm theo (nếu có) để thực hiện đầu tư Dự án;

1.18. Các thuật ngữ khác: Được hiểu theo quy định của Pháp luật hiện hành

Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Thời gian thực hiện hợp đồng

2.1. Thời gian thực hiện Hợp đồng: 48 tháng tính từ thời điểm hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và Bên B nhận bàn giao khu đất thực hiện Dự án.

Căn cứ vào thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên B phải lập bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án chi tiết để trình cho Bên A trong vòng 30 ngày làm việc, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Nếu bảng tiến độ thực hiện đầu tư do Bên B lập không phù hợp với Hợp đồng thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được bảng tiến độ của Bên B. Bên B phải chỉnh sửa bảng tiến độ cho phù hợp với Hợp đồng theo yêu cầu của Bên A. Bảng tiến độ được Bên A thống nhất là cơ sở để Bên A kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của Bên B.

2.2. Gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng:

Bên A và Bên B sẽ thương thảo quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng;
- b) Do cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mặt bằng quy hoạch, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án;
- c) Các trường hợp khác được hai bên thỏa thuận và báo cáo cấp có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.

2.3. Khắc phục thời gian chậm trễ:

Khi tiến độ thực hiện đầu tư Dự án bị chậm so với bảng tiến độ đã được các Bên thống nhất do những nguyên nhân đã nêu trong Khoản 2.2 Điều này, Bên B có quyền điều chỉnh, sửa đổi bảng tiến độ tương ứng với thời gian điều chỉnh đã được các Bên thống nhất.

Bên A có quyền yêu cầu Bên B sửa đổi bảng tiến độ thực hiện đầu tư Dự án để bảo đảm Hợp đồng được hoàn thành đúng thời gian quy định tại Điều này nếu tiến độ thực hiện Dự án bị chậm trễ ngoài những nguyên nhân đã nêu tại Khoản 2.2 Điều này.

Điều 3. Phạm vi và quy mô dự án

3.1. Mục tiêu của Dự án Đầu tư xây dựng để hình thành khu dân cư mới, khu hành chính có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; kêu gọi và huy động mọi nguồn vốn trong và ngoài nước làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, nhà nước và nhà đầu tư; đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Hữu Lũng nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung

3.2. Quy mô của Dự án: San nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án theo quy hoạch, xây dựng khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; quy mô dân số khoảng 6.000 người. Diện tích đất sử dụng: 52,3 ha.

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, bàn giao lại cho nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư, kinh doanh nhà ở.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng một số công trình theo quy định, đồng thời kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp phối hợp thực hiện.

3.3. Vị trí, ranh giới dự án:

a) Vị trí dự án:

+ Phía Bắc, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A;

+ Phía Đông giáp sông Trung; sông Thương;

+ Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 242

b) Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 52,3 ha.

3.4. Các chỉ tiêu quy hoạch:

- Nhà ở: Biệt thự, shophouse, liền kề: Tầng cao 3-5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 90%. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình giáo dục mật độ xây dựng 30%, tầng cao 3-5 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m-6m so với chỉ giới đường đỏ

- Công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hỗn hợp: Mật độ xây dựng 30 - 50%, tầng cao 2-15 tầng, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Trụ sở cơ quan, công trình văn hóa: mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao 5 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m-6m so với chỉ giới đường đỏ

- Đất công viên, thể dục thể thao: Mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.

- Hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu đảm bảo đầy đủ thống nhất với hạ tầng kỹ thuật công trình, dự án liền kề trong khu vực.

3.5. Tổng chi phí thực hiện Dự án (chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng; tiền sử dụng đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu (m3): 1.989.017.000.000 đồng, (bằng chữ: Một nghìn chín trăm tám mươi chín tỷ, không trăm mười bảy triệu đồng).

3.6. Giá trị nộp ngân sách nhà nước (m3): 3.800.000.000 đồng.

3.7. Tiền giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án (tạm tính) 242.917.000.000 đồng, (bằng chữ: Hai trăm bốn mươi hai tỷ, chín trăm mười bảy triệu đồng).

Điều 4. Trách nhiệm của Bên A

4.1. Bàn giao mặt bằng khu vực Dự án theo quy định của Luật Đất đai.

4.2. Hỗ trợ và tạo Điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện Dự án, bao gồm các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng và đất đai (giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...).

4.3. Hỗ trợ và ưu đãi đầu tư cho Dự án theo đúng quy định.

4.4. Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

5.1. Quyền của Bên A

a) Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Dự án của Nhà đầu tư;

b) Tạm ngừng việc đầu tư xây dựng Dự án nếu Nhà đầu tư triển khai thực hiện không đúng theo Khoản 22.1 của Hợp đồng.

c) Chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà đầu tư vi phạm tại Khoản 22.2 của Hợp đồng.

5.2. Nghĩa vụ của Bên A

a) Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, chính quyền địa phương thực hiện bàn giao đất, ranh giới, mốc giới cho Bên B tại thực địa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B theo quy định của pháp luật.

b) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan hỗ trợ Bên B hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để Bên B thực hiện tốt các nghĩa vụ của mình.

c) Nhận chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từ Bên B theo quy định tại của Hợp đồng này. Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thực hiện tiếp nhận và quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau khi nhận chuyển giao.

d) Kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Dự án của Bên B.

e) Chỉ đạo các cơ quan nhà nước có liên quan hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục pháp lý đối với việc đấu nối cấp nước, thoát nước (bao gồm nước mưa, nước thải), đấu nối cấp điện và các hệ thống thông tin liên lạc, đấu nối giao thông và phòng cháy chữa cháy để Bên B có thể triển khai thi công xây dựng Dự án.

Điều 6. Trách nhiệm của Bên B

6.1. Tuân thủ cam kết bố trí vốn thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ trong phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt.

6.2. Tuân thủ cam kết nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

6.3. Thu xếp nguồn vốn để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại Hợp đồng.

6.4. Thực hiện Dự án theo đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng, môi trường, thuế, Kinh doanh bất động sản, đất đai và một số quy định của pháp Luật khác có

liên quan.

6.5. Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

7.1. Quyền của Bên B

- a) Được hưởng các chế độ ưu đãi theo quy định.
- b) Được yêu cầu Bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện Dự án.
- c) Sau khi hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, yêu cầu bên A bàn giao phần diện tích đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.
- d) Được huy động vốn để thực hiện đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật và phù hợp các nội dung của Hợp đồng này.
- e) Sau khi ký Hợp đồng, Bên B được quyền thành lập doanh nghiệp để thực hiện Dự án, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định.
- f) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

7.2. Nghĩa vụ của Bên B

- a) Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng các quy định của pháp luật khác có liên quan.
- b) Đảm bảo nguồn vốn để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại Hợp đồng.
- c) Thực hiện Dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; đất đai, môi trường, thuế, kinh doanh bất động sản và pháp luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện Dự án.
- d) Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt Dự án và thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện đầu tư Dự án đúng tiến độ, phù hợp với mặt bằng quy hoạch, HSYC, HSĐX và nội dung Dự án được phê duyệt.
- e) Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Nhà đầu tư phải thực hiện công tác lập báo cáo định kỳ theo quy định pháp luật hiện hành.
- f) Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động.
- g) Thực hiện công tác bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật.
- h) Thực hiện quy định của pháp luật về PCCC&CNCH.
- i) Giao lại đất và tài sản trên đất (nếu có) khi Nhà nước quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất (trừ trường hợp

được gia hạn). Quyền và nghĩa vụ của Bên B được giải quyết theo quy định của pháp luật.

j) Phối hợp với các cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ Dự án theo quy hoạch được phê duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi Dự án. Quản lý mặt bằng đã được bàn giao theo quy định của pháp luật, không để xảy ra tình trạng lấn chiếm, sử dụng đất trái pháp luật.

k) Phối hợp với đơn vị chuyên môn quản lý về quy hoạch của Bên A để được cung cấp các thông tin về quy hoạch hệ thống giao thông, thoát nước và các quy hoạch xây dựng liên quan khác xung quanh vị trí khu đất thực hiện Dự án.

Điều 8. Bảo đảm thực hiện Hợp đồng

Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:

8.1. Bên B phải thực hiện bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo hình thức thư bảo lãnh do ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành, nội dung và yêu cầu quy định trong HSYC để bảo đảm Bên A nhận được bảo đảm thực hiện Hợp đồng trước khi Hợp đồng thực hiện Dự án có hiệu lực.

8.2. Giá trị bảo đảm thực hiện Hợp đồng là: **22.181.440.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ, một trăm tám mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

8.3. Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện Hợp đồng (hình thức thư bảo lãnh): Thời gian thực hiện bảo đảm thực hiện Hợp đồng không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc sau khi Hợp đồng được ký kết.

8.4. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện Hợp đồng 48 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

8.5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Bên A phải hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng cho Bên B ngay sau khi hoặc không chậm hơn 30 ngày làm việc kể từ khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước quy định tại Hợp đồng.

8.6. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng trong trường hợp sau đây:

- a) Từ chối thực hiện Hợp đồng khi Hợp đồng có hiệu lực.
- b) Vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng dẫn tới trường hợp chấm dứt Hợp đồng.
- c) Thực hiện Hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện Hợp đồng.

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

9.1. Bên A

- a) Bên A chịu trách nhiệm về thủ tục pháp lý liên quan và thực hiện cung

cấp các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến thu hồi đất, giao đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Bên B.

b) Chỉ đạo cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thông báo, tuyên truyền, vận động các hộ dân có đất trong phạm vi quy hoạch Dự án thực hiện chủ trương thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

c) Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định.

d) Bên A có trách nhiệm bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật.

e) Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

g) Xử lý những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên khu đất.

h) Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thực hiện Bàn giao phần diện tích cho Bên B sau khi hoàn tất việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

9.2. Bên B

a) Bên B phối hợp với Bên A trong quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và các công tác khác có liên quan.

b) Bên B có trách nhiệm chuyển số tiền giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), theo giá trị do cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 10. Nộp ngân sách nhà nước

10.1. Sau khi ký hợp đồng dự án, Bên B phải chuyển toàn bộ giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước tối thiểu (M3) (3.800.000.000 đồng) trong vòng 30 ngày làm việc.

10.2. Bên B có nghĩa vụ phải nộp vào ngân sách nhà nước các loại thuế liên quan đến đầu tư, kinh doanh của Dự án theo quy định.

10.3. Thực hiện nộp ngân sách nhà nước như sau:

- Tài khoản số: 7111- Thu ngân sách tại Kho bạc Nhà nước
- Đơn vị quản lý thu: Văn phòng Cục thuế tỉnh hoặc Chi cục thuế địa bàn nơi người nộp thuế đăng ký thuế.
- Tiêu mục: 4949: khác
- Chương: Của đơn vị nộp
- Thời hạn nộp trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực

Điều 11. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; thời hạn sử dụng đất

11.1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực tế Bên B phải nộp được xác định tại thời điểm giao đất (trong thời gian 60 ngày) theo quy định hiện hành.

11.2. Giá trị, cách thức nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

được xác định theo quy định của pháp Luật về đất đai (theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa).

11.3. Thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền; Hợp đồng cho thuê đất được thực hiện tại thời điểm nhà đầu tư được bàn giao đất.

Điều 12. Bàn giao mặt bằng xây dựng

12.1. Bên A có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục giao đất cho Bên B trong thời gian sớm nhất theo đúng quy định.

12.2. Bên B có trách nhiệm phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chính quyền địa phương trong công tác giải phóng mặt bằng phục vụ cho việc đầu tư xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 13. Yêu cầu thực hiện Dự án

13.1. Yêu cầu về kỹ thuật đảm bảo đáp ứng quy mô Dự án, giải pháp kiến trúc, công năng cơ bản của công trình Dự án:

- Bên B phải thực hiện đầy đủ quyền hạn, nghĩa vụ theo đúng Luật Xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Bên B có trách nhiệm xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình trên đất (đối với quỹ đất giao cho nhà đầu tư) theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và nội dung quyết định chấp thuận đầu tư Dự án của UBND tỉnh, tuân thủ thiết kế, kiến trúc, tiêu chuẩn kỹ thuật và tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

- Trước khi khởi công xây dựng, Bên B phải thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành.

13.2. Yêu cầu về vận hành, quản lý, kinh doanh, bảo trì, bảo dưỡng công trình Dự án:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý chuyên ngành tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của nhà đầu tư và ra văn bản chấp nhận kết quả nghiệm thu của nhà đầu tư theo quy định trước khi chủ đầu tư Dự án lập hồ sơ hoàn thành Dự án và đề nghị bàn giao quản lý các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Sau khi hoàn thành thực hiện Dự án (theo tiến độ tại quyết định chấp thuận đầu tư) Bên B có trách nhiệm lập hồ sơ hoàn thành Dự án đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức nghiệm thu bàn giao và quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc Dự án theo quy định.

- Nội dung nghiệm thu và bàn giao công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo Điều 30, Điều 31, Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình hoặc theo quy định của pháp luật tại thời điểm hiện hành.

- Sau khi Bên B bàn giao các hạng mục hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật cho đơn vị tiếp nhận, Bên B có trách nhiệm bảo hành chất lượng công trình

hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

- Bên B thực hiện đầu tư các công trình trên đất và kinh doanh các sản phẩm của Dự án theo Hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan.

- Bảo hành nhà ở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định.

13.3. Các yêu cầu về môi trường, an toàn theo quy định của pháp luật về môi trường:

- Nhà đầu tư lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường; việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện Dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định có liên quan của pháp luật về bảo vệ môi trường.

13.4. Phương án quản lý rủi ro của nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện Dự án:

- Rủi ro là những điều kiện hoặc sự kiện không chắc chắn mà nếu nó xảy ra thì nó sẽ có tác động xấu đến mục tiêu của Dự án. (Ví dụ: các rủi ro do điều kiện tự nhiên; các rủi ro về công nghệ và tổ chức xây dựng; các rủi ro về tài chính, kinh tế ở cấp vĩ mô và vi mô; các rủi ro về thông tin; các rủi ro về chính trị - xã hội...)

- Nhà đầu tư cần xác định các rủi ro có thể xảy ra, đồng thời phân tích, đánh giá ảnh hưởng rủi ro tới các mục tiêu Dự án và xây dựng các giải pháp kiểm soát, phòng ngừa rủi ro.

- Nhà đầu tư cung cấp Bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật về đầu tư và được xác lập trong nội dung Hồ sơ yêu cầu.

13.5. Các yêu cầu đặc thù khác liên quan đến ngành, lĩnh vực của Dự án (nếu có).

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thanh tra, kiểm tra trong suốt thời gian thực hiện Dự án. Nội dung thanh tra, kiểm tra bao gồm:

- + Việc thực hiện các nội dung trong văn bản chấp thuận đầu tư Dự án, hợp đồng và các cam kết trong Hồ sơ đề xuất (nếu có).

- + Việc thực hiện pháp luật về quy hoạch xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- + Thực hiện các quy định về kinh doanh bất động sản, quản lý đất đai và nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- + Các nội dung khác theo quy định của pháp luật.

13.6. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- Thời điểm chuyển giao: Trong thời hạn không quá 60 ngày làm việc, kể từ

ngày hoàn thành công tác đầu tư xây dựng để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác, Bên B chuyển giao không bồi hoàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án và các tài liệu liên quan đến quá trình khai thác, vận hành công trình cho Nhà nước.

- Thủ tục chuyển giao:

+ Trước thời hạn chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án, Bên A sẽ tổ chức kiểm tra, nghiệm thu chất lượng công trình và yêu cầu Bên B thực hiện việc sửa chữa, bảo hành những hư hỏng, khiếm khuyết của công trình (nếu có); việc chuyển giao chỉ được thực hiện khi công trình và các thiết bị, tài sản liên quan đến việc vận hành công trình đã được bảo dưỡng, sửa chữa, bảo hành theo quy định.

+ Bên B và Bên A lập hồ sơ bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án làm căn cứ pháp lý cho việc chuyển giao công trình.

+ Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của Bên B phát sinh trước thời điểm chuyển giao; có trách nhiệm thực hiện chuyển giao công nghệ và đào tạo, hướng dẫn cho đơn vị được Nhà nước giao tiếp tục vận hành công trình; thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

13.7. Yêu cầu bố trí đủ vốn để thực hiện Dự án:

- Bên B phải bố trí đủ vốn để thực hiện Dự án. Trong đó, yêu cầu về vốn chủ sở hữu và vốn vay mà Bên B phải thu xếp và huy động:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu mà Bên B phải thu xếp: Không được thấp hơn 19,4% tổng mức đầu tư Dự án.

- Vốn vay tối đa mà nhà đầu tư phải huy động: 80,6% tổng mức đầu tư Dự án.

Điều 14. Cổ vật phát hiện tại khu vực Dự án

Bất kỳ vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực Dự án có tính chất lịch sử hay có giá trị đáng kể (những hiện vật được lưu truyền lại có giá trị tiêu biểu về lịch sử, văn hóa, khoa học, có từ một trăm năm tuổi trở lên) được phát hiện tại công trường sẽ là tài sản của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Nhà đầu tư không cho người của mình hoặc người khác lấy làm hư hỏng cổ vật được phát hiện. Nhà đầu tư phải thông báo ngay cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Quản lý chất lượng công trình

Yêu cầu về chất lượng công trình của Dự án:

15.1. Bên B phải tổ chức thực hiện Dự án theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đã được nêu trong HSYC, HSDX, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng công trình xây dựng của Nhà nước.

15.2. Đối với phần xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*phần được bàn giao lại cho Nhà nước*): Nhà đầu tư phải chịu sự giám sát, quản lý chất lượng của Bên A và các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương.

Điều 16. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

16.1. Bên B phải thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện Dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định có liên quan của pháp Luật về bảo vệ môi trường.

16.2. Bên B lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại khoản 13.3 Điều 13 của Hợp đồng

16.3. Yêu cầu Nhà đầu tư căn cứ trên hồ sơ đề xuất, xác định cụ thể được vị trí khai thác vật liệu san nền, phương án vận chuyển vật liệu san nền đảm bảo an toàn và đảm bảo vệ sinh môi trường làm cơ sở quản lý, giám sát, thực hiện đảm bảo đúng quy định

16.4. Bên A sẽ giao cho các lực lượng chức năng trên địa bàn sẽ tiến hành thanh tra, kiểm tra, giám sát theo quy định, về các biện pháp, điều kiện bảo đảm an toàn hoạt động thi công, nhất là khi có dấu hiệu, thông tin, phản ánh của người dân, báo chí, truyền thông về tình trạng mất an toàn.

Điều 17. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng

17.1 Chuyển nhượng Dự án: Bên B có quyền chuyển nhượng Dự án cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định

17.2. Huy động vốn: Bên B huy động vốn đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 18. Ưu đãi, hỗ trợ và bảo đảm đầu tư

Bên B được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ về đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư của tỉnh Lạng Sơn và pháp luật có liên quan.

Điều 19. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

Hợp đồng sẽ được hai Bên xem xét thỏa thuận, thống nhất sửa đổi, điều chỉnh trong những trường hợp sau:

- Bị ảnh hưởng bởi những sự kiện bất khả kháng.
- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch.
- Các trường hợp đặc biệt khác được hai Bên thỏa thuận và báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.

Nội dung sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải được hai Bên đàm phán, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng. Trường hợp nội dung sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dẫn đến thay đổi các nội dung trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) thì nhà đầu tư thực hiện thủ tục Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 20. Trường hợp bất khả kháng

20.1. Trường hợp bất khả kháng là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết hợp đồng.

20.2. Nếu xảy ra trường hợp bất khả kháng, việc một Bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tuy nhiên, trong vòng bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng Bên bị ảnh hưởng phải gửi ngay thông báo cho Bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ của Hợp đồng do trường hợp bất khả kháng gây ra. Sau đó các Bên sẽ thường xuyên trao đổi để thực hiện các biện pháp khắc phục hoặc giảm nhẹ hậu quả của sự kiện bất khả kháng và giải quyết các hậu quả khác của sự kiện bất khả kháng.

20.3. Thông báo về bất khả kháng:

- Nếu một Bên bị cản trở thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, Bên đó phải gửi thông báo cho Bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ đã và sẽ bị cản trở.

- Khi đã thông báo, Bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

20.4. Các hậu quả của bất khả kháng:

- Bên B bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo quy định, thì Bên B có quyền kéo dài thời gian thực hiện theo quy định của Hợp đồng;

- Trong khoảng thời gian không thể thực hiện Dự án do điều kiện bất khả kháng, Bên B theo hướng dẫn mới của Bên A vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ Hợp đồng của mình theo hoàn cảnh thực tế cho phép và phải tìm mọi biện pháp hợp lý để thực hiện các phần việc không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, Bên A sẽ xem xét đề nghị cấp có thẩm quyền bồi hoàn cho Bên B các khoản phụ phí cần thiết và hợp lý mà bên B phải gánh chịu.

20.5. Một Bên không hoàn thành nhiệm vụ của mình do trường hợp bất khả kháng sẽ không phải bồi thường thiệt hại, bị phạt hoặc bị chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp phát sinh tranh chấp giữa các Bên do sự kiện bất khả kháng xảy ra hoặc kéo dài thì tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định.

Điều 21. Vi phạm Hợp đồng

Khi vi phạm Hợp đồng Bên B bị phạt theo mức quy định như sau:

21.1. Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện Hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của Bên A gây ra, nếu chậm quá 90 ngày làm việc Bên B sẽ chịu phạt 0,07% giá trị khối lượng phần hạ tầng kỹ thuật (phải bàn giao lại cho cơ quan nhà nước) chậm tiến độ; trường hợp chậm thực hiện Hợp đồng quá 90 ngày làm việc, cứ mỗi ngày chậm tiếp theo phải chịu phạt tiếp 0,03% giá trị khối lượng phần hạ tầng kỹ thuật (phải bàn giao lại cho cơ quan nhà nước) chậm tiến độ

nhưng đảm bảo mức phạt không vượt quá 6% giá trị khối lượng phân hạ tầng kỹ thuật (phải bàn giao cho cơ quan nhà nước) chậm tiến độ.

21.2. Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Điều 22. Chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

22.1. Tạm ngừng Hợp đồng bởi Bên A:

Bên A được quyền tạm ngừng Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên B thực hiện đầu tư chậm so với bảng tiến độ đã cam kết quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao đầy đủ mặt bằng. Thực hiện đầu tư Dự án không đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch được duyệt hoặc các yêu cầu của HSYC, HSDX hoặc các nội dung đã cam kết trong Hợp đồng;

- Bên B không nộp Thư bảo lãnh bảo đảm thực hiện đầu tư Dự án theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng; không thực hiện điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư khi cấp có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian thực hiện Dự án;

- Bên B chuyển nhượng Dự án, huy động vốn không đúng quy định của hợp Hợp đồng này.

- Xảy ra sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 20 của Hợp đồng.

- Bên A sẽ thông báo tạm ngừng Hợp đồng cho Bên B biết trước ngày ngừng Hợp đồng tối thiểu 45 ngày làm việc. Bên B chịu trách nhiệm về việc Bên A tạm ngừng Hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm ngừng Hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.

22.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Bên A:

Bên A được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

- Sau khi Bên A tạm ngừng Hợp đồng mà Bên B không thực hiện việc khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian theo thông báo của Bên A;

- Bên B bị phá sản, giải thể; bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản;

- Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên B biết trước khi chấm dứt Hợp đồng tối thiểu 30 ngày làm việc. Sau 15 ngày làm việc kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng, Bên B phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi công trường. Nếu sau khoảng thời gian này mà Bên B chưa thực hiện việc di chuyển thì Bên A có quyền xử lý đối với các tài sản này.

22.3. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng bởi Bên A:

- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 22.2 Điều này, các chi phí mà Bên B đã triển khai thực hiện sẽ được Bên A thuê một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể và chỉ được hoàn trả khi có một nhà đầu tư khác được lựa chọn tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án.

22.4. Tạm ngừng Hợp đồng bởi Bên B:

Bên B tạm ngừng Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên A chậm bàn giao khu đất thực hiện Dự án cho Bên B quá 60 kể từ thời điểm hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và Bên B nhận bàn giao khu đất thực hiện Dự án.

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 20 của Hợp đồng.

Bên B thông báo tạm ngừng Hợp đồng cho Bên A biết trước ngày ngừng Hợp đồng tối thiểu 28 ngày làm việc. Trong trường hợp này, Bên B được bù khoảng thời gian tạm ngừng Hợp đồng vào thời gian thực hiện Hợp đồng.

22.5. Chấm dứt Hợp đồng bởi Bên B:

- Bên B có thể chấm dứt Hợp đồng nếu: Sau khi Bên B tạm ngừng Hợp đồng mà Bên A vẫn không thực hiện việc bàn giao mặt bằng trong khoảng thời gian theo thông báo của Bên B;

- Bên B sẽ thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên A biết trước khi chấm dứt Hợp đồng tối thiểu 28 ngày làm việc.

22.6. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng bởi Bên B:

Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 22.5 điều này, Bên A và Bên B sẽ thống nhất lựa chọn một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán toàn bộ khối lượng, giá trị công việc đã được Bên B thực hiện. Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho Bên B các chi phí mà Bên B đã triển khai thực hiện và tiếp nhận lại Dự án.

Điều 23. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp một Bên hoặc các Bên có thể đưa vụ tranh chấp ra giải quyết tại tổ chức trọng tài hoặc tòa án Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 24. Thu hồi đất do vi phạm pháp Luật về đất đai

Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện Dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong Dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì nhà đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện Dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà nhà đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 25. Thanh lý Hợp đồng

25.1. Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký;

- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 22.2 và khoản 22.5 Điều 22

của Hợp đồng này.

25.2. Việc thanh lý Hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các bên tham gia Hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc Hợp đồng bị chấm dứt.

Điều 26. Những nội dung khác

Các nội dung khác mà Hợp đồng chưa đề cập hoặc sai khác với các văn bản pháp quy của Nhà nước thì được thực hiện theo các quy định của Nhà nước và hệ thống Văn bản quy phạm pháp luật Việt Nam hiện hành.

Điều 27. Các phụ lục và tài liệu kèm theo

Hợp đồng này kèm theo các tài liệu là phụ lục không thể tách rời và là một bộ phận cấu thành hồ sơ Hợp đồng, gồm:

- Hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư.
- Hồ sơ yêu cầu được phê duyệt
- Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- Hồ sơ đề xuất chỉ định thầu Dự án đầu tư.
- Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Điều 28. Bảo mật

- Việc bảo quản và cung cấp tài liệu: Tài liệu của các Bên phải được lưu, cất giữ cẩn thận, trừ khi và cho tới khi được Bên A tiếp nhận bàn giao. Bên B phải cung cấp cho Bên A số lượng hồ sơ tài liệu của Bên B theo quy định.

- Ngoại trừ trường hợp cần thiết để thực hiện theo nghĩa vụ hoặc tuân theo các qui định của pháp luật, cả hai Bên đều phải xem các chi tiết của Hợp đồng là bí mật và của riêng mình. Bên B không được xuất bản, cho phép xuất bản hay để lộ bất kỳ chi tiết nào của công trình trên mọi sách báo thương mại hoặc kỹ thuật hoặc một nơi nào khác mà không có sự thoả thuận trước đó của Bên A.

Điều 29. Điều khoản chung

- Hai Bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này. Các nội dung không quy định cụ thể trong Hợp đồng này sẽ được các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Mọi sửa đổi, bổ sung các nội dung của Hợp đồng phải được hai Bên thỏa thuận và lập thành văn bản. Văn bản về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng là một phần không tách rời của Hợp đồng.

- Hợp đồng này và các hồ sơ đính kèm có hiệu lực theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng được lập thành 12 (mười hai) bản bằng tiếng Việt có giá trị như

nhau. Bên A giữ 04 (bốn) bản, Bên B giữ 08 (tám) bản để thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN A
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

ĐẠI DIỆN BÊN B
LIÊN DANH CÔNG TY CP TRƯỜNG
THỊNH PHÁT LẠNG SƠN VÀ CÔNG TY
CP TRƯỜNG THỊNH PHÁT

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Tiến Thiệu

CÔNG TY CP
TRƯỜNG THỊNH
PHÁT LẠNG SƠN



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Văn Lễ

CÔNG TY CP
TRƯỜNG THỊNH
PHÁT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quốc Nam

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

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG SỐ 01
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 169/2019/HĐ-ĐA ký ngày 16/10/2019 thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Hợp đồng số 169/2019/HĐ-ĐA ngày 16/10/2019 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát;

Căn cứ Biên bản làm việc, thống nhất giữa các bên về việc đàm phán sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 169/2019/HĐ-ĐA tại cuộc họp ngày 16/10/2019;

Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan.

Hôm nay, ngày 16 tháng 02 năm 2022, tại Trụ sở UBND tỉnh Lạng Sơn, đường Hùng Vương, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Chúng tôi gồm các bên dưới đây:

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

Tên cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Địa chỉ: số 02, đường Hùng Vương, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 02053.812.120

Fax: 02053.812.336.

Người đại diện: ông **Lương Trọng Quỳnh** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn.

Sau đây gọi là “Bên A”

2. Nhà đầu tư: LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900848840 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp lần đầu ngày 19/4/2019; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 02/6/2020. Mã số thuế: 4900848840.

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 097.955.6789.

Người đại diện: ông **Trần Văn Thế** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2901320591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 28/12/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 23/8/2013.

Mã số thuế: 2901320591.

Địa chỉ: số 276, Trần Phú, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Số điện thoại: 03838.688.989.

Người đại diện: ông **Nguyễn Quốc Nam** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

3. Doanh nghiệp dự án:

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THỊNH PHÁT

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900884380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn ngày 07/12/2021. Mã số thuế: 4900884380.

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 02053818286.

Người đại diện: ông **Hoàng Trung Thành** - Chức vụ: Giám đốc.

Nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án hợp thành một bên để ký kết Phụ lục Hợp đồng dự án với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đây gọi là “Bên B”

Hai bên cùng thống nhất lập Phụ lục 01 này sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thực hiện dự án số 169/2019/HĐ-DA đã được ký kết ngày 16/10/2019 với các nội dung như sau:

Điều 1: Bổ sung khoản 1.19 Điều 1 của Hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng như sau:

“1.19. Doanh nghiệp dự án là doanh nghiệp do Nhà đầu tư quyết định thành lập để thực hiện dự án theo quy định của Hợp đồng này và theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư.”

Điều 2: Sửa đổi khoản 3.2, 3.3, Điều 3 của Hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng như sau:

“3.2. Quy mô của Dự án: San nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án theo quy hoạch, xây dựng khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; quy mô dân số khoảng 6.405 người. Diện tích đất sử dụng: 52,3 ha.

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, bàn giao lại cho nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư, kinh doanh nhà ở.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng một số công trình theo quy định, đồng thời kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp phối hợp thực hiện.

3.3. Vị trí, ranh giới dự án

a) Vị trí dự án:

- Vị trí địa điểm: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc, phía Tây giáp đường Quốc lộ 1;

+ Phía Đông giáp sông Thương;

+ Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 242.

b) Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 52,3 ha.”

Điều 3: Sửa đổi khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng như sau:

“3.4. Các chỉ tiêu quy hoạch: Thực hiện theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500.”

Điều 4: Sửa đổi Điều 11 của Hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng như sau:

“11.1. Nghĩa vụ tài chính về đất đai Nhà đầu tư thực tế phải nộp sẽ được xác định tại thời điểm ban hành Quyết định giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện

dự án theo quy định của Luật Đất đai, các quy định hiện hành có liên quan.

11.2. Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được Căn cứ theo tiến độ tại Khoản 2.1, Điều 2 của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ký kết ngày 16/10/2019; Quyết định giao đất; Diện tích bàn giao đất, và tiến độ bàn giao mặt bằng..., các Bên thống nhất giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai, các quy định khác có liên quan.

11.3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất, quyền sử dụng đất và việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau khi hết thời hạn giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác hiện hành có liên quan.”

Điều 5: Bổ sung doanh nghiệp dự án

Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo hoàn thiện các yêu cầu về doanh nghiệp dự án như sau:

- Có vốn điều lệ không thấp hơn vốn chủ sở hữu nhà đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/05/2014 hướng dẫn Luật Đất đai đã được sửa đổi bổ sung tại nghị định 108/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

- Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định.

- Thông tin doanh nghiệp dự án đã thành lập:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THỊNH PHÁT

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 02053818286.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900884380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn ngày 07/12/2021. Mã số thuế: 4900884380.

Vốn điều lệ: 435.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi lăm tỷ đồng). Đảm bảo điều kiện không thấp hơn vốn chủ sở hữu nhà đầu tư theo quy định.

Người đại diện: ông **Hoàng Trung Thành** - Chức vụ: Giám đốc.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp dự án

Doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập được kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại Hồ sơ dự thầu và tuân thủ tất cả các điều khoản, cam kết giữa các Bên theo Hợp đồng thực hiện dự án số 169/2019/HĐ-DA đã ký kết ngày 16/10/2019 và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

6.1. Quyền của doanh nghiệp dự án

a) Được hưởng các chế độ ưu đãi theo quy định.

b) Được yêu cầu Bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện Dự án, và trực tiếp báo cáo Bên A, các cơ quan liên quan, phối hợp và trực tiếp giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

c) Sau khi ký kết Phụ lục Hợp đồng, doanh nghiệp dự án được quyền thực hiện thủ tục Cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định của pháp luật.

d) Được phê duyệt ký kết tất cả văn bản, tài liệu liên quan đến dự án, thuê tư vấn khảo sát, lập bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, phê duyệt dự án đầu tư, thuê lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lựa chọn tổng thầu/nhà thầu xây lắp, các tờ trình, văn bản gửi cơ quan quản lý nhà nước về hỗ trợ, đền bù, giải phóng mặt bằng, đấu nối hạ tầng, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường...

đ) Sau khi hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, yêu cầu Bên A bàn giao phần diện tích đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.

e) Được kê khai và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của dự án: nộp thuế, nộp ngân sách, các khoản phí, lệ phí và các thủ tục với Ngân hàng theo quy định.

g) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính, nộp ngân sách địa phương, tuyển dụng lao động địa phương phục vụ dự án.

h) Được ký và nhận các hồ sơ liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở...

i) Được huy động vốn để thực hiện đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật và phù hợp các nội dung theo Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019.

k) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và các quy định khác có liên quan.

6.2. Nghĩa vụ của doanh nghiệp dự án

a) Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng các quy định của pháp luật khác có liên quan.

b) Tuân thủ cam kết bố trí vốn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt.

c) Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng.

d) Thực hiện Dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; pháp luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án, đặc biệt là liên quan đến đất đai, môi trường, thuế, kinh doanh bất động sản...

đ) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

Điều 7: Các nội dung khác của Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã ký kết ngày 16/10/2019 được giữ nguyên, không thay đổi. Phụ lục Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019.

Các bên đã đọc lại nội dung Phụ lục Hợp đồng, đã thống nhất và ký/đóng dấu vào Phụ lục này để làm bằng chứng.

Phụ lục Hợp đồng được lập thành 12 (mười hai) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 06 (sáu) bản, Bên B giữ 06 (sáu) bản để thống nhất thực hiện dự án đầu tư./.

CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN
UBND TỈNH LẠNG SƠN



Lương Trọng Quỳnh

NHÀ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN
TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN



Trần Văn Thể



Nguyễn Quốc Nam

DOANH NGHIỆP DỰ ÁN
CÔNG TY TNHH
BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THỊNH PHÁT



Hoàng Trung Thành

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

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG SỐ 02
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/02/2022 thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)

Căn cứ Luật đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/02/2022;

Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan.

Hôm nay, ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở UBND tỉnh Lạng Sơn, đường Hùng Vương, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Chúng tôi gồm các bên dưới đây:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Tên cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Địa chỉ: số 2, đường Hùng Vương, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: (0205).3.812.132

Fax: (0205).3.812.336

Người đại diện: ông **Lương Trọng Quỳnh** – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn.

Sau đây gọi là “Bên A”.

2. Nhà đầu tư: LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900848840 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp lần đầu ngày 19/4/2019; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 02/6/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 28/6/2023.

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 02053.818.286

Người đại diện: bà **Nguyễn Thị Hạnh** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THỊNH PHÁT

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2901320591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 28/12/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 23/8/2013, thay đổi lần thứ 02 ngày 28/4/2021.

Mã số thuế: 2901320591.

Địa chỉ: số 276, Trần Phú, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Số điện thoại: 03838.688.989.

Người đại diện: ông **Nguyễn Quốc Nam** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

3. Doanh nghiệp dự án

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH BĐS TRƯỜNG THỊNH PHÁT

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900884380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn ngày 07/12/2021.

Mã số thuế: 4900884380.

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 02053.818.286.

Người đại diện: ông **Hoàng Trung Thành** - Chức vụ: Giám đốc.

Nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án hợp thành một bên để ký kết Phụ lục Hợp đồng dự án với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đây gọi là “Bên B”.

Hai bên cùng thống nhất lập Phụ lục số 02 này sửa đổi, bổ sung một số

điều khoản của Hợp đồng thực hiện dự án số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/02/2022 với các nội dung như sau:

Điều 1: Sửa đổi gạch đầu dòng thứ nhất và gạch đầu dòng thứ ba tại khoản 3.2 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng số 01 như sau:

“- Phương án tiêu thụ sản phẩm:

+ Đối với các lô đất thực hiện xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài: 602 lô nhà ở bao gồm: 209 lô đất nhà ở liên kế (tại vị trí LK1, LK7-9, LK21-25, LK32, LK34-39, LK45-46, LK52A, LK53-54, LK54A, LK56, LK69, LK71-72); 244 lô đất nhà ở Shophouse (tại vị trí SH01-07, SH09-15, SH17-18, SH20-25); 149 lô đất nhà ở biệt thự (tại vị trí BT01-06, BT10-14);

+ Đối với các lô đất ở còn lại: Nhà đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại những vị trí được UBND tỉnh quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng *(việc xác định vị trí được phép chuyển nhượng được thực hiện sau khi dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo giai đoạn của phân kỳ đầu tư)*.

- Các công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với các lô đất xây dựng Trường học tại các lô đất ký hiệu TH1, TH2, diện tích 13.108,11m² (diện tích xây dựng 3.932m², tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng 30%), Bên B thực hiện đầu tư xây dựng bàn giao lại cho cơ quan quản lý địa phương;

+ Đối với các lô đất Tái định cư diện tích 7.580,83m², đất Y tế diện tích 3.996,04m², Đất hành chính 13.574,72m² thuộc hạng mục giao đất lại cho cơ quan quản lý địa phương thực hiện đầu tư công hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp.”

Điều 2: Bổ sung khoản 3.4 Điều 3 của Phụ lục hợp đồng số 01 như sau:

“- Đối với các công trình do nhà đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài: Nhà ở liên kế (tại vị trí LK1, LK7-9, LK21-25, LK32, LK34-39, LK45-46, LK52A, LK53-54, LK54A, LK56, LK69, LK71-72) chiều cao 3,5 tầng, mật độ xây dựng 90%; Nhà ở Shophouse (tại vị trí SH01-07, SH09-15, SH17-18, SH20-25) chiều cao 3,5 tầng, mật độ xây dựng 80%; Nhà ở biệt thự (tại vị trí BT01-06, BT10-14) chiều cao 3 tầng, mật độ xây dựng 60%.

- Đối với các công trình nhà ở tái định cư, nhà ở do người dân tự xây dựng được thực hiện tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.”

Điều 3: Sửa đổi khoản 3.5, Điều 3 của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA như sau:

“3.5. Tổng chi phí thực hiện (chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng Dự án, chưa bao gồm tiền sử dụng đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu (M3): **2.052.915.000.000 đồng** (bằng chữ: hai nghìn không trăm năm

mười hai tỷ, chín trăm mười lăm triệu đồng chẵn)”, cụ thể:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Giá trị		Chênh lệch	Nguyên nhân chênh lệch
		Giá trị Theo HĐ số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019	Giá trị điều chỉnh		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)
1	Chi phí xây dựng	1.638.189.420.000	1.799.669.623.817	161.480.203.817	
1.1	Chi phí xây dựng phần hạ tầng	332.825.630.000	476.461.075.092	143.635.445.092	Lập dự toán xác định chi phí xây dựng HTKT căn cứ: khối lượng bóc tách theo TKCS, định mức xây dựng theo quy định hiện hành, CBG vật liệu xây dựng tỉnh Lạng Sơn, các QĐ của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc công bố đơn giá nhân công, bảng giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.
1.2	Chi phí xây dựng phần công trình	1.305.363.790.000	1.323.208.548.725	17.844.758.725	
	Phần công trình công cộng (TH1; TH2)	20.834.800.000	33.736.625.866	12.901.825.866	Tính toán lại theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023
	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, căn hộ (HH1, HH2, HH3, HH4)	312.611.560.000	324.863.734.020	12.252.174.020	Tính toán lại theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023
	Phần nhà thương mại shophouse	520.947.210.000	302.646.998.686	-218.300.211.314	- Liên kế và shophouse: chênh lệch do tính lại chi phí xây dựng liên kế và shophouse từ 5 tầng xuống 3 tầng. - Biệt thự đơn lập và song lập: Xây bổ sung biệt thự quy mô 3 tầng, trừ các lô BT 7,8,9,15 không xây dựng.
	Phần nhà ở liên kế	450.970.220.000	286.943.863.159	-164.026.356.841	
	Phần nhà ở biệt thự đơn lập	-	291.108.959.772	291.108.959.772	
	Phần nhà ở biệt thự song lập	-	83.908.367.222	83.908.367.222	
2	Chi phí thiết bị	38.805.320.000	66.095.977.337	27.290.657.337	- Phần HTKT: nguyên nhân chênh lệch như mục 1.1. - Phần công trình: tính toán chi phí thiết bị theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023.
3	Chi phí quản lý dự án	20.219.440.000	19.459.935.220	-759.504.780	Xác định lại chi phí QLDA căn cứ định mức tỷ lệ tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD

STT	Nội dung	Giá trị		Chênh lệch	Nguyên nhân chênh lệch
		Giá trị Theo HĐ số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019	Giá trị điều chỉnh		
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	64.964.200.000	51.261.936.724	-13.702.263.276	Xác định lại các chi phí tư vấn ĐTXD căn cứ định mức tỷ lệ quy định tại các thông tư số: 11/2021/TT-BXD; 12/2021/TT-BXD; 20/2019/TT-BXD
5	Chi phí khác	117.362.260.000	7.102.610.966	-110.259.649.034	Tính toán lại lệ phí thẩm định dự án đầu tư, thẩm định thiết kế, PCCC, chi phí bảo hiểm, chi phí rà phá bom mìn, chi phí kiểm toán.... theo quy định tại các thông tư, nghị định sau: 146/2007/TT-BQP; 209/2016/TT-BXD; 210/2016/TT-BXD; 258/2016/TT-BXD; 99/2021/NĐ-CP; 56/2018/TT-BTC; 50/2022/TT-BTC.
6	Chi phí dự phòng	109.476.350.000	109.325.354.203	-150.995.797	
7	TỔNG CỘNG	1.989.016.990.000	2.052.915.438.268	63.898.448.268	
8	TỔNG CỘNG (LÀM TRÒN)	1.989.017.000.000	2.052.915.000.000	63.898.000.000	

Điều 4: Sửa đổi điểm c, khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA như sau:

“c). Nhận chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất tái định cư của dự án từ Bên B theo quy định của Hợp đồng này gồm: các lô đất được quy hoạch là đất cơ quan, công sở, y tế, tái định cư được ký hiệu YT; HC1, HC2; OM1, OM2A, OM 2B, OM3A đã giải phóng mặt bằng sạch và hoàn thành hạ tầng đồng bộ. Việc nghiệm thu, bàn giao hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và theo nội dung dự án được duyệt. Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thực hiện tiếp nhận và quản lý, sử dụng, đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất tái định cư và các ô đất quy hoạch sau khi nhận chuyển giao.”

Điều 5: Sửa đổi khoản 8.2, Điều 8 của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA như sau:

“8.2. Bảo lãnh thực hiện Hợp đồng: Doanh nghiệp Dự án - Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát có trách nhiệm điều chỉnh đảm bảo thực hiện hợp đồng theo tổng mức đầu tư mới với giá trị là: **22.958.324.000 đồng** (Bằng chữ: hai mươi hai tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, ba trăm hai mươi tư nghìn

đồng) thay thế cho bảo lãnh thực hiện hợp đồng số trước cũ, thời gian bảo lãnh thực hiện tuân thủ theo quy định của hợp đồng đã ký kết.”

Điều 6: Bổ sung nội dung về phân kỳ đầu tư vào Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA; bổ sung khoản 11.4 vào sau khoản 11.3 Điều 11 như sau:

“Để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư tại chỗ của dự án. Tổ chức phân kỳ đầu tư dự án cụ thể như sau:

STT	Phân kỳ	Diện tích theo ranh giới giải phóng mặt bằng	Diện tích theo ranh giới quy hoạch xây dựng	Thời gian hoàn thành	Gồm các ô quy hoạch
1	Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1	11,18 ha (đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng)	8,69 ha	08 tháng (tính từ ngày bàn giao mặt bằng)	OM1, OM2A, OM2B; LK41-48; LK52-55; LK57-64; LK67-69; SH17-18; TH2; CV3; YT; và một phần các ô: LK38-40; LK51; LK71; SH15.
2	Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2	40,41 ha	42,09 ha	40 tháng (tính từ ngày bàn giao mặt bằng)	Phần còn lại của dự án
3	Phân kỳ đầu tư giai đoạn 3	0,71 ha	1,52 ha		HH4; SH20-25; LK74 và một phần ô: LK73

(Bản đồ, thuyết minh tiến độ phân kỳ đầu tư đính kèm với Phụ lục này).

- Bổ sung khoản 11.5 vào sau khoản 11.4 (nêu trên) – Điều 11 như sau:

“Thực hiện giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo từng phân kỳ đầu tư theo tiến độ giải phóng mặt bằng thực tế, diện tích giao đất theo ranh giới quy hoạch xây dựng. Tính tiền sử dụng đất theo từng giai đoạn giao đất theo phân kỳ đầu tư đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật.”

Điều 7: Sửa đổi khoản 12.1, 12.2, Điều 12 của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA như sau:

“12.1. Bên A có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn hoàn thành các thủ tục giao đất theo phân kỳ đầu tư cho Bên B trong thời gian sớm nhất theo đúng quy định.

12.2. Bên B có trách nhiệm phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chính quyền địa phương trong công tác giải phóng mặt bằng phục vụ cho việc đầu tư xây dựng công trình theo phân kỳ đầu tư và giao đất theo đúng quy định của pháp luật.”

Điều 8: Các nội dung khác của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/02/2022 được giữ nguyên, không thay đổi. Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 16/02/2022.

Các bên đã đọc lại nội dung Phụ lục hợp đồng, đã thống nhất và ký/đóng dấu vào Phụ lục này để làm bằng chứng.

Phụ lục hợp đồng được lập thành 12 (mười hai) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 06 (sáu) bản, Bên B giữ 06 (sáu) bản để thống nhất thực hiện dự án đầu tư./.

**CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN
UBND TỈNH LẠNG SƠN**



Lương Trọng Quỳnh

NHÀ ĐẦU TƯ

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TRƯỜNG THỊNH PHÁT**



Nguyễn Quốc Nam

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TRƯỜNG THỊNH PHÁT LẠNG SƠN**



Nguyễn Thị Hạnh

**DOANH NGHIỆP DỰ ÁN
CÔNG TY TNHH BĐS TRƯỜNG THỊNH PHÁT**



Hoàng Trung Thành

Số: 271/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 31 tháng 01 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 07/01/2008 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng đến năm 2020, tỷ lệ 1/2.000; Quyết định số 2410/QĐ-UBND ngày 28/11/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng đến năm 2020, tỷ lệ 1/2.000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 22/BC-SXD ngày 30/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500, với nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Hoàng Nhất Nam.

3. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Viện nghiên cứu thiết kế đô thị - Bộ Xây dựng.

4. Mục tiêu: Cụ thể hoá Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn nói chung và huyện Hữu Lũng nói riêng; khai thác tối đa tiềm năng và lợi thế, xây dựng phát triển thị trấn Hữu Lũng theo hướng bền vững, tạo tiền đề phát triển thành đô thị loại IV; xây dựng khu trung tâm hành chính mới, khu

đô thị theo tiêu chí xanh với không gian sống, làm việc tiện nghi và bền vững. Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng theo quy định.

5. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Vị trí: Thuộc xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc, phía Tây giáp hành lang quốc lộ 1A ;
- Phía Đông giáp sông Trung;
- Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 242.

c) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 52,30 ha.
- Dân số: 6.344 người.

6. Tính chất quy hoạch: Là Khu trung tâm hành chính - đô thị mới của huyện Hữu Lũng.

7. Nội dung quy hoạch chi tiết

7.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Theo tiêu chuẩn đô thị loại IV (Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo).

7.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Quy mô diện tích 18,58 ha, chiếm 35,53% tổng diện tích toàn khu, bao gồm:

+ Nhà thương mại kiểu shop house: Quy mô diện tích 2,85 ha, với khoảng 245 lô, bình quân 90 – 120 m²/lô. Mật độ xây dựng 80%, tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Nhà ở biệt thự: Quy mô diện tích 5,75 ha với 194 lô, bình quân 250 – 300 m²/lô. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao 03 tầng.

+ Nhà ở kiểu liên kết: Quy mô diện tích 9,39 ha với 876 lô, bình quân 80 m²/lô. Mật độ xây dựng 90%, tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Nhà ở tái định cư: Quy mô diện tích 5.928,0 m². Mật độ xây dựng 90%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất hỗn hợp: Quy mô diện tích 6.776 m², chiếm 1,3% tổng diện tích toàn khu gồm 04 khối trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn và căn hộ cao cấp. Mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa 15 tầng.

- Đất công trình công cộng: Quy mô diện tích 20.233,0 m², chiếm 3,86% tổng diện tích toàn khu với các chức năng đầy đủ phục vụ cho khu đô thị hiện đại và văn minh gồm: Đất trường học, y tế và công trình công cộng phục vụ dân cư đô thị. Mật độ xây dựng 30%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất cơ quan hành chính: Quy mô diện tích 13.575,0 m², chiếm 2,60% tổng diện tích toàn khu, gồm khối hành chính Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, Huyện ủy, khu trung tâm hội nghị và sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng 30÷40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất công viên, cây xanh: Quy mô diện tích 10,59 ha, chiếm 20,26% tổng diện tích toàn khu, với điểm nhấn quảng trường trung tâm trước khu Hành chính nhằm phục vụ các lễ hội lớn của Huyện. Mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng (*Chi tiết kèm theo bảng 2, 3*).

7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hệ thống giao thông là sự kết hợp giữa hệ nan quạt và ô bàn cờ, kết hợp với Sông Thương tạo nên sự hài hòa cùng một không gian ở hiện đại và hấp dẫn.

- Khu đô thị mới huyện Hữu Lũng được chia ra gồm khu vực trung tâm hành chính – chính trị (gồm quảng trường hành chính, công trình hành chính – trung tâm hội nghị); 03 đơn vị nhà ở (01 đơn vị ở phía Bắc, Nam và cụm biệt thự ven sông) cùng với hệ thống công trình công cộng, hạ tầng xã hội, cây xanh – Thể dục thể thao.

- Điểm nhấn khu đô thị có 04 công trình cao tầng được bố trí nằm tại nút giao giữa đường Quốc lộ 1A và đường tỉnh lộ 242.

- Quảng trường hành chính nằm ở vị trí trung tâm, với ý tưởng xuất phát từ loài hoa đặc trưng của Lạng Sơn - hoa Đào, quảng trường trung tâm được định hướng là trái tim của khu đô thị, là kết nối không gian của các đơn nguyên dân cư, đồng thời là nơi diễn ra các hoạt động công cộng của toàn khu.

- Công viên đơn vị ở phía Bắc lấy cảm hứng xuất phát từ đường nét hoa Hài, cũng là loài hoa đặc trưng xứ Lạng, khu công viên nhỏ đóng vai trò là không gian công cộng nội bộ đơn vị ở, với định hướng chủ yếu là cây bóng mát, cỏ và lối đi bộ tự nhiên.

- Công viên đơn vị ở phía Nam được định hướng tôn trọng tối đa địa hình hiện trạng, với 3 quả đồi cao độ cao hơn nền địa hình chung, từ đó kiến tạo một khu công viên với cây xanh, đường dạo bộ và không gian nghỉ chân, vui chơi trẻ em gắn liền với thiên nhiên.

- Khu vực ven sông Thương bố trí công trình dịch vụ, cây xanh và các tiểu cảnh guồng nước làm sinh động cảnh quan.

7.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

* San nền:

- San đắp nền được tiến hành cục bộ trong từng lô đất và từng khu chức năng. Tuỳ thuộc theo điều kiện hiện trạng để khoanh vùng giải pháp san nền.

- Tôn trọng nền hiện trạng, đảm bảo các yếu tố sau:

+ Bám sát cao độ nền đường quốc lộ 1A, địa hình khu vực, tránh phá vỡ cảnh quan thiên nhiên. Khu vực không bị ngập lụt do mực nước của lũ sông Thương;

+ Hạn chế khối lượng đào đắp, tránh đào sâu đắp cao;

+ Đảm bảo thoát nước tự chảy;

+ An toàn sử dụng, không gây sụt, trượt, xói mòn.

- Cao độ trung bình 21,20÷25,0m; cao nhất 25,50m (ở khu vực phía Bắc của dự án), thấp nhất 21,00 (khu vực phía Đông của dự án).

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống nước thải. Công thoát nước được bố trí ở trên vỉa hè và về phía một bên đường giao thông khu vực, đảm bảo thoát nước mưa triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Hướng thoát: Theo độ dốc nền từ Tây sang Đông, nước mưa được thoát theo hệ thống ra các công tròn bằng bê tông cốt thép sau đó thoát ra sông Thương.

- Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán theo độ dốc giao thông để giảm kích thước công, mạng lưới có dạng hình nhánh cây. Kết cấu sử dụng công tròn bê tông cốt thép.

b) Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới đường bao gồm các tuyến đường chính và hệ thống đường nội bộ được thiết kế thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng các lô đất hiệu quả nhất và tạo cho công tác tổ chức giao thông an toàn, thông suốt.

- Các tuyến đường được thiết kế với tiêu chuẩn quy mô đường đô thị loại IV, gồm đường trục chính và đường khu vực có các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Bề rộng nền đường $B_{nền}=20,5m$; lòng đường xe chạy $B_{mặt}=10,5m$; vỉa hè $B_{hè}=5 \times 2=10m$.

+ Mặt cắt 1-1: Bề rộng nền đường $B_{nền}=13,5m$; Lòng đường xe chạy $B_{mặt}=7,5m$; vỉa hè $B_{hè}=3 \times 2=6m$.

- Giao thông tĩnh: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu vực công viên cây xanh phía Nam khu vực nghiên cứu thiết kế với diện tích $1.292m^2$; mở rộng lòng đường, xây dựng bãi đỗ xe ven đường tại các khu vực công viên cây xanh; các công trình cao tầng, các công trình công cộng bố trí chỗ đỗ xe trong khuôn viên khu đất. Đối với các công trình nhà ở cao tầng, bãi đỗ xe phải được bố trí tại tầng hầm của công trình.

- Thống kê mạng lưới đường giao thông (Chi tiết kèm theo bảng 4).

c) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:

+ Nước thải được xử lý sơ bộ tại các công trình bằng các bể tự hoại rồi theo hệ thống cống tự chảy vào hệ thống thoát nước thải về trạm bơm nước thải có công suất $850m^3/ngày\ đêm$ và được bơm đưa nước thải về trạm xử lý nước thải sinh hoạt có công suất $850 m^3/ngày\ đêm$ sau đó chảy ra sông Thương.

- Thu gom và xử lý: Chất thải rắn được thu gom trực tiếp tại các hộ gia đình; cơ quan, trường học, bệnh viện được thu gom trong ngày tại các điểm tập kết và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn để xử lý.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: $1.600\text{m}^3/\text{ngày}$ (tính theo tiêu chuẩn đô thị loại IV, bao gồm nước sinh hoạt, nước công trình công cộng, nước tưới cây rửa đường, cứu hoả)

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sinh hoạt của thị trấn Hữu Lũng bao gồm nguồn nước mặt lấy từ Sông Thương qua các trạm xử lý của thị trấn.

- Mạng lưới đường ống:

+ Xây dựng mới mạng lưới ống phân phối đường kính $\Phi 160\text{mm}$, $\Phi 110\text{mm}$ kiểu vòng dẫn nước từ điểm đầu nối cấp nước theo các tuyến đường chính. Từ mạng lưới ống phân phối tổ chức mạng lưới ống dịch vụ đường kính $\Phi 63\text{mm}$, $\Phi 50\text{mm}$ kiểu cắt cấp nước đến chân công trình.

+ Toàn bộ mạng lưới phân phối nước được lắp đặt trong công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (tuy nèn kỹ thuật) cùng với hệ thống đường dây, cáp đảm bảo thẩm mỹ đô thị, thuận tiện cho sửa chữa và lắp đặt.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, bố trí các họng chữa cháy khoảng cách $120\text{m} - 150\text{m}$, đường ống chính cấp nước chữa cháy là ống $\geq \Phi 110\text{mm}$. Các khu nhà cao tầng sẽ thiết kế riêng hệ thống cấp nước chữa cháy trong nhà ở giai đoạn triển khai lập dự án tiếp theo.

e) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Sử dụng tuyến trung thế nổi 35KV thuộc lộ 377 của trạm 110KV Đồng Mỏ. Chỉ tiêu và nhu cầu dùng điện: 5.040KVA .

- Lưới trung thế: Được xây dựng mới theo cấp điện áp $35(22)\text{KV}$, bố trí đi ngầm trong hào cáp tiêu chuẩn dọc theo trục đường chính của khu đô thị. Cáp ngầm trung thế sử dụng cáp ngầm $35(22)\text{KV} - \text{Cu/XLPE}$, cấp điện cho các phụ tải theo hình thức mạch vòng kín, vận hành hở, lưới phân phối $35(22)\text{KV}$ trục chính có tiết diện 240mm^2 . Tại các điểm qua đường cáp phải được luồn trong ống thép chịu lực.

- Trạm lưới $22/0,4\text{KV}$: Dùng loại trạm kios kiểu kín hợp bộ hoặc loại trạm 1 cột nhằm đảm bảo mỹ quan, công suất máy biến áp chọn gam máy từ 100KVA đến 1000KVA .

- Lưới hạ thế $0,4\text{KV}$: Lưới hạ thế có cấp điện áp $380/220\text{V}$ cho các phụ tải. Cáp điện hạ áp dùng loại $1\text{KV} - \text{Cu/XLPE/DSTA/PVC}$ có tiết diện từ 70 đến 95mm^2 chôn ngầm trực tiếp hoặc chôn trong các hào cáp hạ thế tiêu chuẩn trên hè đường của các tuyến đường quy hoạch mới. Các xuất tuyến hạ thế từ tủ hạ thế của các trạm biến thế cấp điện đến các tủ phân phối điện hạ thế. Các tủ phân phối điện tiêu chuẩn sơn tĩnh điện bố trí đặt ngoài trời trên vỉa hè cách bó vỉa $0,5\text{m}$ trên bệ xây cao $0,3\text{m}$ so với mặt hè.

- Lưới chiếu sáng tất cả các đường có mặt cắt ngang lòng đường từ $3,0\text{m}$ trở lên đều được chiếu sáng.

- Quy hoạch thông tin liên lạc: Xây dựng định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp

trên địa bàn với dung lượng lớn, chất lượng cao nhằm cung cấp các dịch vụ viễn thông với chất lượng tốt, đáp ứng phù hợp với Khu Đô thị mới Hữu Lũng.

g) Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy phạm ngành và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

9. Các công trình thứ tự ưu tiên đầu tư

- Giai đoạn 1: Giải phóng mặt bằng, xây dựng khu nhà ở phía Nam tiếp giáp đường tỉnh lộ 242; Bố trí khu nhà tái định cư.

- Giai đoạn 2: Xây dựng quảng trường, trung tâm hành chính.

- Giai đoạn 3: Xây dựng khu biệt thự cao cấp.

- Giai đoạn 4: Xây dựng khu nhà ở phía Bắc và hoàn thiện cây xanh cảnh quan ven sông Thương.

10. Các giải pháp tái định cư

- Đề phục vụ cho việc di dân, đền bù, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư xây dựng, bố trí các lô đất Tái định cư ở phía Nam của dự án.

- Trong quá trình triển khai lập dự án sẽ quy định cụ thể việc bố trí tái định cư theo quy định.

11. Tổng mức đầu tư xây dựng: 6.607,30 tỷ đồng (*Chi tiết kèm theo bảng 5*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hữu Lũng chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Hoàng Nhất Nam (Chủ đầu tư) công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định; phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, triển khai mốc giới ngoài thực địa; thực hiện các thủ tục liên quan về đất đai theo quy định.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Hữu Lũng cập nhật các nội dung thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã phê duyệt vào các đồ án quy hoạch đô thị,

quy hoạch xây dựng có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng và Công ty Cổ phần Hoàng Nhất Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh, các phòng: TH, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, KTN (HVTtr).

12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Tiến Thiệu



Bảng 1: Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật
DỰ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỶ LỆ 1/500.
(Kèm theo Quyết định số 27 /QĐ-UBND ngày 3 / tháng 02 năm 2019
của UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo NVQH	Chỉ tiêu QHCT
I	Tổng diện tích toàn khu	ha	52,3	52,3
II	Quy mô dân số dự kiến	người	7.000	6.344
III	Chỉ tiêu sử dụng đất			
	- Đất ở	m2/người	25 - 30	29,3
	- Đất công trình công cộng (Y tế, giáo dục, văn hóa...)	m2/người	2,5 - 3,5	3,2
	- Đất cơ quan hành chính	m2/người	≥ 2	2,1
	- Đất cây xanh, công viên - TDTT	m2/người	≥ 4	16,7
	- Đất nhà thương mại - shop house	m2/1 ô đất	90 ÷ 120	90 ÷ 120
	- Đất nhà ở kiểu biệt thự	m2/1 ô đất	250 ÷ 300	250 ÷ 300
	- Đất nhà ở kiểu liên kế	m2/1 ô đất	80 ÷ 100	80 ÷ 100
	- Đất nhà tái định cư	m2/1 ô đất	80 ÷ 100	80 ÷ 100
IV	Tầng cao tối đa			
	- Nhà thương mại - shop house	tầng	5	5
	- Nhà ở kiểu biệt thự	tầng	3	3
	- Nhà ở kiểu liên kế	tầng	5	5
	- Nhà tái định cư	tầng	5	5
	- Đất công trình công cộng, cơ quan	tầng	2-5	2-5
	- Công trình hỗn hợp	tầng	8-15	8-15
	- Đất cây xanh, công viên - TDTT	tầng	1-2	1
V	Mật độ xây dựng			
	- Nhà thương mại - shop house	%	80 - 90	80
	- Nhà ở kiểu biệt thự	%	55 - 60	60
	- Nhà ở kiểu liên kế	%	80 -100	90
	- Nhà ở tái định cư	%	80 -100	90
	- Công trình hỗn hợp	%	40 - 60	50

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo NVQH	Chỉ tiêu QHCT
	- Công trình công cộng, cơ quan	%	30 - 40	30 - 40
	- Đất cây xanh, công viên - TDTT	%	5	5
VI	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	- Cấp nước:			
	+ Nước sinh hoạt:	lít/người.ngày	100÷120	120
	+ Nước công trình công cộng, trung tâm thương mại văn phòng	lít/m ² sàn.ngày	≥2	2
	+ Nước tưới cây	lít/m ² .ngày	3	3
	+ Nước rửa đường	lít/m ² .ngày	0,5	0,5
	- Cấp điện sinh hoạt:			
	+ Phụ tải nhà ở căn hộ, nhà ở thương mại, biệt thự	KW/căn hộ	3÷5	5
	- Cấp điện công trình thương mại	W/m ² sàn	30	30
	+ Phụ tải chiếu sáng	KW/km	15	15
	- Thoát nước thải			
	+ Sinh hoạt:	lít/người.ngày	100÷120	120
	+ Dịch vụ công cộng:	lít/m ² sàn.ngày	≥2	2
	- Chất thải rắn			
	+ CTR sinh hoạt	kg/người.ngày	1	1
	+ CTR công cộng	kg/m ² sàn.ngày	0,1	0,1
	- Thông tin liên lạc	Thuê bao/căn hộ	2	
	- Đất ở hỗn hợp(TMDV)	01Thuê bao/ m ² sàn	80	
	- Chỉ tiêu giao thông:			
	+ Chiều rộng 1 làn xe	mét/làn	3 ÷ 3,5	3,75
	+ Tỷ lệ đất giao thông đô thị	%	≥30	36,4

Bảng 2: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất
DỰ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỶ LỆ 1/500.
(Kèm theo Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 3/ tháng 02 năm 2019
của UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất ở		185.851,0	35,53	29,3
-	Nhà biệt thự	BT1-15	57.503,0		
-	Nhà thương mại shop house	SH1-26	28.453,0	5,44	
-	Nhà lô phố liên kế	LK1-73	93.967,0		
-	Nhà tái định cư	OM1-3	5.928,0		
2	Đất công cộng xã hội		20.233,0	3,86	3,2
-	Giáo dục	TH1-2	13.108,0		
-	Y tế	YT	3.669,0		
-	Công cộng	CC	3.456,0		
3	Đất hỗn hợp	HH1-4	6.776,0	1,30	
4	Đất hành chính	HC1-2	13.575,0	2,60	2,1
5	Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	CV1-6, MN	105.934,0	20,26	16,7
6	Đất giao thông, HTKT		190.631,0	36,45	
	Tổng cộng		523.000,0	100	



Bảng 3: Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết
DỰ ÁN QUỸ HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN
 (Kèm theo Quyết định số 2471/QĐ-UBND ngày 31 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MBXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích sản XD (m ²)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất ở		185.851	35,53				147.170	666.845	1.369	5.750	32,32
a	Đất ở Biệt thự đơn lập	BT1-6	40.147					24.088	72.265	111	466	
		BT1	9.517		3	60	1,8	5.710	17.131	26	109	
		BT2	6.722		3	60	1,8	4.033	12.100	18	76	
		BT3	3.902		3	60	1,8	2.341	7.024	11	46	
		BT4	3.902		3	60	1,8	2.341	7.024	11	46	
		BT5	6.735		3	60	1,8	4.041	12.123	18	76	
		BT6	9.369		3	60	1,8	5.621	16.864	27	113	
b	Đất ở Biệt thự song lập	BT7-15	17.356					10.414	31.241	83	349	
		BT7	2.403		3	60	1,8	1.442	4.325	12	50	
		BT8	1.508		3	60	1,8	905	2.714	9	38	
		BT9	978		3	60	1,8	587	1.760	4	17	
		BT10	1.045		3	60	1,8	627	1.881	4	17	
		BT11	1.105		3	60	1,8	663	1.989	4	17	
		BT12	1.050		3	60	1,8	630	1.890	4	17	
		BT13	2.626		3	60	1,8	1.576	4.727	12	50	
		BT14	4.928		3	60	1,8	2.957	8.870	24	101	
		BT15	1.713		3	60	1,8	1.028	3.083	10	42	
c	Đất nhà thương mại shop house	SH1-26	28.453					22.762	113.812	245	1.029	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m2)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m2)	Diện tích sàn XD (m2)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)
		SH1	933		5	80	4	746	3.732	8	34	
		SH2	1.202		5	80	4	962	4.808	11	46	
		SH3	643		5	80	4	514	2.572	5	21	
		SH4	1.469		5	80	4	1.175	5.876	13	55	
		SH5	844		5	80	4	675	3.376	7	29	
		SH6	727		5	80	4	582	2.908	6	25	
		SH7	882		5	80	4	706	3.528	8	34	
		SH8	773		5	80	4	618	3.092	6	25	
		SH9	887		5	80	4	710	3.548	8	34	
		SH10	1.080		5	80	4	864	4.320	10	42	
		SH11	913		5	80	4	730	3.652	8	34	
		SH12	1.355		5	80	4	1.084	5.420	12	50	
		SH13	1.846		5	80	4	1.477	7.384	16	67	
		SH14	3.116		5	80	4	2.493	12.464	27	113	
		SH15	858		5	80	4	686	3.432	7	29	
		SH16	791		5	80	4	633	3.164	6	25	
		SH17	764		5	80	4	611	3.056	6	25	
		SH18	857		5	80	4	686	3.428	7	29	
		SH19	690		5	80	4	552	2.760	6	25	
		SH20	762		5	80	4	610	3.048	7	29	
		SH21	1.350		5	80	4	1.080	5.400	12	50	
		SH22	882		5	80	4	706	3.528	8	34	
		SH23	1.226		5	80	4	981	4.904	11	46	
		SH24	1.034		5	80	4	827	4.136	8	34	
		SH25	1.641		5	80	4	1.313	6.564	14	59	
		SH26	928		5	80	4	742	3.712	8	34	
d	Đất ở nhà liên kế	LK1-73	93.967					84.570	422.852	876	3.679	
		LK1	863		5	90	4,5	777	3.884	7	29	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MBXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích sản XD (m ²)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
		LK2	1.204		5	90	4,5	1.084	5.418	11	46	
		LK3	637		5	90	4,5	573	2.867	6	25	
		LK4	1.476		5	90	4,5	1.328	6.642	13	55	
		LK5	880		5	90	4,5	792	3.960	8	34	
		LK6	3.428		5	90	4,5	3.085	15.426	32	134	
		LK7	3.641		5	90	4,5	3.277	16.385	34	143	
		LK8	3.876		5	90	4,5	3.488	17.442	38	160	
		LK9	816		5	90	4,5	734	3.672	7	29	
		LK10	527		5	90	4,5	474	2.372	5	21	
		LK11	565		5	90	4,5	509	2.543	5	21	
		LK12	900		5	90	4,5	810	4.050	9	38	
		LK13	900		5	90	4,5	810	4.050	9	38	
		LK14	800		5	90	4,5	720	3.600	7	29	
		LK15	861		5	90	4,5	775	3.875	8	34	
		LK16	867		5	90	4,5	780	3.902	8	34	
		LK17	993		5	90	4,5	894	4.469	9	38	
		LK18	1.873		5	90	4,5	1.686	8.429	17	71	
		LK19	2.015		5	90	4,5	1.814	9.068	19	80	
		LK20	759		5	90	4,5	683	3.416	6	25	
		LK21	765		5	90	4,5	689	3.443	7	29	
		LK22	1.865		5	90	4,5	1.679	8.393	17	71	
		LK23	710		5	90	4,5	639	3.195	6	25	
		LK24	810		5	90	4,5	729	3.645	7	29	
		LK25	1.005		5	90	4,5	905	4.523	9	38	
		LK26	971		5	90	4,5	874	4.370	9	38	
		LK29	886		5	90	4,5	797	3.987	8	34	
		LK30	996		5	90	4,5	896	4.482	9	38	
		LK31	1.200		5	90	4,5	1.080	5.400	12	50	



TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m2)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m2)	Diện tích sản phẩm XD (m2)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)
		LK32	980		5	90	4,5	882	4.410	9	38	
		LK33	751		5	90	4,5	676	3.380	6	25	
		LK34	840		5	90	4,5	756	3.780	7	29	
		LK35	968		5	90	4,5	871	4.356	9	38	
		LK36	1.096		5	90	4,5	986	4.932	10	42	
		LK37	1.312		5	90	4,5	1.181	5.904	12	50	
		LK38	2.068		5	90	4,5	1.861	9.306	20	84	
		LK39	3.473		5	90	4,5	3.126	15.629	33	139	
		LK40	985		5	90	4,5	887	4.433	9	38	
		LK41	904		5	90	4,5	814	4.068	8	34	
		LK42	1.875		5	90	4,5	1.688	8.438	17	71	
		LK43	1.977		5	90	4,5	1.779	8.897	18	76	
		LK44	1.176		5	90	4,5	1.058	5.292	11	46	
		LK45	1.241		5	90	4,5	1.117	5.585	12	50	
		LK46	1.378		5	90	4,5	1.240	6.201	13	55	
		LK47	1.443		5	90	4,5	1.299	6.494	13	55	
		LK48	1.550		5	90	4,5	1.395	6.975	15	63	
		LK49	1.615		5	90	4,5	1.454	7.268	16	67	
		LK50	1.456		5	90	4,5	1.310	6.552	14	59	
		LK51	1.421		5	90	4,5	1.279	6.395	13	55	
		LK52	1.365		5	90	4,5	1.229	6.143	13	55	
		LK53	1.331		5	90	4,5	1.198	5.990	13	55	
		LK54	1.272		5	90	4,5	1.145	5.724	12	50	
		LK55	1.237		5	90	4,5	1.113	5.567	12	50	
		LK56	815		5	90	4,5	734	3.668	7	29	
		LK57	518		5	90	4,5	466	2.331	5	21	
		LK58	502		5	90	4,5	452	2.259	5	21	
		LK59	1.500		5	90	4,5	1.350	6.750	15	63	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MBXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích sản XD (m ²)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
		LK60	1.500		5	90	4,5	1.350	6.750	15	63	
		LK61	940		5	90	4,5	846	4.230	9	38	
		LK62	918		5	90	4,5	826	4.131	9	38	
		LK63	869		5	90	4,5	782	3.911	8	34	
		LK64	991		5	90	4,5	892	4.460	9	38	
		LK65	802		5	90	4,5	722	3.609	7	29	
		LK66	2.027		5	90	4,5	1.824	9.122	19	80	
		LK67	885		5	90	4,5	797	3.983	8	34	
		LK68	1.500		5	90	4,5	1.350	6.750	15	63	
		LK69	948		5	90	4,5	853	4.266	9	38	
		LK70	2.885		5	90	4,5	2.597	12.983	27	113	
		LK71	3.049		5	90	4,5	2.744	13.721	29	122	
		LK72	1.395		5	90	4,5	1.256	6.278	13	55	
		LK73	1.120		5	90	4,5	1.008	5.040	10	42	
e	Nhà ở tái định cư	OM1-3	5.928					5.335	26.676	54	227	
		OM1	1.862		5	90	4,5	1.676	8.379	17	71	
		OM2	2.130		5	90	4,5	1.917	9.585	19	80	
		OM3	1.936		5	90	4,5	1.742	8.712	18	76	
2	Đất công trình công cộng xã hội		20.233	3,86				6.070	23.823			3,2
a	Đất giáo dục	TH1-2	13.108					3.932	16.246			
-	Trường mầm non	TH1	5.694		3	30	0,9	1.708	5.125		380	Cháu
-	Trường tiểu học	TH2	7.414		5	30	1,5	2.224	11.121		495	Hs
b	Đất y tế	YT	3.669		5	30	1,5	1.101	5.504		30	Giường
c	Đất công trình công cộng	CC	3.456		2	30	0,6	1.037	2.074			
3	Đất công trình hỗn hợp	HH1-4	6.776	1,3				3.388	55.729	142	596	



TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m2)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MDXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m2)	Diện tích sàn XD (m2)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)
-	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, căn hộ...	HH1	2.117		15	50	7,5	1.059	15.878			
+	Khu căn hộ								10585	82	344	
+	Khu văn phòng								5.293			
-	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng	HH2	1.684		8	50	4	842	6.736			
-		HH3	1450		8	50	4	725	5.800			
-	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, căn hộ...	HH4	1.525		15	50	7,5	763	11.438			
+	Khu căn hộ								7625	60	252	
+	Khu văn phòng								3.813			
4	Đất hành chính	HC1-2	13.575	2,6				4.605	23.025			
-	Cơ quan hành chính	HC1	8.250		5	30	1,5	2.475	12.375			
-	Trung tâm Hội nghị và sinh hoạt cộng đồng đô thị	HC2	5.325		5	40	2	2.130	10.650			
5	Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	CV1-6, MN	105.934	20,26				3.079	3.079			16,7
-	Công viên phía Bắc	CV1	8.262		1	5	0,05	413	413			
-	Quảng trường hành chính hoa Đào trung tâm	CV2	18.876		1	5	0,05	944	944			
-	Công viên khu ở	CV3	3.097		1	5	0,05	155	155			



TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô đất (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	MDXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích sản XD (m ²)	Lô/căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
-	Công viên thể dục thể thao phía Nam	CV4	31.340		1	5	0,05	1.567	1.567			
-	Công viên ven sông	CV5	3.553									
-	Dải cây xanh ven sông	CV6	6.345									
-	Cây xanh cảnh quan khu ở		4.111									
-	Sông Thương	MN1	16.921									
-	Sông Thương	MN2	13.429									
6	Đất giao thông, HTKT		190.631	36,45								
-	Đất công trình HTKT (Trạm xử lý nước thải)		2.057									
-	Đất giao thông, kè, bãi đỗ xe		188.574									
	TỔNG CỘNG		523.000	100				164.311	772.500	1.511	6.346	



Bảng 4: Bảng thống kê mạng lưới đường giao thông

DỰ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỶ LỆ 1/500

*(Kèm theo Quyết định số 271 /QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2019
của UBND tỉnh Lạng Sơn*

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Diện tích (m ²)		
			Lòng đường	Hè đường, Dải phân cách	Chỉ giới DD	Lòng đường	Hè đường Dải PC	Tổng
1	Đường 20,5m (Đường trục chính)	1.986	10,5	5x2	20,5	20.853	19860	40.713
2	Đường 13,5m (Đường nội bộ)	10.431	7,5	3x2	13,5	78.232,5	62.586	140.836
3	Bãi đỗ xe							1.292
4	Kè							5.733
	TỔNG CỘNG	12.417						18.8574

Bảng 5: Tổng mức đầu tư
DỰ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỶ LỆ 1/500.
(Kèm theo Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 31 tháng 02 năm 2019
của UBND tỉnh Lạng Sơn)



Bảng khái toán xây dựng công trình kiến trúc

TT	Hạng mục	ĐVT	Suất đầu tư (1.000đ)	Khối lượng	Thành tiền (1.000 đồng)
1	Công trình nhà ở				
-	Nhà biệt thự	m2	8.560	103.505	886.006.224
-	Nhà shop house	m2	8.060	113.812	917.324.720
-	Nhà liên kế	m2	6.810	449.528	3.061.282.275
2	Công trình dịch vụ công cộng, hỗn hợp	m2	8.980	57.802	519.062.858
3	Công trình trụ sở cơ quan	m2	7.560	23.025	174.069.000
4	Công trình giáo dục				
	Trường mầm non	Cháu	41.880	380	15.897.648
	Trường tiểu học	HS	29.030	495	14.377.591
5	Công trình chăm sóc sức khỏe	m2	1.454.510	30	43.635.300
6	Công viên, cây xanh	m2			
-	Công trình trong công viên	m2	4.000	3.144	12.575.000
-	Công viên, cây xanh	m2	200	104.090	20.818.050
	Cộng				5.665.048.666
	Dự phòng phí (10%)	m2			566.504.867
	Tổng cộng				6.231.553.533

Bảng khái toán xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Thành tiền (Tỷ đồng)
1	Quy hoạch giao thông	121,5
2	Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	113,6
3	Quy hoạch hệ thống cấp nước	4
4	Quy hoạch hệ thống cấp điện	68
5	Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	12,5
6	Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR	22
	Tổng cộng	341,6

Khái toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng

TT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (1000 đ)	Thành tiền (đ)
I	Chi phí đền bù				33.068.164.500
1	Đất ở	m2			
-	Công trình kiến trúc		16.890	812.570	13.724.307.300
-	Đất ở nông thôn		56.088	186.900	10.482.847.200
2	Đất nông nghiệp (Chưa bao gồm cây trồng)				
-	Đất trồng lúa		88.104	46.000	4.052.784.000
-	Đất trồng cây ăn quả		105.774	35.000	3.702.090.000
3	Đất lâm nghiệp (Chưa bao gồm cây trồng)		122.904	9.000	1.106.136.000
II	Chi phí hỗ trợ di chuyển	Hộ	46	2.000.000	92.000.000
III	Chi phí hỗ trợ thuê trọ trong thời gian thực hiện dự án (12 tháng)	Hộ	46	12.000.000	552.000.000
	Tổng cộng				33.712.164.500

Số: 1931/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 02 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 248/BC-SXD ngày 23/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng như sau:

1. Mục tiêu điều chỉnh: Điều chỉnh các chỉ tiêu, chức năng sử dụng đất phù hợp với tiêu chí để đầu tư xây dựng hình thành khu dân cư mới có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh cảnh quan đồng bộ, hiện đại; là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở cho các cấp chính quyền

quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất điều chỉnh

- Vị trí địa điểm: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A;

+ Phía Đông giáp sông Thương;

+ Phía Nam giáp đường tỉnh 242.

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: khoảng 11.989 m².

3. Nội dung điều chỉnh

a) Về quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh tăng diện tích lô đất y tế ký hiệu YT từ 3.669m² lên 3.996,04m² (lấy từ diện tích lô đất xây xanh thể thao khoảng 327,04m²);

- Điều chỉnh lô đất xây xanh thể thao CV3 có diện tích 3.097m² giảm xuống còn 1.507,41m² để bố trí thêm các lô đất ở liền kề ký hiệu (LK67A có diện tích 1.068,99m²; LK67B có diện tích 1.228,43m²) và một chuyển một phần diện tích cho đất y tế diện tích 327,04m²;

- Điều chỉnh giảm diện tích các lô đất ở biệt thự (ký hiệu từ BT1-BT6) từ 40.147m² xuống 40.028,65m² (giảm 118,3m² so với quy hoạch được duyệt);

- Điều chỉnh kích thước chia lô với từng lô đất biệt thự song lập từ (8x25m) sang (10x25m) đối với các ô đất BT4-15 (giảm 13 lô so với quy hoạch được duyệt);

- Điều chỉnh lô đất liền kề ký hiệu LK66 sang lô đất ở tái định cư ký hiệu OM2A; điều chỉnh lô đất liền kề ký hiệu LK70 sang đất tái định cư ký hiệu OM2B; điều chỉnh lô đất tái định cư ký hiệu OM3 sang lô đất ở liền kề ký hiệu LK74; điều chỉnh lô đất nhà ở thương mại Shophouse ký hiệu SH26 sang lô đất ở tái định cư ký hiệu OM3A;

- Điều chỉnh, cập nhật lại diện tích các lô đất công viên cây xanh thể dục thể thao và các lô đất khác do sau khi có sự thay đổi về mặt cắt đường giao thông, bố trí vịnh đỗ xe,...;

- Quy mô dân số sau điều chỉnh: 6.405 người (tăng 59 người, lý do chia lại các lô đất biệt thự song lập, tăng diện tích nhà ở tái định cư và nhà ở liền kề).

- Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch trước và sau điều chỉnh chi tiết tại Phụ lục 01 và Phụ lục 03 kèm theo.

b) Về giao thông:

- Đường gom Quốc lộ 1A: giữ nguyên lộ giới (11,5m), điều chỉnh lòng đường và vỉa hè theo quy hoạch được duyệt từ (lộ giới: 11,5m = vỉa hè: 6,0m + lòng đường: 5,5m) sang (lộ giới: 11,5m = vỉa hè: 4,5m + lòng đường: 7,0m).

- Tuyến số 1 (từ nút 39 ÷ 46 và nút 63) đường nối từ tuyến đường gom quốc lộ 1A đi khu biệt thự đơn lập tăng mặt cắt đường từ 13,5m (3+3,75+3,75+3)m lên 15,5m (3+4,75+4,75+3)m;

- Cập nhật ký hiệu mặt cắt 4-4 các tuyến đường nội bộ (lộ giới đường 13,0m);

- Bố trí các vịnh đỗ xe trước các khu vực trường học và bãi đỗ xe tĩnh tại các khu vực đất công viên cây xanh công cộng, thể dục thể thao.

- Bảng so sánh các chỉ tiêu giao thông trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo.

- Các nội dung khác không đề cập tại Quyết định này giữ nguyên theo Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

(Chi tiết có hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hữu Lũng phối hợp với Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn (đơn vị tổ chức lập quy hoạch) công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định; thực hiện lập hồ sơ mốc giới và phê duyệt theo thẩm quyền; cấm biển hướng dẫn khu vực được miễn cấp giấy phép xây dựng tại Khu đô thị mới Hữu Lũng theo quy định.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Hữu Lũng cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào các đồ án quy hoạch đô thị có liên quan theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng, Chủ tịch UBND xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT (HVTTr).

10

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lương Trọng Quỳnh

Phụ lục 01
Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
(Kèm theo Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn)



TT	Loại đất	Ký hiệu	Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích ,(m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)
1	Đất ở		185.851	35,5	188.057,09	36	2.206,10
a	Đất ở Biệt thự đơn lập	BT1-6	40.147	7,7	40.028,65	7,7	-118,3
b	Đất ở Biệt thự song lập	BT7-15	17.356	3,3	17.358,09	3,3	2,1
c	Đất nhà thương mại shophouse	SH1-26	28.453	5,4	27.576,67	5,3	-876,3
d	Đất ở nhà liên kế	LK1-75	93.967	18	95.512,85	18,3	1.545,30
e	Nhà ở tái định cư	OM1-3	5.928	1,1	7.580,83	1,4	1.652,80
2	Đất công trình công cộng xã hội		20.233	3,93	20.557,21	3,93	324,2
a	Đất giáo dục	TH1-2	13.108	2,5	13.108,11	2,5	
b	Đất y tế	YT	3.669	0,7	3.996,04	0,8	327
c	Đất công trình công cộng	CC	3.456	0,7	3.453,06	0,7	-3
3	Đất công trình hỗn hợp	HH1-4	6.776	1,3	6.777,10	1,3	1,1
4	Đất hành chính	HCI-2	13.575	2,6	13.574,72	2,6	
5	Đất công viên, cây xanh, TDTT, mặt nước	CV1-6, MNI	105.934	20,3	101.471,22	19,4	-4.462,80
6	Đất giao thông, HTKT		190.631	36,4	192.562,66	36,8	1.931,70
-	Đất công trình HTKT (Trạm xử lý nước thải)	HT	2.057		2.057,08		
-	Đất giao thông, kê, bãi đỗ xe		188.574		190.505,58		1.931,60
	TỔNG CỘNG		523.000	100	523.000	100	

Phụ lục 02

Bảng so sánh các chỉ tiêu giao thông sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

(Kèm theo Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn)



STT	Tên Tuyến	Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019				Quy hoạch điều chỉnh cục bộ			
		Chiều dài (m)	Chỉ giới Đ.Đ (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)	Chiều dài (m)	Chỉ giới Đ.Đ (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)
A	Các tuyến giao thông điều chỉnh	1242,2				1241,7			
1	Tuyến số 1 (từ nút 39 ÷ 46 và nút 63)	626,9	13,5	7,5	2x3	626,9	15,5	9,5	2x3
2	Tuyến số 2 (từ nút 47 ÷ 50)	193,7	13,5	7,5	2x3	193,7	13	7	2x3
3	Tuyến số 3 (từ nút 63 ;68;70 và nút 71)	296,6	13,5	7,5	2x3	298,9	13,5	7,5	2x3
4	Tuyến số 4 (từ nút 68 ÷ 69)	125	13,5	7,5	2x3	122,2	13,5	7,5	2x3
B	Các tuyến giao thông cập nhật	2076,8				2076,8			
1	Tuyến 1 (từ nút 3 đến nút 25)	545,05				545,05	13	7	2x3
2	Tuyến 2 (từ nút 13 đến nút 22)	120,37				120,37	13	7	2x3
3	Tuyến 3 (từ nút 30 đến nút 59)	378,98				378,98	13	7	2x3
4	Tuyến 4 (từ nút 33 đến nút 41)	117,63				117,63	13	7	2x3
5	Tuyến 5 (từ nút 32 đến nút 38)	339,11				339,11	13	7	2x3
6	Tuyến 6 (từ nút 48 đến nút 52)	119,51				119,51	13	7	2x3
7	Tuyến 7 (từ nút 51 đến nút 56)	456,18				456,18	13	7	2x3

Phụ lục 03
Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
(Kèm theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02 /10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	số lô/căn
1	Đất ở	188.057,09	36,0				1.383
a	Đất ở Biệt thự đơn lập	40.028,65	7,7	3	60	1,8	108
b	Đất ở Biệt thự song lập	17.358,09	3,3	3	60	1,8	70
c	Đất nhà thương mại shophouse	27.576,67	5,3	5	80	4	244
d	Đất ở nhà liên kế	95.512,85	18,3	5	90	4,5	890
e	Nhà ở tái định cư	7.580,83	1,4	5	90	4,5	71
2	Đất công trình công cộng xã hội	20.557,21	3,93				
a	Đất giáo dục	13.108,11	2,5				
-	Trường mầm non	5.693,88		3	30	0,9	
-	Trường tiểu học	7.414,23		5	30	1,5	
b	Đất y tế	3.996,04	0,8	5	30	1,5	
c	Đất công trình công cộng	3.453,06	0,7	2	30	0,6	
3	Đất công trình hỗn hợp	6.777,10	1,3				142
-	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, căn hộ	2.117,25		15	50	7,5	
+	Khu căn hộ						82
+	Khu văn phòng						
-		1.684,43		8	50	4	
-	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng	1.449,98		8	50	4	



-	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, căn hộ	1.525,44		15	50	7,5	
+	Khu căn hộ						60
+	Khu văn phòng						
4	Đất hành chính	13.574,72	2,6				
-	Cơ quan hành chính	8.249,90		5	30	1,5	
-	Trung tâm Hội nghị và sinh hoạt cộng đồng đô thị	5.324,82		5	40	2	
5	Đất công viên, cây xanh, TDTT, mặt nước	101.471,22	19,4				
-	Công viên phía Bắc	8.262,46		1	5	0,05	
-	Quảng trường hành chính hoa đào trung tâm	18.876,45		1	5	0,05	
-	Công viên khu ở	1.507,41		1	5	0,05	
-	Công viên thể dục thể thao phía Nam	29.733,84		1	5	0,05	
-	Công viên ven sông	2.293,82					
-	Dải cây xanh ven sông	6.345,00					
-	Cây xanh cảnh quan khu ở	3.810,03					
-	Sông Thương	17.455,08					
-	Sông Thương	13.187,13					
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	192.562,66	36,8				
-	Đất công trình HTKT (Trạm xử lý nước thải)	2.057,08					
-	Đất giao thông, kẻ, bãi đỗ xe	190.505,58					
	TỔNG CỘNG	523.000	100				1.525

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của
Dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

Căn cứ kết quả phiên họp thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn của Hội đồng thẩm định tỉnh thành lập theo Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, họp ngày 26/2/2021;

Xét nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm theo Công văn số 08/CV-TTPLS ngày 17/5/2021 của Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 179/TTr-STNMT ngày 09/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (sau đây gọi là Dự án) của Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung

chính tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm

1. Niêm yết công khai quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là căn cứ để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở TN&MT(3b);
- UBND huyện Hữu Lũng;
- UBND xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng;
- Chủ dự án;
- C, PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm TH-CB, PVHCC;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lương Trọng Quỳnh



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

Phụ lục:

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG
của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
(Kèm theo Quyết định số: 1181/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2021
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

1. Thông tin về dự án

- Tên dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.
- Chủ dự án: Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn.
- Địa chỉ liên hệ: Quốc lộ 1A, thôn Ao Đầu, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

1.1. Phạm vi, quy mô của dự án

- Quy mô sử dụng đất của dự án là 523.000 m²;
- Quy mô dân số của dự án là 6.405 người.

1.2. Công nghệ, loại hình dự án

Đầu tư xây dựng Khu trung tâm hành chính - đô thị mới của huyện Hữu Lũng.

1.3. Các hạng mục, công trình của dự án

a. Các hạng mục công trình chính:

- Khu nhà thương mại kiểu Shophouse: diện tích xây dựng 27.576,67 m² với khoảng 240 lô (bình quân 100 - 120 m²/lô); Mật độ xây dựng: 80%; chiều cao tối đa 05 tầng.
- Khu nhà ở biệt thự: diện tích xây dựng 57.386,74 m² với khoảng 170 lô (bình quân 250 - 350 m²/lô); mật độ xây dựng 60%; chiều cao 03 tầng.
- Khu nhà ở kiểu liền kề: diện tích xây dựng 95.512,85 m² với khoảng 955 lô (bình quân 100 m²/lô); mật độ xây dựng 90%; chiều cao tối đa 05 tầng.
- Khu nhà ở tái định cư: diện tích xây dựng 7.580,83 m²; mật độ xây dựng 90%; chiều cao 05 tầng.
- Khu đất hỗn hợp: diện tích xây dựng 6.777,1 m² bao gồm 04 khối trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn và căn hộ cao cấp.
- Khu đất công trình công cộng: diện tích xây dựng 20.557,21 m², với các chức năng đầy đủ phục vụ khu đô thị bao gồm: đất trường học, y tế và công trình công cộng phục vụ dân cư đô thị; mật độ xây dựng 30%; tầng cao tối đa 05 tầng.
- Khu đất cơ quan hành chính: diện tích xây dựng 13.574,72 m² bao gồm khối hành chính Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, Huyện ủy, khu trung tâm hội nghị và sinh hoạt cộng đồng; mật độ xây dựng 30÷40; tầng cao tối đa 05 tầng.

- Khu đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước: diện tích 101.471,22 m² với điểm nhấn quảng trường trung tâm trước khu hành chính nhằm phục vụ các lễ hội lớn của Huyện; mật độ xây dựng 5%; tầng cao 01 tầng.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật diện tích khoảng 192.562,66 m². Trong đó: đất công trình hạ tầng kỹ thuật trạm xử lý nước thải 2.057,08 m²; đất giao thông, kè, bãi đỗ xe: 190.505,58 m².

b. Các hạng mục công trình phụ trợ: san nền (Khối lượng đào 195.238 m³, khối lượng đắp 413.143,3 m³); hệ thống đường giao thông (Các tuyến đường nội bộ được thiết kế nối liền khối công trình, đảm bảo giao thông thuận tiện, yêu cầu về thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên đồng thời đảm bảo an toàn và tiện ích); hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện và chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc.

c. Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường:

- Hệ thống thoát nước mưa: xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng trong phạm vi ranh giới Dự án, đường kính công thoát nước là cống tròn D600 mm đi dưới lòng đường, bố trí mặt bằng phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất của dự án.

- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: dự án sẽ đầu tư xây dựng hệ thống thu gom nước thải của các khu vực đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung để xử lý. Hệ thống xử lý gồm 02 trạm xử lý nước thải công suất mỗi trạm xử lý là 445 m³/ngày.đêm được xây dựng trên diện tích 2.075 m². Hệ thống thu gom chung của khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa theo sơ đồ sau: Bể tự hoại, bể lắng → cống thu nước thải → hệ thống xử lý nước thải tập trung → nguồn tiếp nhận nước thải.

- Công trình lưu trữ, xử lý chất thải rắn: dự án sẽ bố trí các điểm thu gom tập kết rác thải tạm thời để thu gom và lưu trữ tạm thời chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình vận hành dự án và tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định;

- Các công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường.

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ dự án

2.1. Các tác động môi trường chính của dự án

- Tác động do chiếm dụng đất, giải phóng mặt bằng; tác động của việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng các hạng mục công trình, làm thu hẹp diện tích đất sản xuất, canh tác của người dân gia tăng diện tích đất khu đô thị.

- Tác động đến môi trường nước: nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn, nước thải thi công;

- Tác động đến môi trường không khí: ô nhiễm môi trường không khí do bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động của máy móc, thiết bị tham gia đào, đắp san nền mặt bằng của Dự án; máy móc, thiết bị thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án; phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng và khói hàn từ quá trình hàn trong thi công các hạng mục công trình;

- Tác động do ô nhiễm tiếng ồn và độ rung do quá trình thi công;
- Tác động của chất thải rắn như: chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại;
- Tác động đến sức khỏe người lao động và sức khỏe cộng đồng;
- Tác động tiêu cực và tích cực đến kinh tế - xã hội khu vực;
- Các tác động do rủi ro, sự cố.

2.2. Quy mô, tính chất của nước thải

a. Đối với giai đoạn xây dựng:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân làm việc tại công trường. Thành phần chủ yếu chứa cặn bã, các chất hữu cơ bị phân huỷ, các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật.

- Nước thải xây dựng phát sinh từ quá trình thi công, xây dựng như nước vệ sinh máy móc thiết bị thi công, nước rửa nguyên vật liệu..., thành phần chủ yếu là các chất lơ lửng từ vôi vữa, xi măng và các chất hoạt động bề mặt;

- Nước mưa chảy tràn phát sinh trên toàn bộ khu vực thực hiện dự án. Thành phần bao gồm chất rắn lơ lửng và một số chất khác như các loại rác sinh hoạt, đất cát rơi vãi, không chứa các thành phần nguy hại.

b. Đối với giai đoạn vận hành:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của các hộ dân, khu cơ quan, khu trung tâm thương mại, dịch vụ, trường học, nhà văn hóa, khu vui chơi thể dục thể thao... Tổng lượng nước thải dự kiến phát sinh 881,62%. Thành phần chủ yếu là chất rắn lơ lửng (SS), BOD₅, Amoni, Cl⁻, dầu mỡ, Coliform và chất hoạt động bề mặt;

- Nước mưa chảy tràn phát sinh trên toàn bộ khu vực thực hiện dự án, thành phần bao gồm chất rắn lơ lửng và một số chất khác như các loại rác sinh hoạt, đất cát rơi vãi.

2.3. Quy mô, tính chất của bụi, khí thải

a. *Đối với giai đoạn xây dựng:* bụi và khí thải phát sinh từ hoạt động phá dỡ, đào đắp nền, san gạt mặt bằng; vận chuyển đất đào đắp nền, đổ thải; vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng; hoạt động bốc xúc nguyên vật liệu xây dựng; hoạt động thi công xây dựng; hoạt động hàn cắt kim loại... Thành phần các chất ô nhiễm có khả năng phát sinh gồm: Bụi xi măng, bụi đất, bụi cát, muối khói hàn, các khí thải như CO₂, SO₂, NO_x, hơi xăng dầu...

b. *Đối với giai đoạn vận hành:* phát sinh bụi và khí thải từ hoạt động của các phương tiện giao thông. Thành phần các chất ô nhiễm có trong khí thải phát sinh gồm muối khói, bụi, CO₂, SO₂, NO_x, hơi xăng dầu...

2.4. Quy mô, tính chất của chất thải rắn công nghiệp thông thường

a. Đối với giai đoạn xây dựng:

- Chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh từ quá trình sinh hoạt của cán bộ công nhân viên (viết tắt là CBCNV) làm việc tại công trường xây dựng dự án. Thành phần chính của chất thải là các chất hữu cơ dễ phân hủy (gồm: rau, củ quả, thức ăn thừa,...), các chất vô cơ hoặc hữu cơ khó phân hủy như: giấy, bìa carton, chai nhựa, chai lọ, ...

- Chất thải rắn thông thường khác gồm: chất thải từ hoạt động đào đắp đất san nền (đất đào từ quá trình xúc bóc lớp đất hữu cơ); chất thải từ phế liệu xây dựng, nguyên liệu rơi vãi, dụng cụ hỏng như: đất, đá, cát sỏi, gỗ, cặn vữa, bê tông, bao xi măng, sắt thép thừa, gạch vỡ...

b. Đối với giai đoạn vận hành:

Chủ yếu là chất thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của các hộ dân, khu cơ quan, khu trung tâm thương mại, dịch vụ, trường học, nhà văn hóa, khu vui chơi thể dục thể thao... Thành phần chính của chất thải là các chất hữu cơ dễ phân hủy (gồm: rau, củ quả, thức ăn thừa,...), các chất vô cơ hoặc hữu cơ khó phân hủy như: giấy, bìa carton, chai nhựa, chai lọ thủy tinh,...

2.5. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại

Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động xây dựng dự án và giai đoạn vận hành của dự án gồm các loại như: dầu thải, gang tay, giẻ lau, bóng đèn huỳnh quang thải, pin hỏng, ắc quy hỏng...

3. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

3.1. Về thu gom và xử lý nước thải

a. Đối với giai đoạn xây dựng:

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt: nhà đầu tư và đơn vị thi công sẽ ưu tiên tuyển dụng công nhân lao động trực tiếp tại địa phương (ưu tiên lao động từ những hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án), có điều kiện tự túc chỗ ăn ở, sinh hoạt nhằm hạn chế việc phát sinh các loại chất thải sinh hoạt trên công trường. Đồng thời tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công. Theo tính toán lượng nước thải phát sinh lớn nhất là $6 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, nên đơn vị thi công sẽ bố trí 02 nhà vệ sinh lưu động 2 buồng có tích hợp sẵn hệ thống xử lý theo nguyên lý bể tự hoại (quy trình xử lý: gom nước thải $\rightarrow$ xử lý kỵ khí $\rightarrow$ xử lý hiếu khí $\rightarrow$ lọc $\rightarrow$ thải ra ngoài môi trường), đảm bảo đáp ứng được nhu cầu vệ sinh của cán bộ, công nhân làm việc trên công trường. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột B - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thải vào môi trường tiếp nhận. Chất thải từ nhà vệ sinh, chủ đầu tư sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải xây dựng (nước thải thi công): phát sinh từ các hoạt động: rửa bánh xe vận tải, vệ sinh thiết bị thi công/máy thi công, xử lý làm sạch nguyên vật liệu... Theo ước tính lượng nước thải xây dựng phát sinh khoảng $3 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Toàn bộ nước thải này, sẽ được thu gom lắng, lọc trong suốt thời gian thi công. Chủ Dự án xây dựng 01 hố lắng $1,6 \times 1,6 \times 2\text{m}$ để lắng lượng

nước thải này. Nước thải thi công sau khi thu gom, lắng đạt QCVN 40:2011/BTNMT, cột B - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn: trong quá trình thi công đảm bảo theo trình tự và kỹ thuật thi công, đảm bảo tiêu thoát nước, tránh ngập úng cục bộ tại khu vực thi công; trong quá trình đào đắp đảm bảo không chế độ dốc san nền $i = 0,5\%$ để đảm bảo điều kiện thoát nước mặt; dọc các tuyến đường nội bộ sẽ được bố trí các giếng thu nước dọc tuyến đường với khoảng cách 30 - 50 m/giếng thu. Sau khi san gạt tạo mặt bằng cho dự án, tiến hành xây dựng hệ thống thu gom nước mưa và định hướng dòng chảy ngay từ giai đoạn đầu của quá trình thi công xây dựng để đảm bảo vấn đề tiêu thoát nước bề mặt, không gây nên tình trạng ngập úng cục bộ, đồng thời để hạn chế lượng nước mưa chảy tràn kéo theo các chất bẩn trong khu vực gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Tất cả các công thoát nước dùng công bê tông cốt thép, kết hợp các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc công khi cần thiết. Các đoạn công qua đường đảm bảo chịu được tải trọng; nạo vét định kỳ hố ga thu nước mưa và rãnh thoát nước (tần suất thực hiện 2 tháng/lần). Lượng chất thải nạo vét chủ yếu là đất, cặn rắn sẽ được tận dụng cho việc phủ đất trồng cây xanh trồng khuôn viên cây xanh của Dự án hoặc sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và đổ thải theo quy định.

b. Đối với giai đoạn vận hành:

- Biện pháp giảm thiểu đối với nước mưa chảy tràn: xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng trong phạm vi ranh giới Dự án, đường ống thoát dự kiến là D600 đi dưới lòng đường, bố trí mặt bằng phù hợp với tổng mặt bằng sử dụng đất và giao thông sau điều chỉnh, tập trung thoát ra tuyến công thoát nước chung đã có trên quốc lộ 1A. Công tròn D600 là một trong những sản phẩm phổ biến nhất trong những sản phẩm ống công bê tông thoát nước. Công được sử dụng chủ yếu trong hệ thống thoát nước mưa và cả hệ thống thoát nước thải của các công trình hạ tầng kỹ thuật; tại các điểm có vị trí công qua đường bố trí hố ga thu nước mưa xây gạch vữa XM M75 đầy nắp; thu nước mưa mặt đường bằng các miệng thu trực tiếp dẫn vào ga thăm xây gạch, kích thước định hình của từng loại công có nắp đầy sẵn đặt trên hè. Vị trí các miệng thu được bố trí dọc đường và xác định tại các vị trí tụ nước; nước mưa trên mái các tòa nhà được thu gom bằng các quả cầu thu nước, theo ống đứng thoát nước mưa chảy xuống rãnh và các hố ga thu nước mưa ngoài nhà; nước mưa từ các ban công, logia của tòa nhà được thu về phễu thu sàn, theo ống đứng và thoát vào các hố ga thu nước mưa ngoài nhà; nước mặt sân vườn của các công trình sẽ tự thoát vào hệ thống thoát nước mưa dọc theo các trục đường nội bộ; hệ thống thoát nước mưa nội bộ được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Tại các đầu ống đứng thoát nước có lắp đặt phễu thu bằng gang hoặc inox có lưới chắn rác. Ngoài ra, khi khu đô thị đi vào hoạt động Ban quản lý khu đô thị sẽ thành lập đội vệ sinh thực hiện quét dọn, vệ sinh sạch sẽ các khu vực công cộng, đường giao thông trong khu đô thị để giảm thiểu các nguồn thải xâm nhập vào dòng nước.

- Biện pháp giảm thiểu đối với nước thải sinh hoạt: hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng biệt với nước mưa, theo sơ đồ nước thải vệ sinh từ khu nhà ở, trường học, cơ quan, khu vực công cộng ...) → bể tự hoại cùng với nước thải nhà bếp sau khi tách dầu mỡ → hệ thống thu gom nước thải (được thiết kế trên các trục đường trong khu xây dựng gồm các tuyến thoát xây dựng bằng ống PVC có đường kính D200 - D250 với độ sâu chôn cống 0.5m tính từ cao độ mặt đất đến đỉnh cống) → hệ thống xử lý nước thải tập trung 890 m³/ ngày (gồm 02 trạm xử lý, công suất 445 m³/ ngày/ trạm xử lý) → Nước thải sau khi đã xử lý sẽ được xả vào nguồn tiếp nhận (Sông Trung).

c. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: đáp ứng theo QCVN 14:2008/BTNMT (cột B) - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt.

3.2. Về xử lý bụi, khí thải

a. Đối với giai đoạn xây dựng: khu vực công trường, khu vực chứa vật liệu xây dựng được che chắn bằng tường tạm (bằng ván ép hoặc tôn); Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, đặc biệt là rửa sạch bánh xe tránh bùn đất bám lại trên bánh xe, vương vãi đất ra đường; Sử dụng các loại máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển được kiểm định, còn niên hạn sử dụng và được định kỳ bảo dưỡng; các phương tiện vận chuyển phải có thùng đóng kín hoặc bạt phủ kín thùng xe, không chở quá tải so với trọng tải quy định nhằm tránh phát tán bụi, rơi vãi phế thải ra ngoài môi trường; bố trí thời gian làm việc hợp lý tránh làm việc vào giờ nghỉ của người dân. Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại, hạn chế vận chuyển đi ngang qua khu đông dân cư, hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm có mật độ người đi lại cao; giám sát chặt chẽ các hoạt động trong quá trình thi công, thực hiện các biện pháp phụ trợ như phun nước tại các đoạn đường dễ phát sinh bụi như khu vực dân cư đầu đường dẫn vào khu xây dựng Dự án (đặc biệt vào mùa hanh khô) và bố trí nhân viên quét dọn sau mỗi ngày thi công; Chủ Dự án trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cần thiết cho công nhân như: khẩu trang, mũ, ủng, quần áo bảo hộ lao động cho công nhân trong khi làm việc.

b. Đối với giai đoạn vận hành: Chủ dự án sẽ bố trí không gian cây xanh nhằm tạo cảnh quan và giảm thiểu bụi phát sinh từ các phương tiện giao thông, máy phát điện dự phòng và rác thải được đựng trong các thùng có nắp đậy, thu gom hàng ngày nhằm giảm thiểu phát tán mùi và vi sinh vật gây bệnh. Ngoài ra, tại khu vực để máy phát điện dự phòng công suất 400KVA sẽ được trang bị quạt thông gió qua ống khói có chiều cao 6m và đường kính 0,2 m nhằm đảm bảo tránh khả năng tích tụ khí thải ở nồng độ lớn có nguy cơ tác động đối với sức khỏe cộng đồng.

c. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: đáp ứng các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường không khí hiện hành.

3.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn thông thường

a. Đối với giai đoạn xây dựng:

- Biện pháp giảm thiểu chất thải rắn sinh hoạt: Nhà đầu tư/nhà thầu thi công sẽ đề ra nội quy làm việc, vệ sinh môi trường tại khu vực lán trại, công trường thi công và yêu cầu cán bộ, công nhân tuân thủ theo nội quy đề ra. Đồng thời, tổ chức tuyên truyền, giáo dục ý thức của công nhân trong vấn đề vệ sinh môi trường, đổ thải đúng nơi quy định. Theo tính toán, lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trung bình tại công trường khoảng 50 kg/ngày, với các thành phần chủ yếu là rác hữu cơ, bao bì, nilon... Toàn bộ lượng chất thải rắn này sẽ được thu gom và chứa trong 03 thùng rác loại dung tích 240 lít (có nắp đậy kín), được bố trí đặt rải rác trong khu vực lán trại, công trường thi công, Chủ đầu tư sẽ thuê đơn vị có đủ chức năng thu gom và xử lý theo quy định (thu gom trong ngày).

- Biện pháp giảm thiểu chất thải xây dựng: chất thải rắn trong quá trình xây dựng chủ yếu là nguyên vật liệu không đảm bảo chất lượng như gạch vỡ, xi măng chết, gỗ cốt pha hỏng, các phế liệu bảo vệ bên ngoài thiết bị... Chủ dự án thực hiện quản lý chất thải rắn theo đúng quy định của Nghị định 38/2015/NĐ-CP về quản lý chất thải và phế liệu. Cụ thể: các phế liệu như đầu sắt, thép, bao bì, vỏ hộp... được thu gom vào 01 thùng chứa, dung tích 240 lít, đặt trong kho tập kết nguyên vật liệu, tận dụng bán cho cơ sở thu gom phế liệu; Các loại vôi vữa, gạch vỡ, vữa bê tông rơi vãi, tận dụng cho quá trình đổ nền, xây dựng đường trong khu vực; đất đào đổ thải và chất thải rắn không tận dụng được trong quá trình thi công xây dựng được tập kết tại bãi thải tạm bố trí phía sau kho nguyên vật liệu, sau 1-2 ngày đó được vận chuyển đến bãi thải.

b. Đối với giai đoạn vận hành:

- Biện pháp giảm thiểu chất thải rắn sinh hoạt: chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn hoạt động của dự án sẽ được thu gom hàng ngày. Các thùng rác này có dung tích 0.5 m³ và đặt cách nhau 150 - 200m theo bán kính. Chủ đầu tư sẽ thuê cơ quan có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

- Biện pháp giảm thiểu đối với bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt: Lượng bùn cặn được lấy từ khu vệ sinh và hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, sau một thời gian tích trữ trong bể tự hoại, lượng bùn cặn sẽ được hút bớt ra khoảng 80% để đảm bảo bể tự hoại hoạt động đạt hiệu quả cao, lượng bùn cặn sẽ được thu gom định kỳ 1 năm/lần vào mùa khô. Sau khi thực hiện lấy mẫu đánh giá thành phần nguy hại sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

c. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thu gom, xử lý chất thải rắn sản xuất, chất thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

3.4. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý chất thải nguy hại

a. *Đối với giai đoạn xây dựng:* Chủ đầu tư thực hiện quản lý chất thải nguy hại (viết tắt là CTNH) theo đúng thông tư 36:2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/06/2015 về quy định quản lý chất thải nguy hại, cụ thể: Chủ đầu tư sẽ bố trí 01 thùng chứa dầu mỡ thải để phòng trường hợp phát sinh dầu thải từ máy móc hư hỏng và 01 thùng chứa giẻ lau dính dầu phát sinh trong quá trình thi công. Các thùng chứa CTNH có dung tích 200 lít có nắp, có bánh xe để thuận tiện di chuyển và được dán nhãn phân loại; chủ đầu tư tiến hành xây dựng kho chứa CTNH tạm thời trong thời gian thi công, vị trí đặt nhà kho được bố trí trên nền đất bằng phẳng gần khu vực tập kết vật liệu xây dựng, cách xa nguồn nước mặt và lán trại công nhân. Kho chứa sử dụng các tấm panel quay tường kín có kích thước $2m \times 2m = 4m^2$. Kho có mái che chắn cẩn thận và cao hơn Cos nền 0,5m tránh trường hợp nước mưa chảy gây ảnh hưởng tới nguồn nước, khi thu gom được khối lượng đáng kể sẽ thuê đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

b. *Đối với giai đoạn vận hành:* các chất thải nguy hại được xác định, phân loại theo danh mục chất thải nguy hại ban hành kèm theo quy định tại Thông tư 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý chất thải nguy hại. Các loại CTNH phát sinh phải được phân loại, thu gom, lưu giữ trong các thùng chuyên dụng riêng, đáp ứng các yêu cầu về an toàn kỹ thuật, có ký hiệu rõ ràng và thuê đơn vị thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

c. *Yêu cầu về bảo vệ môi trường:* thu gom, xử lý chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thực hiện dự án theo quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

3.5. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác:

a. Đối với giai đoạn xây dựng:

- Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung: các phương tiện, máy móc tham gia thi công sử dụng phải còn niên hạn sử dụng, có độ ồn, độ rung nằm trong giới hạn cho phép của các QCVN hiện hành; định kỳ bảo dưỡng máy móc, thiết bị theo hướng dẫn của nhà sản xuất; bố trí thời gian làm việc của các máy móc, thiết bị hợp lý tránh gây tiếng ồn, độ rung cục bộ; không thực hiện thi công vào giờ nghỉ đêm và nghỉ trưa; trang bị bảo hộ lao động cho các cán bộ công nhân viên làm việc tại công trường.

- Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nhiệt: trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cho cán bộ, công nhân như mũ bảo hộ, quần áo bảo hộ, khẩu trang, găng tay,...; Hạn chế sự hoạt động tập trung các phương tiện thi công cùng một thời điểm trên công trường, giảm thiểu sự tỏa nhiệt ra môi trường xung quanh; cung cấp đầy đủ nước uống, rửa mặt, rửa chân tay cho các công nhân.

- Biện pháp giảm thiểu tác động đến trật tự, an ninh xã hội: Khai báo tạm trú cho công nhân từ nơi khác đến với chính quyền sở tại; xây dựng kế hoạch thực hiện Dự án và thông báo cho chính quyền và người dân địa phương kế

hoạch triển khai Dự án; giữ mối liên hệ tốt với chính quyền địa phương và dân cư trong vùng để được thông báo và kết hợp giải quyết các vấn đề phát sinh xung đột trong quá trình thực hiện Dự án; có hình thức kỷ luật nghiêm khắc đối với công nhân khi tham gia cờ bạc, lô đề, trộm cắp.

- Biện pháp giảm thiểu đến hệ sinh thái, cảnh quan môi trường: Yêu cầu đơn vị thi công cam kết thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các biện pháp thu gom, xử lý chất thải do quá trình thi công thải ra môi trường; Thực hiện nghiêm túc các quy định đề ra trên công trường: đổ thải, công tác phòng chống cháy nổ,... theo đúng quy định; Hạn chế tập trung đất đào đắp, chất thải xây dựng trên phạm vi công trường thi công nhằm hạn chế việc rửa trôi chất thải rắn vào nguồn nước mặt; Bố trí quy hoạch mặt bằng thi công hợp lý, đảm bảo khoảng cách ngắn nhất vận chuyển nguyên vật liệu và giảm ô nhiễm môi trường.

- Biện pháp đảm bảo an toàn giao thông: xây dựng kế hoạch thực hiện Dự án, thông báo lịch trình thi công để người dân điều tiết giao thông của mình;- Bố trí cán bộ điều hành hoạt động di chuyển của các phương tiện ra vào khu vực thi công Dự án, đặc biệt tại khu vực cổng vào khu vực thực hiện Dự án, có biển báo chỉ dẫn và cảnh báo người tham gia giao thông và công nhân lao động; Hạn chế tần suất, mật độ phương tiện vận tải trong giờ cao điểm, tại các điểm giao cắt hay tuyến đường có mật độ giao thông cao, đặc biệt tại các vị trí trên tuyến đường xung quanh khu vực dự án; Quy định tốc độ xe ra vào phù hợp với tốc độ quy định của Dự án.

- Biện pháp giảm thiểu tác động khi thi công các hạng mục hệ thống cấp nước, thoát nước, đường giao thông nội bộ, sân vườn: Tổ chức thi công theo đúng thiết kế và trình tự đối với từng hạng mục; Hoàn thiện hệ thống tiêu thoát nước của Dự án trước khi tiến hành hoàn trả mặt bằng của hệ thống thoát nước tạm, đồng thời xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước tạm dẫn vào mương thoát nước của khu vực; Tránh thi công vào ngày mưa, bão.

- Biện pháp giảm thiểu tác động đến khu dân cư hiện hữu: Bố trí thời gian làm việc hợp lý, hạn chế vận chuyển vật liệu trên các tuyến giao thông vào giờ cao điểm, các xe vận chuyển không được chạy quá tốc độ cho phép, đặc biệt khi đi qua khu dân cư hoặc vào giờ nghỉ; Thường xuyên bảo dưỡng thiết bị máy móc, xe đồng thời không sử dụng các loại xe, máy móc không đảm bảo tiêu chuẩn về môi trường; Khai thông cống rãnh, các vũng nước tù đọng, diệt trừ bọ gậy và muỗi để phòng bệnh; Trong quá trình thi công xây dựng, chủ dự án cam kết thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu tối đa tác động tới dân cư sống xung quanh khu vực dự án cũng như các phương tiện tham gia giao thông tại Tỉnh lộ 242 và Quốc lộ 1A; Chủ đầu tư sẽ kết hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương để dễ dàng kiểm soát tình hình an ninh khu vực trong khu dự án.

b. Đối với giai đoạn vận hành:

- Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn và rung động: dự án đã quy hoạch hệ thống bồn hoa, tiểu cảnh để trồng cây, xen lẫn hoa và cây xanh tại khu vực xung quanh các khối nhà. Diện tích cây xanh được trồng trải dọc theo hành lang, đường nội bộ đến các khu vực khuôn viên chung, đảm bảo tỷ lệ trồng cây

xanh đúng theo yêu cầu thiết kế là $\geq 20\%$; Hạn chế sử dụng còi xe và quy định tốc độ xe lưu thông trong khu vực ($\leq 20\text{km}$); các căn hộ được thiết kế cách âm nhằm hạn chế sự ảnh hưởng bởi tiếng ồn từ bên ngoài, đảm bảo quá trình sinh hoạt của các hộ dân; quy định giờ hoạt động của các phương tiện vận tải trong khu dân cư, không cho phép hoạt động vào các giờ nghỉ của người dân; không cho phép sử dụng các máy móc, thiết bị có độ ồn cao làm ảnh hưởng đến môi trường sống của khu vực; các dịch vụ vui chơi giải trí sẽ được quản lý chặt chẽ về thời gian khai thác nhất là ban đêm; nghiêm cấm tụ họp gây tranh cãi ồn ào ảnh hưởng đến an ninh của khu vực.

- Giảm thiểu tác động tiêu cực đến kinh tế - xã hội trong khu vực: khi Dự án đi vào hoạt động, các nhà được bàn giao cho Ban quản lý Dự án. Ban quản lý Dự án chịu trách nhiệm vận hành, quản lý, duy tu, bảo dưỡng, nâng cấp và bảo trì công trình vận hành; chính quyền địa phương có trách nhiệm quản lý các hộ trong khu vực dự án, cũng như trên toàn địa bàn. Tuyên truyền về xây dựng nếp sống văn hóa, ý thức về trật tự, để người dân thực hiện nếp sống văn hóa đô thị trong mọi hoạt động như văn hóa trong xây dựng, cải tạo nhà cửa, văn hóa trong kinh doanh, buôn bán, bày bán hàng hoá, văn hóa trong giữ gìn, bảo vệ môi trường, cảnh quan.

- Biện pháp bảo vệ dòng sông (sông Trung): dự án có cạnh tiếp giáp với Sông Trung có độ chênh cao từ 5m đến 7m; dự án xây kè bê tông cốt thép chắn đất, tường kè nằm trong ranh giới của dự án; Tường kè: đoạn ranh giới tiếp giáp với Sông Trung do cao độ hoàn thiện vỉa hè chênh cao so với lòng sông khoảng từ 5,5 đến 6,5m để tránh lấn dòng sông thiết kế kè bê tông cốt thép có chiều cao 4,55m, phía trên đỉnh vỉa hè thiết kế tôn lượn sóng để đảm bảo an toàn cho người khi đi trên vỉa hè; đoạn ranh giới còn lại thiết kế tường chắn xây gạch cao 2,5m, kè nằm trong ranh giới của dự án; dự án cam kết vệ sinh mặt bằng thi công sạch sẽ không để chất bẩn cuốn theo nước chảy tràn ra sông, nghiêm cấm mọi hoạt động xả chất thải xuống sông; tuyên truyền, nâng cao ý thức của công nhân thi công về trách nhiệm bảo vệ dòng sông.

c. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Tuân thủ QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung và các quy chuẩn hiện hành khác có liên quan, đảm bảo các điều kiện an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình vận hành dự án.

3.6. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường

a. Đối với giai đoạn xây dựng:

- Biện pháp an toàn lao động: lập rào chắn tại khu vực công trường thi công, có bố trí các biển báo, cảnh báo nguy hiểm tại hai đầu vào khu vực thi công; Phân luồng giao thông, hạn chế tối đa sự tập trung quá đông các phương tiện giao thông cùng lúc, treo biển chỉ dẫn hạn chế tốc độ trong khu vực thi công; đảm bảo đủ ánh sáng đối với thi công về ban đêm; kiểm tra thường xuyên các đường dây dẫn điện tạm trên công trường nhất là khi thi công vào mùa mưa bão; trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, các thiết bị ứng phó kịp thời với sự cố xảy ra; kiểm tra, bảo dưỡng máy móc, thiết bị thường xuyên đảm bảo thiết bị luôn

hoạt động tốt; chủ đầu tư thường xuyên kiểm tra và phối hợp với địa phương giám sát việc chấp hành các nội quy an toàn lao động của nhà thầu thi công. Các biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động phải được phê duyệt theo quy định về an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình.

- Biện pháp giảm thiểu sự cố cháy nổ: chủ đầu tư sẽ xây dựng kế hoạch phòng ngừa khi có sự cố xảy ra. Khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra trong khu vực Dự án cần sử dụng các thiết bị phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC) hiện có tại công trường và thông báo kịp thời cho cơ quan chức năng có biện pháp xử lý (đội PCCC địa phương).

- Biện pháp giảm thiểu sự cố do thiên tai: trang bị đầy đủ các phương tiện hỗ trợ phòng chống bão lũ; Phân vùng, vạch tuyến thi công hợp lý; khi có hiện tượng mưa lũ gây ngập úng trong khu vực Dự án, Chủ đầu tư sẽ bố trí các máy bơm để bơm thoát nước ra khu vực mương thoát nước lân cận tránh tình trạng ngập úng cục bộ dẫn đến hư hỏng công trình lân cận, hư hỏng các công trình đã và đang thi công; thường xuyên nạo vét hệ thống cống rãnh, khơi thông dòng chảy, tăng khả năng tiêu thoát úng, thoát nước cho hệ thống thoát nước trong mùa mưa bão; kiểm tra các mương rãnh, phát hiện ách tắc lập tức khơi thông mương rãnh ở vị trí đó để tăng khả năng thoát nước; dừng toàn bộ các hoạt động tại công trường đến khi sự cố được khắc phục.

- Biện pháp đảm bảo an toàn giao thông: bố trí lịch vận chuyển nguyên vật liệu hợp lý; các xe vận chuyển không chở quá tải trọng; hạn chế tần suất, mật độ phương tiện vận tải trong giờ cao điểm, tại Quốc lộ 1A...; hạn chế các phương tiện tập trung cùng một thời điểm; quy định tốc độ xe ra vào khu vực thi công phù hợp với tốc độ quy định của Dự án khoảng 10 km/h; thường xuyên kiểm tra bảo dưỡng các xe vận chuyển, đảm bảo các xe phục vụ Dự án có đăng kiểm do Cục Đăng kiểm Việt Nam cấp; người lái và điều khiển ô tô, máy thi công phải qua đào tạo có giấy phép lái xe và chứng chỉ quy định; lắp đèn, biển báo tại các vị trí cần thiết thông báo tình trạng khu vực Dự án.

- Biện pháp giảm thiểu sự cố sụt lún công trình: việc chống sụt lún và sụt lở cho công trình được Chủ đầu tư đặc biệt quan tâm ngay trong quá trình thiết kế Dự án. Vì mỗi khi xảy ra sụt lún, sụt lở công trình sẽ gây thiệt hại lớn cho Chủ đầu tư và các hộ dân lân cận về vấn đề kinh tế và tính mạng con người. Chủ đầu tư có biện pháp giảm thiểu hiện tượng sụt lún bằng cách gia cố nền móng vững chắc, các công trình sẽ tính tới hệ số an toàn cao, theo quy định; Vận chuyển bùn đất ngay khi được đào lên; các đồng đất sẽ được đầm chặt tại những khu vực chứa đất đá thải tạm thời; công tác đầm nén nền đường (bằng máy đầm, xe lu) sẽ được thực hiện ngay khi đất, cát, đá được vận chuyển và đổ vào khu vực tôn nền; để đảm bảo an toàn cho các công trình, việc giám sát, thiết kế và khảo sát địa chất khu vực là quan trọng. Chủ đầu tư sẽ căn cứ vào địa chất cũng như khối lượng công trình để đưa ra phương án thi công phù hợp. Các công nghệ thi công được thẩm định và kèm theo các phương án ứng phó sự cố; để hạn chế tác động xảy ra trong quá trình thi công đóng cọc sẽ gây ảnh hưởng đến các công trình xung quanh dự án, chủ dự án sẽ tiến hành phương pháp móng cọc

khoan nhồi bê tông cốt thép. Phương pháp này sẽ khắc phục được một số tác động như tiếng ồn, bụi, sạt lở đất; Chủ đầu tư sẽ kết hợp cùng với đơn vị thi công tiến hành khảo sát hiện trạng của các công trình xung quanh khu vực dự án trước khi tiến hành thi công và ghi nhận nhằm xác định sự thay đổi của công trình do tác động từ hoạt động thi công. Sau đó căn cứ trên những thay đổi của công trình mà chủ dự án sẽ tiến hành bồi thường thích hợp nếu có xảy ra sự cố.

- Biện pháp giảm thiểu mâu thuẫn giữa công nhân với công nhân, giữa công nhân với nhân dân khu vực: giáo dục ý thức công nhân tham gia thi công; có hình thức kỷ luật nghiêm khắc đối với công nhân khi tham gia cờ bạc, lô đề, trộm cắp, gây gỗ đánh nhau; lập bảng nội quy, quy định đối với CBCNV tham gia thi công; thường xuyên tuyên truyền, nâng cao ý thức công nhân chấp hành nội quy, quy định tại khu vực thi công Dự án.

b. Đối với giai đoạn vận hành:

- Biện pháp giảm thiểu sự cố cháy nổ: xây dựng phương án phòng chống cháy, nổ. Nội quy an toàn cháy, nổ trình duyệt phương án PCCC với Cảnh sát PCCC Lạng Sơn; trang bị hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động cho các toà nhà; trang bị hệ thống báo động khẩn cấp cho các toà nhà; xây dựng bể chứa nước dự trữ; trang bị các dụng cụ chữa cháy cầm tay, các bình dập lửa bằng khí CO₂; xây dựng các trụ nước cứu hoả xung quanh các khu ở và đường phố để đảm bảo chữa cháy thuận lợi, nhanh chóng và hạn chế tối đa thiệt hại; xây dựng mạng lưới cung cấp điện, mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo theo quy định; các họng cứu hoả được bố trí tại các ngã ba, ngã tư và gần các công trình công cộng tạo điều kiện thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi cần thiết. Bên trong các công trình được thiết kế phòng cháy, chữa cháy theo đúng quy định hiện hành.

- Biện pháp giảm thiểu sự cố về sử dụng điện: xây dựng và ban hành nội quy an toàn về điện; tổ chức tuyên truyền, giáo dục, kiểm tra định kỳ về an toàn điện; thường xuyên kiểm tra công suất thiết bị phù hợp với khả năng chịu tải của nguồn; tổ chức cảnh giới và treo biển báo khi sửa chữa điện.

- Biện pháp giáo dục tuyên truyền nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường (viết tắt là BVMT) và tập huấn phòng chống ứng cứu sự cố rủi ro cho cán bộ công nhân viên: huy động người dân tham gia BVMT để giữ sạch môi trường sống trong và ngoài khu nhà; qua các phương tiện thông tin đại chúng, hướng dẫn, tổ chức để người dân nâng cao nhận thức và thay đổi hành vi theo hướng tích cực BVMT, phòng chống suy thoái, ô nhiễm và sự cố môi trường; Lồng ghép nhiệm vụ BVMT với các phong trào, các cuộc vận động như cuộc vận động người dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa ở khu dân cư; tôn vinh, nhân rộng các mô hình, các gương điển hình BVMT; đồng thời, phê phán mạnh mẽ các hành vi, thói quen sinh hoạt gây tác hại đến môi trường. Tăng cường trang bị đầy đủ các phương tiện phục vụ cho công tác phòng chống cháy nổ, thiên tai,... Tăng cường công tác đào tạo, tập huấn cho CBCNV về công tác an toàn, phòng chống cháy nổ,...

- Biện pháp giảm thiểu sự cố vỡ đường ống cấp nước sinh hoạt, đường ống thoát nước: bộ phận quản lý sẽ thường xuyên kiểm tra hệ thống đường ống

cấp, thoát nước của khu vực dự án để kịp thời phát hiện sự cố (Cắt cử CBCNV trực 24/24h để kịp thời phát hiện sự cố có thể xảy ra). Nếu sự cố không tự khắc phục được, phải thuê với các đơn vị chức năng đến xử lý trong thời gian sớm nhất và thực hiện lập hồ sơ ghi chép sự cố theo quy định.

- Biện pháp giảm thiểu sự cố thiên tai: định kì kiểm tra, giám sát hệ thống mương thoát, gia cố bờ mương rãnh khi có dấu hiệu không đảm bảo an toàn; Cập nhật các số liệu hiện trạng về tình hình mưa lũ, ngập lụt tại địa phương và các khu lân cận; phối hợp với các cơ quan chuyên môn trong quá trình ứng phó sự cố ngập lụt do thiên tai; định kì khơi thông dòng chảy các hệ thống thoát nước khu vực.

- Biện pháp giảm thiểu sự cố lây lan dịch bệnh: Ban quản lý Dự án sau khi đi vào hoạt động sẽ phối hợp với Trạm y tế xã Sơn Hà trong công tác phòng ngừa dịch bệnh; phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện tuyên truyền, nâng cao ý thức tự bảo vệ của người dân, tránh các nguồn lây lan dịch ra cộng đồng; duy trì hoạt động của các tổ, cụm dân cư trong khu vực dự án, để công tác tuyên truyền phổ biến được thực hiện đầy đủ.

4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án:

- 01 hệ thống thoát nước mưa;
- 01 hệ thống thu gom nước thải;
- 01 hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 890 m³/ngày đêm (gồm 02 trạm xử lý, công suất 445 m³/ngày đêm/trạm xử lý;
- 01 Kho lưu giữ chất thải nguy hại tạm thời và 27 thùng thu gom chất thải nguy hại đặt tại các khu chức năng trong khu vực thực hiện dự án;
- 78 Thùng chứa rác di động đặt tại các khu chức năng trong khu vực thực hiện dự án.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án

5.1. Giai đoạn xây dựng

5.1.1. Giám sát chất lượng môi trường không khí

- Các chỉ tiêu giám sát: nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió, tiếng ồn, TSP, SO₂, NO₂, CO.

- Vị trí giám sát: 03 vị trí (KK 01: *Tại cổng ra vào dự án*; KK 02: *Tại khu vực kho chứa nguyên vật liệu tạm thời*; KK.03: *Tại khu vực xây dựng của Dự án*).

- Tần suất giám sát: 06 tháng/01 lần.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN 02:2019/BYT; QCVN 03:2019/BYT; QCVN 26:2016/BYT; QCVN 24/2016/BYT.

5.1.2. Giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt

- Các chỉ tiêu giám sát: pH, BOD₅, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hòa tan (TDS), Sunfua (tính theo H₂S); Amoni (tính theo N); Nitrat (NO₃⁻)

(tính theo N); Dầu mỡ động, thực vật; Tổng các chất hoạt động bề mặt; Phosphate (PO_4^{3-}) (tính theo P); Tổng Coliforms.

- Vị trí giám sát: 01 mẫu nước thải sinh hoạt sau xử lý trước khi thải ra môi trường tiếp nhận tại khu vực lán trại công nhân.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/01 lần.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN14:2008/BTNMT (cột B) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

5.1.3. Giám sát chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại

- Chất thải rắn được giám sát hàng ngày, lưu chứa tạm thời tại khu vực lán trại công nhân, hợp đồng với công ty có chức năng ở địa phương thu gom và xử lý hàng ngày.

- Chất thải rắn nguy hại được giám sát hàng ngày tại khu vực kho chứa CTNH tạm thời. Giám sát quá trình thu gom, lưu chứa tại kho trong quá trình chờ đơn vị chức năng vận chuyển và xử lý.

- Việc quản lý chất thải phải được thực hiện theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

5.1.4. Giám sát sự sụt lún, sạt lở của công trình, sự cố cháy nổ

Giám sát chặt chẽ đối với quá trình thi công khu nhà cao tầng vì khả năng sụt lún xảy ra cao hơn với các tòa nhà thấp tầng. Giám sát tại các khu vực thi công có sử dụng máy hàn, máy cắt có tia lửa, hơi xăng dầu vì có thể dẫn đến cháy nổ khi thi công xây dựng. Tần suất thực hiện: liên tục hàng ngày trong quá trình thi công xây dựng Dự án.

5.2. Giai đoạn vận hành

5.2.1. Giám sát chất lượng môi trường không khí

- Các chỉ tiêu giám sát: Nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió, tiếng ồn, TSP, SO_2 , NO_2 , CO.

- Vị trí giám sát: 02 vị trí (KK 01: Tại cổng ra vào khu vực hệ thống xử lý nước thải của dự án; KK 02: Trạm điều hành của hệ thống xử lý nước thải).

- Tần suất giám sát: 03 tháng/01 lần.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN 02:2019/BYT; QCVN 03:2019/BYT; QCVN 26:2016/BYT; QCVN 24/2016/BYT.

5.2.2. Giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt.

- Các chỉ tiêu giám sát: pH, BOD_5 , tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hòa tan (TDS), Sunfua (tính theo H_2S); Amoni (tính theo N); Nitrat (NO_3^-)

(tính theo N); Dầu mỡ động, thực vật; Tổng các chất hoạt động bề mặt; Phosphate (PO_4^{3-}) (tính theo P); Tổng Coliforms.

- Vị trí giám sát: 01 mẫu nước thải sau xử lý trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/01 lần.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN14:2008/BTNMT (cột B) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

5.2.3. Giám sát chất thải rắn (CTR)

- Vị trí giám sát: Tại khu vực lưu giữ chất thải rắn.

- Thông số giám sát: Thành phần, khối lượng, công tác thu gom CTR.

- Tần suất: Hàng ngày

5.2.4. Giám sát chất thải nguy hại (CTNH)

- Vị trí giám sát: Tại khu vực lưu giữ CTNH.

- Thông số giám sát: Thành phần, khối lượng, công tác thu gom CTNH.

- Tần suất: Hàng ngày.

5.3. Giám sát khác

5.3.1. Giai đoạn xây dựng

- Giám sát CTR tại khu vực lán trại trong quá trình thi công.

- Giám sát chất lượng bùn thải trong quá trình thi công nạo vét hữu cơ.

- Giám sát cháy nổ tại một số khu vực có khả năng gây ra cháy nổ như: Khu vực tập kết sơn, nhựa, gỗ phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng.

- Giám sát sự cố sụt lún tại Dự án và các công trình lân cận.

5.3.2. Giai đoạn vận hành

- Giám sát chất thải rắn: giám sát tổng lượng thải tại vị trí trạm trung chuyển. Giám sát công tác thu gom, vận chuyển CTR từ hộ dân đến trạm trung chuyển, từ trạm trung chuyển đi xử lý.

- Giám sát chất nạo vét bùn từ các bể tự hoại.

- Giám sát tình trạng ngập úng và tiêu thoát nước.

- Giám sát sự cố, rủi ro tại một số vị trí nhạy cảm như kho CTNH, trạm biến áp, giám sát sự cố sụt lún tại Dự án và các công trình lân cận.

- Phối hợp với chính quyền địa phương giám sát tình hình an ninh trật tự trong nội bộ khu vực Dự án và khu lân cận, tránh xảy ra các mâu thuẫn.

- Giám sát sự cố sụt lún tại Dự án và các công trình lân cận.

- Giám sát cháy nổ tại các khu nhà, khu vực đặt máy phát điện.

6. Các điều kiện có liên quan đến môi trường:

- Chỉ được phép triển khai xây dựng các hạng mục công trình của Dự án sau khi đã thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan (đất đai, xây dựng,...) theo đúng các quy định của pháp luật.

- Thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công đối với các hạng mục công trình xử lý, chất thải và bảo vệ môi trường của Dự án theo quy định.

- Xây dựng các công trình bảo vệ môi trường của Dự án theo đúng nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt và phải được bàn giao, nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, Chủ dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ hoàn công công trình xử lý chất thải của Dự án.

- Lập kế hoạch vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải của dự án gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn trước ít nhất 20 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu vận hành thử nghiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

- Thực hiện đúng Chương trình giám sát môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt và báo cáo kết quả theo quy định.

- Trong quá trình hoạt động chủ dự án phải thực hiện nghiêm các nội dung được phê duyệt tại phụ lục này và các cam kết trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, đồng thời phải kịp thời báo cáo những thay đổi so với nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Số: 2195/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 25 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (đợt 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng; Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 658/TTr-STNMT ngày 14/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát (Địa chỉ: thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn) tổng diện tích 86.888,0m² đất tại thôn Ao Đầu, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (đợt 1), cụ thể như sau:



1. Giao 36.673,8 m² đất ở tại đô thị (Đất nhà ở thương mại Shophouse 2.988,8 m²; Đất ở nhà liền kề 33.685,0 m²).

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày ký Quyết định giao đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.
- Hạn chế quyền sử dụng đất: Nhà đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Giao 50.214,2m² đất (đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo 7.414,2m²; đất xây dựng cơ sở y tế 3.996,0 m²; đất giao thông, khe thoát 30.643,7 m²; đất công viên cây xanh 1.507,4 m², đất ở tái định cư 6.652,9 m²) để Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hạ tầng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất¹.
- Thời hạn giao đất: 08 tháng (tính từ ngày bàn giao mặt bằng)
- Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng, Nhà đầu tư bàn giao toàn bộ diện tích 50.214,2m² đất cho UBND huyện Hữu Lũng quản lý, bố trí tái định cư theo quy định, cụ thể:

+ Diện tích 30.643,7m² đất giao thông, khe thoát; diện tích 1.507,4m² đất công viên cây xanh, để quản lý, sử dụng chung.

+ Diện tích 3.996,0m² đất xây dựng cơ sở y tế, để UBND huyện Hữu Lũng quản lý, thực hiện đầu tư công hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp;

+ Diện tích 7.414,2m² đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, UBND huyện Hữu Lũng tiếp quản, sau khi xây dựng xong các hạng mục trường, lớp học theo quy hoạch²

+ Diện tích 6.652,9 m² đất ở tái định cư, để UBND huyện Hữu Lũng bố trí tái định cư theo quy định;

3. Vị trí, ranh giới khu đất giao được xác định theo mảnh Trích đo địa chính số 21-2023, tỷ lệ 1/1000 do Công ty cổ phần Đo đạc Nam Phương lập ngày 30/11/2023, được UBND xã Sơn Hà và Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 01/12/2023.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường: tham mưu việc xác định giá đất cụ thể theo quy định; kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quyết định này; ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát (doanh nghiệp thực hiện dự án) sau khi

¹ Giao đất để đầu tư, xây dựng hạ tầng không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

² Thời hạn Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho UBND huyện Hữu Lũng tiếp quản công trình trường, lớp học; không quá 48 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao đất (theo Khoản 2.1, Điều 2, Hợp đồng thực hiện dự án số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019).

hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; chủ trì phối hợp với UBND huyện Hữu Lũng, UBND xã Sơn Hà và các đơn vị có liên quan bàn giao đất tại thực địa cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các đơn vị có liên quan chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài chính: chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định các khoản được trừ vào số tiền sử dụng đất Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát phải nộp theo quy định.

3. Cục Thuế tỉnh: tính số tiền sử dụng đất phải nộp và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước gửi Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát thực hiện theo quy định.

4. UBND huyện Hữu Lũng: tiếp nhận diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông + khe thoát), đất xây dựng cơ sở y tế, đất công viên cây xanh, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (bao gồm: công trình xây dựng trường, lớp học), đất ở tái định cư; sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định, do Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát bàn giao để quản lý, thực hiện đầu tư công hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp, bố trí tái định cư theo quy định pháp luật hiện hành.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy của Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát theo quy định pháp luật; tiếp tục chỉ đạo thực hiện giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại và đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án đúng tiến độ.

5. Ủy ban nhân dân xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng: thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy của Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát theo quy định pháp luật.

6. Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan để thực hiện các nhiệm vụ nêu trên; lập đầy đủ hồ sơ về đầu tư xây dựng, môi trường và các hồ sơ khác có liên quan theo quy định của pháp luật, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án; bàn giao diện tích 50.214,2m² đất nêu tại khoản 2 Điều 1 của Quyết định này, sau khi đã hoàn thành đầu tư hạ tầng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt cho UBND huyện Hữu Lũng để quản lý, thực hiện đầu tư công hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp, bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước; sử dụng đất đúng vị trí, đúng diện tích, đúng mục đích, chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định, cam kết khác có liên quan. Diện tích 36.673,8m² đất, Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.



7. Văn phòng UBND tỉnh có trách nhiệm đăng Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Lạng Sơn.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng, Chủ tịch UBND xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng và Người đại diện theo pháp luật của các Công ty: Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn, Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát, Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường (02 bản);
- PCVP UBND tỉnh, Phòng TH, Trung tâm PVHCC, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT (HVTt).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lương Trọng Quỳnh



Số: 835 /BC-UBND

Hữu Lũng, ngày 07 tháng 11 năm 2023

BÁO CÁO

Kết quả thực hiện công tác giải phóng mặt bằng Dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 16/02/2022; Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 31/8/2023 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn với nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát – công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. UBND huyện Hữu Lũng báo cáo kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng như sau:

I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án:** Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Địa điểm thực hiện dự án:** xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.
- Phạm vi ảnh hưởng:** Dự án có 182 trường hợp bị ảnh hưởng bao gồm: 177 hộ (trong đó 13 hộ chỉ có cây cối tài sản trên đất) và 5 tổ chức, diện tích thu hồi 52,3 ha.
- Nhà đầu tư:** Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.
Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.
- Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng để hình thành khu dân cư mới, khu hành chính có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; kêu gọi và huy động mọi nguồn vốn trong và ngoài nước làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, nhà nước và nhà đầu tư; đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Hữu Lũng nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung.
- Quy mô dự án:** San nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án theo quy hoạch, xây dựng khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; quy mô dân số khoảng 6.405 người. Diện tích đất sử dụng: 52,3 ha.
- Nguồn vốn đầu tư:** Vốn của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

8. Hình thức đầu tư: Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo Quyết định số 1864/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Lạng Sơn ngày 29/09/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Nhà đầu tư thực hiện dự án theo từng phân kỳ đầu tư theo tiến độ giải phóng mặt bằng thực tế, diện tích giao đất theo ranh giới quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/1/2019 và Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 và phụ lục số 02 thực hiện dự án đầu tư ngày 31/08/2023. Sau khi được giao đất, cho thuê đất, nhà đầu tư chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án; đồng thời nộp tiền giao đất, cho thuê đất theo giá trị, thời gian được xác định tại Hợp đồng dự án, Phụ lục Hợp đồng, quyết định giao đất.

Sau khi hoàn thành dự án, Nhà đầu tư bàn giao toàn bộ các hạng mục, công trình của Dự án cho chính quyền địa phương tiếp nhận để tổ chức quản lý, vận hành, khai thác theo quy định của Pháp luật.

9. Tổng chi phí thực hiện dự án:

Tổng chi phí thực hiện dự án (Chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng; tiền sử dụng đất và giá trị nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu (M3): **2.052.915.000.000 đồng.**

Chi phí Giải phóng mặt bằng thực hiện dự án (Tạm tính): **242.917.000.000 đồng.**

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định đã ứng trước thực hiện dự án đến hết ngày 06/11/2023: **145.774.996.000 đồng.**

Giá trị đã nộp ngân sách Nhà nước (M3): **3.800.000.000 đồng.**

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

Công tác giải phóng mặt bằng đảm bảo thực hiện theo quy trình quy định tại Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Công tác đo đạc, kiểm đếm được thực hiện theo đúng Kế hoạch: Thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, giải phóng mặt bằng số 174/KH-UBND ngày 19/5/2022 của UBND huyện Hữu Lũng. 100% phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư của Dự án đều được thẩm định, thực hiện nghiêm yết công khai, tổ chức họp lấy ý kiến và đối thoại nhằm đảm bảo tính minh bạch, công bằng theo quy định.

Tính đến thời điểm hiện tại, Dự án đã hoàn thành kiểm đếm 100% diện tích, 100% trường hợp bị ảnh hưởng (182 trường hợp bị ảnh hưởng bao gồm 177 hộ gia đình và 05 tổ chức, tổng diện tích 52,3ha). UBND huyện đã ban hành 12 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 180 trường hợp bị ảnh hưởng, tổng kinh phí bồi thường 135,64 tỷ đồng, tương ứng diện tích 41,09ha/52,3ha (đạt 78,56%

diện tích dự án). Đã tiến hành chi trả đối với 131 trường hợp bị ảnh hưởng và 3 hộ ứng tiền, tổng kinh phí 119,11 tỷ đồng, tương ứng diện tích 35,40ha/41,09ha đã phê duyệt (đạt 86,15% diện tích đã phê duyệt). Vận động bàn giao mặt bằng và tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với 19 trường hợp, diện tích 1,71ha. Bàn giao mặt bằng đạt diện tích 37,11ha/52,3ha, đạt 70,95% tổng diện tích dự án.

Theo điều 6 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/8/2023 về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ký ngày 16/10/2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ký ngày 16/02/2022 thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn*) giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát – công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và doanh nghiệp dự án Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát: Để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư tại chỗ của dự án. UBND tỉnh đồng ý tổ chức phân kỳ đầu tư dự án thành 3 giai đoạn phân kỳ đầu tư và thực hiện giao đất cho nhà đầu tư theo từng phân kỳ đầu tư. Trong đó, Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1: Diện tích theo ranh giới giải phóng mặt bằng 11,18 ha, Diện tích theo ranh giới quy hoạch xây dựng 8,69ha - Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2: Diện tích theo ranh giới giải phóng mặt bằng 40,41ha, Diện tích theo ranh giới quy hoạch xây dựng 42,09 ha - Phân kỳ đầu tư giai đoạn 3: Diện tích theo ranh giới giải phóng mặt bằng 0,71ha, Diện tích theo ranh giới quy hoạch xây dựng 1,52 ha.

Về tiến độ giải phóng mặt bằng của phân kỳ đầu tư giai đoạn 1: diện tích giải phóng mặt bằng của phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 là 111.836,0 m². Số hộ bị ảnh hưởng trong phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 là 66 hộ và 3 tổ chức. UBND huyện đã ban hành 69 Quyết định thu hồi đất của 66 hộ và 03 tổ chức. Chủ tịch UBND huyện đã ban hành 19 Quyết định cưỡng chế thu hồi của 19 trường hợp với diện tích 17.156,2 m². Trong đó, đã tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với 14 trường hợp với diện tích 13.217,0 m², có 05 trường hợp tự nguyện thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất diện tích 3.939,2 m². UBND huyện đã ban hành 10 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 66 hộ và 03 tổ chức, đã chi trả đối với 52 trường hợp và 03 tổ chức (có 14 trường hợp không nhận tiền không bàn giao mặt bằng đã tổ chức cưỡng chế thu hồi đất).

Hiện nay, **Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 (111.836,0 m²) đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng 100% diện tích.**

UBND huyện đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng theo quy định để đảm bảo Nhà đầu tư thực hiện công tác đề nghị xin giao đất, cụ thể trong phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Diện tích thu hồi (m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng lúa nước còn lại (LUK)	6.289,3	
2	Đất chuyên trồng lúa nước (LUC)	54.977,8	
3	Đất trồng cây hàng năm khác (BHK, NHK, HNK)	13.655,3	
4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	19.234,1	
5	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	353,5	
6	Đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC)	2.145,4	
7	Đất xây dựng cơ sở y tế (DYT)	714,4	
8	Đất giao thông (DGT)	3.627,4	
9	Đất bằng chưa sử dụng (BCS)	273,2	
10	Đất thủy lợi (DTL)	370,2	
11	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (DTT)	10.195,4	
	Tổng (m²)	111.836,0	

(Có bản đồ trích đo và biểu chi tiết kèm theo)

III. KIẾN NGHỊ

Để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo Hợp đồng đã ký kết giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Nhà đầu tư, trên cơ sở kết quả diện tích đã bồi thường, giải phóng mặt bằng xong, UBND huyện Hữu Lũng báo cáo, kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo xem xét giao đất cho Nhà đầu tư để tổ chức san ủi tạo mặt bằng thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư được duyệt theo phân kỳ đầu tư giai đoạn 1.

Đối với diện tích đất thực hiện dự án theo phân kỳ đầu tư giai đoạn 2, giai đoạn 3. UBND huyện Hữu Lũng đang tiếp tục chỉ đạo thực hiện thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng theo trình tự, thủ tục quy định đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo Kế hoạch đề ra.

UBND huyện Hữu Lũng xin trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

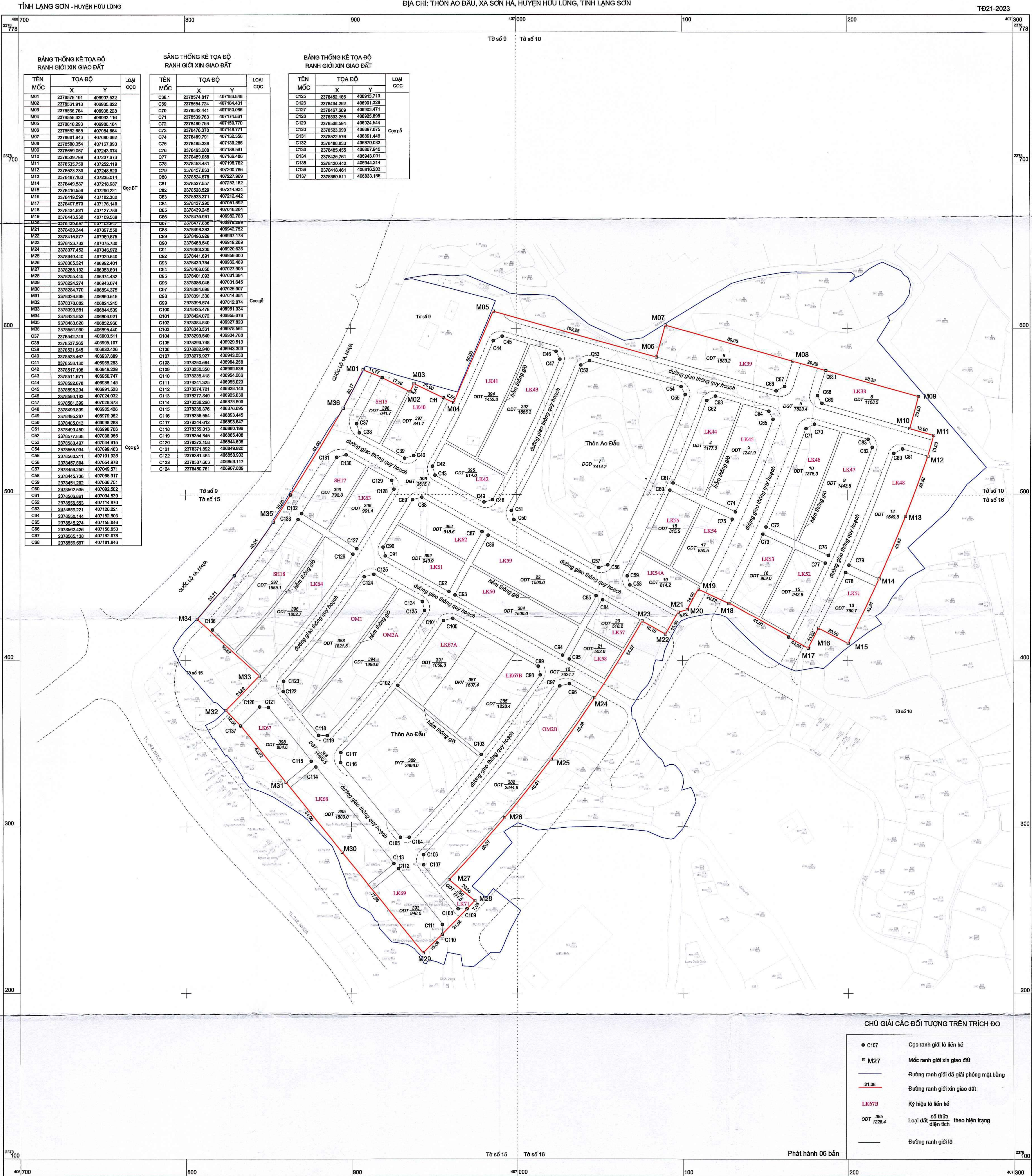
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở: TN&MT;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Bùi Quốc Khánh

XÃ SƠN HÀ
MÃNH TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH SỐ 21-2023
HỆ TOẠ ĐỘ VN2000, THÔN AO ĐẤU - TỜ SỐ 9 (379 404 - 3 - B), TỜ SỐ 10 (379 407 - 1 - A), TỜ 16 (379 404 - 3 - D), TỜ SỐ 16 (379 407 - 1 - C)
CÔNG TRÌNH: KHU ĐÔ THỊ MÔI HỮU LUNG, TỈNH LẠNG SƠN
ĐỊA CHỈ: THÔN AO ĐẤU, XÃ SƠN HÀ, HUYỆN HỒ LÔNG, TỈNH LẠNG SƠN



TÊN MỐC	TỌA ĐỘ		LOẠI CỌC
	X	Y	
M01	2376576.191	409097.532	Cọc BT
M02	2376591.918	409095.822	
M03	2376596.794	409095.228	
M04	2376595.321	409095.116	
M05	2376610.203	409098.184	
M06	2376592.688	407094.684	
M07	2376611.948	407090.062	
M08	2376580.354	407167.593	
M09	2376599.067	407243.074	
M10	2376539.789	407237.878	
M11	2376535.796	407252.119	Cọc gỗ
M12	2376523.230	407248.620	
M13	2376487.183	407235.014	
M14	2376445.587	407218.987	
M15	2376410.556	407200.221	
M16	2376419.599	407182.382	
M17	2376407.578	407178.140	
M18	2376434.821	407127.788	
M19	2376443.230	407109.589	
M20	2376430.897	407129.947	
M21	2376426.344	407097.550	Cọc gỗ
M22	2376416.877	407089.875	
M23	2376423.782	407078.780	
M24	2376377.492	407049.972	
M25	2376340.440	407020.540	
M26	2376350.321	406992.401	
M27	2376298.132	406969.891	
M28	2376255.445	406974.432	
M29	2376224.274	406943.074	
M30	2376284.770	406954.376	
M31	2376326.835	406950.515	Cọc BT
M32	2376370.082	406924.245	
M33	2376390.581	406944.508	
M34	2376424.853	406906.921	
M35	2376463.620	406925.980	
M36	2376551.959	406905.440	
M37	2376545.746	406903.511	
M38	2376537.285	406905.107	
M39	2376521.845	406903.428	
M40	2376523.407	406907.889	
M41	2376558.130	406906.263	Cọc BT
M42	2376517.198	406949.239	
M43	2376511.871	406956.717	
M44	2376502.878	406996.145	
M45	2376555.284	406991.528	
M46	2376586.183	407004.608	
M47	2376581.599	407028.373	
M48	2376498.809	406995.426	
M49	2376495.287	406978.902	
M50	2376488.013	406998.303	
M51	2376490.450	406996.769	Cọc BT
M52	2376577.898	407038.985	
M53	2376569.497	407041.515	
M54	2376565.034	407099.483	
M55	2376560.211	407101.825	
M56	2376547.804	407054.878	
M57	2376498.909	407049.571	
M58	2376445.738	407063.317	
M59	2376451.202	407066.751	
M60	2376502.535	407092.562	
M61	2376508.881	407094.530	Cọc BT
M62	2376535.553	407114.970	
M63	2376559.221	407133.221	
M64	2376550.144	407132.893	
M65	2376545.274	407155.048	
M66	2376562.408	407158.853	
M67	2376595.138	407182.078	
M68	2376599.597	407181.846	
M69	2376599.597	407181.846	
M70	2376599.597	407181.846	

TÊN MỐC	TỌA ĐỘ		LOẠI CỌC
	X	Y	
C68.1	2376574.817	407188.848	Cọc BT
C69	2376554.724	407184.431	
C70	2376554.441	407180.086	
C71	2376555.763	407174.281	
C72	2376480.758	407150.770	
C73	2376476.370	407148.771	
C74	2376465.781	407132.366	
C75	2376485.259	407130.288	
C76	2376483.058	407188.581	
C77	2376450.058	407188.488	
C78	2376453.481	407198.782	Cọc BT
C79	2376457.833	407200.768	
C80	2376564.878	407237.880	
C81	2376527.557	407233.182	
C82	2376528.529	407214.934	
C83	2376535.371	407212.442	
C84	2376437.280	407051.692	
C85	2376439.248	407048.204	
C86	2376475.931	406982.788	
C87	2376477.758	406976.997	
C88	2376488.383	406942.752	Cọc BT
C89	2376486.528	406937.173	
C90	2376488.540	406919.289	
C91	2376463.205	406920.636	
C92	2376441.891	406909.600	
C93	2376463.734	406902.488	
C94	2376450.050	407027.805	
C95	2376401.083	407031.384	
C96	2376386.048	407031.545	
C97	2376384.594	407025.907	
C98	2376391.330	407014.084	Cọc BT
C99	2376398.574	407012.874	
C100	2376425.478	406981.334	
C101	2376424.072	406955.876	
C102	2376384.640	406967.820	
C103	2376343.561	406976.341	
C104	2376263.540	406934.768	
C105	2376263.748	406920.513	
C106	2376262.940	406943.303	
C107	2376278.927	406943.063	
C108	2376260.684	406964.258	Cọc BT
C109	2376250.350	406909.538	
C110	2376235.418	406954.058	
C111	2376241.325	406955.023	
C112	2376274.721	406928.140	
C113	2376277.248	406925.530	
C114	2376336.200	406978.809	
C115	2376338.376	406976.095	
C116	2376338.594	406993.440	
C117	2376344.612	406993.947	
C118	2376355.013	406980.198	Cọc BT
C119	2376354.845	406986.408	
C120	2376375.158	406944.805	
C121	2376371.892	406949.920	
C122	2376381.484	406958.903	
C123	2376382.893	406965.117	
C124	2376450.781	406907.889	
C125	2376450.781	406907.889	
C126	2376450.781	406907.889	
C127	2376450.781	406907.889	

TÊN MỐC	TỌA ĐỘ		LOẠI CỌC
	X	Y	
C125	2376452.185	406913.710	Cọc BT
C126	2376454.292	406901.358	
C127	2376467.689	406904.471	
C128	2376503.455	406925.858	
C129	2376508.694	406924.544	
C130	2376503.899	406907.075	
C131	2376522.578	406911.448	
C132	2376488.833	406970.083	
C133	2376485.455	406907.940	
C134	2376455.351	406943.001	
C135	2376430.442	406944.314	Cọc BT
C136	2376418.481	406916.293	
C137	2376389.811	406933.195	
C138	2376389.811	406933.195	
C139	2376389.811	406933.195	
C140	2376389.811	406933.195	
C141	2376389.811	406933.195	
C142	2376389.811	406933.195	
C143	2376389.811	406933.195	
C144	2376389.811	406933.195	
C145	2376389.811	406933.195	

Ngày 30 tháng 11 năm 2023
Đơn vị đo đạc
Công ty Cổ phần Đo đạc Nam Phương
Giám đốc
Lê Xuân Hữu

Ngày 01 tháng 12 năm 2023
Đơn vị kiểm tra
Phòng Quản lý Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn
Trưởng phòng
Hoàng Sơn Hải

TỶ LỆ 1:1000
1 cm trên bản đồ bằng 10 m trên thực địa

Ngày 01 tháng 12 năm 2023
Xác nhận đo vẽ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng
UBND Xã Sơn Hà
(Ký tên, đóng dấu)
CHỦ TỊCH
Nguyễn Phúc Thuyết

Ngày 01 tháng 12 năm 2023
Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn
KT. Giám đốc
Phó Giám đốc
Ngô Việt Hải

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

Lạng Sơn, ngày 15 tháng 12 năm 2023

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, vào hồi 10 giờ ngày 15 tháng 12 năm 2023

Tại Văn phòng Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hữu Lũng.

I. Thành phần tham dự:

- Ông: Bùi Công Thăng - Chức vụ: Giám đốc - TTPTQĐ huyện Hữu Lũng.
- Ông: Hoàng Trung Thành - Chức vụ: Giám đốc - Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.
- Ông: Hồ Sỹ Huân - Chức vụ: Cán bộ - Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.

II. Nội dung làm việc:

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hữu Lũng đồng ý tạm cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát sử dụng phần diện tích đã được bàn giao mặt bằng sạch trong thời gian làm thủ tục xin giao đất để thực hiện Trạm xử lý nước thải (tạm thời) phục vụ cho công tác thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và người dân được giao đất Tái định cư xây dựng nhà ở, ổn định đời sống. Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát cam kết và chịu hoàn toàn trách nhiệm thi công, vận hành, tháo dỡ và trả lại mặt bằng theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bằng chi phí của doanh nghiệp.

Biên bản kết thúc vào hồi 11 giờ, ngày 15 tháng 12 năm 2023.

Nội dung làm việc được các thành viên thông qua và cùng ký vào biên bản.

Biên bản có hiệu lực kể từ ngày ký, bao gồm 01 trang và được lập thành 02 bản có nội dung và giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi tới các cá nhân, tổ chức có liên quan làm căn cứ thực hiện./.

**Đại diện TTPTQĐ huyện
Hữu Lũng**



Ông Bùi Công Thăng

**Đại diện Công ty TNHH
BDS Trường Thịnh Phát**



Ông Hoàng Trung Thành

Lạng Sơn, ngày 15 tháng 01 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 01 /GPXD-SXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2. Được phép xây dựng hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Cụ thể:

2.1. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; hạng mục: hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Do Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển đô thị Việt Nam lập.

2.3. Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm thiết kế: ông Phan Đăng Hoà.
- Chủ trì thiết kế bộ môn giao thông: ông Nguyễn Hoàng Nam.
- Chủ trì thiết kế bộ môn thoát nước: ông Nguyễn Hoàng Thịnh.
- Chủ trì thiết kế bộ môn cây xanh cảnh quan: ông Lê Anh Phương.

2.4. Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng.

2.5. Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Chủ trì thẩm tra thiết kế bộ môn giao thông, san nền: ông Vi Văn Khảm.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế bộ môn thoát nước, cây xanh cảnh quan: ông Nguyễn Tấn Dũng.

2.6. Tổng số gồm 02 hạng mục công trình: giao thông; hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, cây xanh cảnh quan).

2.7. Phạm vi, ranh giới khu đất được cấp giấy phép xây dựng:

- Diện tích khu đất cấp phép xây dựng/tổng diện tích khu đất thực hiện dự án: 8,6888ha/52,3ha.

- Vị trí xây dựng: ranh giới khu đất xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được giới hạn bởi hệ toạ độ (X;Y) gồm 57 mốc, nằm ở khu vực góc phía Tây, Tây-Nam thuộc tổng thể khu đất thực hiện dự án; cạnh đường Quốc lộ 1A và đường Tỉnh lộ 242, thuộc địa phận thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.8. Các hạng mục công trình gồm:

2.8.1. Công trình giao thông:

a) Vị trí, hướng tuyến: các đoạn tuyến đường giao thông được bố trí xen kẽ giữa các lô đất ở, lô đất công cộng và lô đất cây xanh cảnh quan.

b) Hệ thống tuyến đường giao thông (gồm 12 đoạn tuyến đường) cụ thể theo bảng sau:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Trắc dọc tuyến (cọc)	Cao độ mặt đường (m)	Rộng mặt đường (m)	Rộng vỉa hè (m)
1	Đoạn tuyến D1	322,6	1-N06	23,50-21,30	7.00	3 x 3
2	Đoạn tuyến D3	119,50	N54-N51	23,50-22,00	7.00	3 x 3
3	Đoạn tuyến D4	117,63	N44-N38	23,19-21,20	7.00	3 x 3
4	Đoạn tuyến D6	149,69	N55-N52	23,50-22,00	7.50	3 x 3
5	Đoạn tuyến D7	136,62	N45-N39	21,20-21,20	7.50	3 x 3
6	Đoạn tuyến D10	149,61	24-40	21,20-21,20	10.50	5x 5
7	Đoạn tuyến D11	164,21	N47-N41	21,20-21,20	7.50	3 x 3
8	Đoạn tuyến D16	183,02	4-18	23,10-22,05	7.00	0 x 4,5
9	Đoạn tuyến N1	177,65	N02-19	23,50-23,50	7.00	3 x 3
10	Đoạn tuyến N2	162,92	N03-15	22,00-22,00	7.00	3 x 3
11	Đoạn tuyến N3	229,69	N04-21	22,30-21,20	9.50	3 x 3
12	Đoạn tuyến N4	276,84	N06-25	21,30-21,15	7.00	3 x 3

Trong đó:

- Lộ giới các đoạn tuyến: đoạn tuyến D10 có lộ giới rộng 20,5m (mặt cắt 1-1); đoạn tuyến N3 có lộ giới rộng 15,5m (mặt cắt 2-2); các đoạn tuyến D6, D7, D11 có lộ giới rộng 13,5m (mặt cắt 3-3); các đoạn tuyến D1, D3, D4, N1, N2 có lộ giới rộng 13m (mặt cắt 4-4); đoạn tuyến D16 có lộ giới rộng 11,5m (mặt cắt 6-6).

- Kết cấu mặt đường:

+ Đoạn tuyến D10 có kết cấu mặt đường loại 1, từ trên xuống gồm các lớp: bê tông nhựa hạt mịn 5,5%, dày 5cm; lớp nhựa tưới dính bám 0,5kg/m²; bê tông nhựa hạt trung 5%, dày 7cm; lớp nhựa thấm bám 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại I, dày 20cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 30cm; đất đầm chặt K=0,98, dày 30cm; đất nền đầm chặt K=0,95.

+ Các đoạn tuyến còn lại có kết cấu mặt đường loại 2, từ trên xuống gồm các lớp: bê tông nhựa hạt trung 5%, dày 7cm; lớp nhựa thấm bám 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại I, dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 25cm; đất đầm chặt K=0,98, dày 50cm; đất nền đầm chặt K=0,95.

- Cao độ mặt đường: cao độ thiết kế lớn nhất +23,50m, tại các đoạn tuyến đường phía Tây giáp Quốc lộ 1A và phía Tây-Nam giáp Tỉnh lộ 242; cao độ thiết kế thấp nhất +21,15m, tại các tuyến đường phía Đông khu đất cấp phép xây dựng.

- Các chi tiết thiết kế, cấu tạo và thông số kỹ thuật khác: theo bản vẽ thiết kế cấp phép xây dựng.

2.7.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật

a) San nền:

Trong khu vực diện tích cấp phép xây dựng (không bao gồm diện tích hạng mục đường giao thông), diện tích còn lại chia làm 14 lô san nền (ký hiệu: 1A, 2A, 8A, 9, 10, 11A, 12A, 13, 14, 15, 16A, 17A, 19A, 20A): thực hiện vét hữu cơ bề mặt dày trung bình 0,3m trước khi san nền; tổng diện tích san nền 59.011,9m² (trong đó diện tích đào 10.572,54m², diện tích đắp 48.439,36m²); cao độ san nền cao nhất +23,55m, cao độ thấp nhất +21,00m; hướng dốc chính san nền: từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông; độ dốc san nền $i = (0,4-5)\%$.

b) Thoát nước

- Thoát nước mưa:

+ Vị trí, hướng tuyến: hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng độc lập; điểm đầu tại các hố ga thu nước bố trí dưới vỉa hè và mép lòng đường hệ thống giao thông nội bộ; hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh, bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè và mép lòng đường hệ thống giao thông nội bộ; điểm cuối thoát nước được thu gom vào tuyến mương hở (công trình tạm, ngoài ranh giới phía Nam khu đất cấp phép xây dựng) thoát trực tiếp ra Sông Thương (tuyến mương hở là công trình tạm theo quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 49 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020).

+ Hệ thống tuyến thoát nước mưa: sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính $d=(300, 600, 800, 1.000)\text{mm}$; tổng chiều dài các đoạn tuyến 2.073,9m (trong đó cống D300 dài 379,3m; cống D600mm, dài 1.363,1m; cống D800mm, dài 79,9m; cống D1.000mm, dài 251,6m) và 160 hố ga thu nước; chiều sâu đáy cống, hố ga từ (1,18-2,09)m so với mặt đường, vỉa hè; cao trình các đoạn tuyến mương chôn cống, hố ga: thấp nhất +19,01m, cao nhất +22,23m. Các chi tiết thiết kế, cấu tạo và thông số kỹ thuật khác: theo bản vẽ thiết kế cấp phép xây dựng.

- Thoát nước thải:

+ Vị trí, hướng tuyến: điểm đầu tại các hố ga chờ thu nước; điểm cuối nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải công suất 220m³/ngày đêm bố trí tạm tại lô đất LK56 theo quy hoạch (téc xử lý nước thải bằng composite chôn tạm thời dưới mặt đất), nước sau khi xử lý được thoát trực tiếp ra hệ thống mương hở và thoát trực tiếp ra Sông Thương (trạm xử lý nước thải composite và tuyến mương hở thoát nước là công trình tạm theo quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 49 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020). Đối với các lô đất có 02 dãy các ô đất ở, hệ thống thoát nước thải được bố trí ngầm dọc theo khoảng trống giữa 02 dãy ô đất ở; đối với các lô đất có 01 dãy các ô đất ở, hệ thống thoát nước thải được bố trí ngầm dọc theo hệ thống vỉa hè hệ thống giao thông nội bộ.

+ Hệ thống tuyến thoát nước thải: Đối với các lô đất có 02 dãy các ô đất ở, sử dụng rãnh xây gạch B300, dài 951m; đối với các lô đất có 01 dãy các ô đất

A.H.C.
SỞ
ÂY DƯ
H LẠNG

ở, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính $d=300\text{mm}$, dài 640m ; ga thu nước: 63 hố; chiều sâu đáy rãnh, đáy cống từ $(0,6-1,62)\text{m}$ so với mặt đất tự nhiên, mặt vỉa hè; cao trình các đoạn tuyến mương chôn cống, hố ga: thấp nhất $+19,62\text{m}$, cao nhất $+22,68\text{m}$. Các chi tiết thiết kế, cấu tạo và thông số kỹ thuật khác: theo bản vẽ thiết kế cấp phép xây dựng.

c) Cây xanh cảnh quan: khuôn viên cây xanh cảnh quan bố trí tại lô đất CV3 theo quy hoạch, diện tích lô đất $1.507,41\text{m}^2$; khu vực sân thể thao diện tích 472m^2 , khu vực còn lại bố trí sân, đường dạo, bó vỉa cây xanh; cốt nền trung bình $+22,6\text{m}$.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Quyết định số 2195/QĐUBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao đất cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (đợt 1, diện tích 86.888m^2).

- Bản Trích đo địa chính số 21-2023, tỷ lệ 1/1000 do Công ty cổ phần Đo đạc Nam Phương lập ngày 30/11/2023, được UBND xã Sơn Hà và Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 01/12/2023.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: trên phần diện tích khu đất cấp phép xây dựng, không có công trình, hạng mục công trình nào đã khởi công xây dựng.

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát;
- UBND tỉnh;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLXD.THT



Trương Trung Hiếu

Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này. Thực hiện đúng quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 49 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020) đối với các công trình tạm phục vụ thi công giai đoạn 1; thực hiện các nội dung khác liên quan đến thỏa thuận đấu nối, thi công cấp điện, cấp nước, thoát nước cho giai đoạn 1 của dự án theo quy định.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....(trường hợp trang 2 không đủ để ghi nội dung điều chỉnh/gia hạn thì nội dung này được ghi vào các trang tiếp theo đính kèm và là một phần không tách rời của giấy phép xây dựng).
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)



Lạng Sơn, ngày 18 tháng 4 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 03 /GPXD-SXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.

Địa chỉ: đường 242, thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2. Được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Cụ thể:

2.1. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; hạng mục: hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Do Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển đô thị Việt Nam lập.

2.3. Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Chủ nhiệm thiết kế: ông Phan Đăng Hoà.

- Chủ trì thiết kế bộ môn giao thông: ông Nguyễn Hoàng Nam.

- Chủ trì thiết kế bộ môn thoát nước: ông Nguyễn Hoàng Thịnh.

- Chủ trì thiết kế bộ môn cây xanh cảnh quan: ông Lê Anh Phương.

2.4. Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng.

2.5. Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Chủ trì thẩm tra thiết kế bộ môn giao thông, san nền: ông Vi Văn Khảm.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế bộ môn thoát nước, cây xanh cảnh quan: ông Nguyễn Tấn Dũng.

2.6. Tổng số gồm 02 hạng mục công trình: công nghiệp năng lượng (cấp điện 35kv), hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc).

2.7. Phạm vi, ranh giới khu đất được cấp giấy phép xây dựng:

- Diện tích khu đất cấp phép xây dựng/tổng diện tích khu đất thực hiện dự án: 8,6888ha/52,3ha.

- Vị trí xây dựng: ranh giới khu đất xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được giới hạn bởi hệ toạ độ (X;Y) gồm 57 mốc, nằm ở khu vực góc phía Tây, Tây-Nam thuộc tổng thể khu đất thực hiện dự án; cạnh đường Quốc lộ 1A và đường Tỉnh lộ 242, thuộc địa phận thôn Na Hoa, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.8. Các hạng mục công trình gồm:

2.8.1. Công trình công nghiệp năng lượng (cấp điện 35kv)

- Vị trí, hướng tuyến:

+ Điểm đầu đầu nối tại cột số 58 đường trục lộ 371E13.7 đoạn do Điện lực Hữu Lũng quản lý (phía Tây ranh giới khu đất cấp phép, thuộc lề đường



- Tuyến dây cáp điện sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, cáp đồng Cu/PVC/PVC và dây đồng trần luồn trong ống nhựa xoắn HDPE, các đoạn qua đường luồn trong ống thép, bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè hệ thống đường giao thông nội bộ, trong đó:

- + Cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (4x10)mm² dài 2079m.
- + Dây đồng trần M10 dài 2207m.
- + Cáp đồng Cu/PVC/PVC (3x2,5)mm² dài 687m.
- Cột điện cao áp chiếu sáng dạng cần đơn: loại cao 11m, bóng đèn Led 120W; loại cao 8m, bóng đèn Led 90W
- Cao độ tuyến: độ sau đặt ống luồn cáp từ cốt -0,7m đến cốt -1,0m (từ bề mặt hoàn thiện).

c) Thông tin liên lạc

- Vị trí, hướng tuyến: điểm đầu tại 02 tủ cáp trung tâm (TC02, TC04), bố trí tại lô đất CV3 và TH2 (theo quy hoạch được duyệt); điểm cuối tại các Ganivo chờ đầu nối vào nhà dân.

- Tuyến ống luồn cáp thông tin sử dụng ống nhựa xoắn HDPE đường kính D32 đến D130, bố trí ngầm dọc theo vỉa hè hệ thống đường giao thông nội bộ, trong đó:

- + Ống nhựa xoắn HDPE D130/100 từ nguồn đến tủ cáp dài 627m.
- + Ống nhựa xoắn HDPE D85/65 từ tủ cáp đến hộp cáp dài 2410m.
- + Ống nhựa xoắn HDPE D65/50 từ tủ hộp cáp đến các ganivo dài 1917m.
- + Ống nhựa xoắn HDPE D32/25 từ ganivo vào nhà dân dài 2230m.
- Cao độ tuyến: độ sau đặt ống luồn cáp từ cốt -0,7m đến cốt -1,0m (từ bề mặt hoàn thiện).

d) Cấp nước sinh hoạt, kết hợp cấp nước chữa cháy

- Nước cấp cho công trình được cung cấp từ nhà máy nước huyện Hữu Lũng qua tuyến ống dịch vụ d=160mm dọc theo lề đường Quốc lộ 1A.

- Vị trí, hướng tuyến: điểm đầu đầu nối với tuyến ống dịch vụ d=160mm tại ranh giới góc phía Tây khu đất dự án; hệ thống cấp nước được thiết kế mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh.

- Tuyến ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, bố trí ngầm dọc theo vỉa hè hệ thống đường giao thông nội bộ, trong đó:

- + Ống HDPE đường kính d=160mm, dài 202m.
- + Ống HDPE đường kính d=100mm, dài 1433m.
- + Ống HDPE đường kính d=90mm, dài 20m.
- Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mặt vỉa hè, dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối đường kính d=110mm với khoảng cách các trụ từ 120m đến 150m.

H.C.
SỞ
Y DƯỢC
LANG

Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này. Thực hiện đúng quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 49 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020) đối với các công trình tạm phục vụ thi công giai đoạn 1; thực hiện các nội dung khác liên quan đến thỏa thuận đấu nối, thi công cấp điện, cấp nước, thoát nước cho giai đoạn 1 của dự án theo quy định.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....(trường hợp trang 2 không đủ để ghi nội dung điều chỉnh/gia hạn thì nội dung này được ghi vào các trang tiếp theo đính kèm và là một phần không tách rời của giấy phép xây dựng).
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

....., ngày..... tháng..... năm.....

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)



UBND TỈNH LẠNG SƠN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 406/SXD-HTKT&VLXD

Lạng Sơn, ngày 10 tháng 3 năm 2023

V/v Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật)

Kính gửi: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

Ngày 14/02/2023, Sở Xây dựng tiếp nhận thủ tục hành chính theo giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả, mã hồ sơ 000.00.14.H37-230214-0002; Nội dung yêu cầu giải quyết: Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật), kèm theo Tờ trình số 02/2023/TTr-BDS.TTP ngày 14/02/2023 của Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ 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;

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

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.
(Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật).

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:

- Loại dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhóm B.

- Loại, cấp công trình chính thuộc dự án:

+ Công trình giao thông, cấp III.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III.

+ Công trình công nghiệp (đường dây và trạm biến áp), cấp IV.

3. Nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát).

4. Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

6. Diện tích khu đất thực hiện dự án: 52,3 ha.

7. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình số 02/2023/TTr-BĐS.TTP ngày 14/02/2023 của Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát): 2.281.962.569.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (Vốn chủ sở hữu, vốn huy động và vốn vay của doanh nghiệp).

9. Thời gian thực hiện: 48 tháng từ thời điểm hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và nhận bàn giao khu đất thực hiện dự án.

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCXD 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện.
- TCXDVN 5747:1993 Đất xây dựng - Phân loại.
- TCVN 4198:2014 Đất xây dựng - Phương pháp phân tích thành phần hạt trong phòng thí nghiệm.
- TCVN 4447:2012 Công tác đất - Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu.
- TCVN 104:2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế.
- QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.
- 22 TCN 223-1995 Áo đường cứng đường ô tô - tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 8859:2011 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô - vật liệu, thi công và nghiệm thu.
- TCVN 8857:2011 Lớp kết cấu áo đường ô tô bằng cấp phối thiên nhiên - vật liệu, thi công và nghiệm thu.
- 22TCN 262-2000 Quy trình khảo sát thiết kế nền đường ô tô đắp trên đất yếu.
- 22 TCN 273-2001 Tiêu chuẩn thiết kế nút giao thông.
- TCVN 8819:2011 Mặt đường bê tông nhựa nóng - Yêu cầu thi công và nghiệm thu.
- TCVN 8865:2011 Mặt đường ô tô - Phương pháp đo và đánh giá xác định độ bằng phẳng theo chỉ số độ gồ ghề quốc tế IRI.
- 22TCN 273-05 Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô.
- TCVN 9342:2012 Công trình bê tông cốt thép toàn khối xây dựng bằng cốp pha trượt - Thi công và nghiệm thu.

- TCXD 7957-2008 Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4474-1987 Thoát nước bên trong - tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXDVN 372:2006 Ống bê tông cốt thép thoát nước.

- TCXDVN 392:2007 Cống hộp bê tông cốt thép đúc sẵn - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử.

- QP-TL-C-1-75 Quy phạm tính toán thủy lực cống dưới sâu.

- TCVN 4085-1985 Kết cấu gạch đá - quy trình thi công và nghiệm thu.

- TCVN 9115:2012 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép lắp ghép - Thi công và nghiệm thu.

- TCVN 9342:2012 Công trình bê tông cốt thép toàn khối xây dựng bằng cốp pha trượt - Thi công và nghiệm thu.

- TCVN 33-2006 Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 6379-1998 Thiết bị chữa cháy- Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 4513-1988 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 2622-1995 Tiêu chuẩn về cấp nước chữa cháy.

- QCVN 09-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất.

- QCVN 08-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- TCVN 7447-1:2010 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 1: Nguyên tắc cơ bản, đánh giá các đặc tính chung, định nghĩa

- TCVN 7447-4-41:2010 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 4-41: Bảo vệ an toàn- Bảo vệ chống điện giật

- TCVN 7447-4-43:2010 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 4-43: Bảo vệ an toàn- Bảo vệ chống quá dòng

- TCVN 7447-4-44:2010 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 4-44: Bảo vệ an toàn- Bảo vệ chống nhiễu điện áp và nhiễu điện từ.

- TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 9207:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 9208:2012 Lắp đặt cáp và dây điện cho các công trình công nghiệp.

- TCVN 9358:2012 Lắp đặt hệ thống nối đất thiết bị cho các công trình công nghiệp - Yêu cầu chung.

- TCXDVN 259:2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị

11. Nhà thầu lập khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Nhà thầu khảo sát: Liên danh Công ty cổ phần công trình 649 - Công ty cổ phần tư vấn 6.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam.

- Nhà thầu thẩm tra: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/09/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn số 169/2019/HĐ-DA, ngày 16/10/2019 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

- Phụ lục hợp đồng số 01 thực hiện dự án đầu tư ngày 16/02/2022 giữa UBND Tỉnh Lạng Sơn với Liên Danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

- Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Công văn số 06/PC07 ngày 13/7/2021 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh về việc tham gia ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Công văn số 703/TC-QC ngày 31/12/2020 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Công văn số 456/SXD-HTKT&VLXD ngày 05/4/2021 của Sở Xây dựng về việc Thỏa thuận cửa xả thoát ra sông; cửa phai xả đáy và 01 trạm xử lý nước thải cho Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn (Khu đô thị mới Hữu Lũng).

- Công văn số 2160/SGTVT-KCHT&ATGT ngày 15/7/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông nút giao đầu nối dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng với QL.1 tại Km84+400(T).

- Công văn số 517/CV-CTN ngày 25/8/2020 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn về việc cấp điểm đầu nối nguồn nước cấp cho dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng tại huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Thỏa thuận đầu nối dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng tại xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng.

- Giấy phép thi công công trình nút giao đầu nối dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng với QL.1 tại Km84+4009T), địa phận Lạng Sơn số 2919/SGTVT-GPTC ngày 21/9/2022 của Sở Giao thông vận tải Lạng Sơn.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 4900884380, đăng ký lần đầu ngày 07/12/2021.

2. Tài liệu khảo sát, thiết kế, dự toán:

a) Hồ sơ khảo sát

- Báo cáo khảo sát địa hình: 01 tập.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất: 01 tập.

b) Hồ sơ thiết kế

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi: 01 tập.

- Thuyết minh thiết kế cơ sở: 01 tập.

- Báo cáo kết quả thẩm tra: 01 tập.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở tổng mặt bằng các hạng mục: 15 bản.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở các hạng mục: 04 tập.

- Tổng mức đầu tư: 01 tập.

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

- Nhà thầu khảo sát (Liên danh Công ty cổ phần công trình 649 - Công ty cổ phần tư vấn 6): 01 tập, kèm theo các bản phô tô Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức và chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân.

- Nhà thầu thẩm tra (Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn): 01 tập, kèm theo các bản phô tô Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức và chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi (Công ty cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam): 01 tập, kèm theo các bản phô tô Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức và chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án theo quy hoạch, xây dựng khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy mô diện tích sử dụng đất 52,3ha, quy mô dân số khoảng 6.405 người

Thiết kế cơ sở của dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, hạng mục hạ tầng kỹ thuật, gồm các nội dung sau:

1. San nền:

- Trong khu vực dự án (trừ đường giao thông và hồ cảnh quan), diện tích còn lại chia làm 43 lô san nền; thực hiện vét hữu cơ với chiều dày trung bình 0,3m trước khi san nền. Sử dụng đất đồi để san lấp, đầm chặt $K \geq 0,9$. Cao độ hoàn thiện theo quy hoạch được duyệt, cao độ cao nhất +25,6m, tối thiểu +21,1m. Hướng dốc chính từ 2 phía Bắc và Nam dốc về trung tâm, hồ cảnh quan, độ dốc san nền từ 0,4% đến 5%.

- Hồ cảnh quan: Diện tích 3,5ha, thực hiện vét hữu cơ với chiều dày trung bình 0,3m trước khi san nền; cao độ san nền đáy hồ +18,0m, cao độ đáy hồ 18,3m; Kết cấu đáy hồ gồm lớp đất đầm chặt $K \geq 95$, dày 30 cm, lớp vải lót HDPE chống thấm dày 1,5mm.

2. Hệ thống đường giao thông: Gồm 29 tuyến đường

TT	Tên tuyến	Tên mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)		
				Lòng Đường	Via hè	Bề rộng mặt cắt đường
1	Tuyến D1	4-4	378,98	7,0	3+3	13,0
2	Tuyến D2	4-4	545,05	7,0	3+3	13,0
3	Tuyến D3	4-4	119,5	7,0	3+3	13,0
4	Tuyến D4	4-4	117,63	7,0	3+3	13,0
5	Tuyến D5	4-4	120,37	7,0	3+3	13,0
6	Tuyến D6	3-3	149,69	7,5	3+3	13,5
7	Tuyến D7	3-3	136,62	7,5	3+3	13,5
8	Tuyến D8	3-3	140,60	7,5	3+3	13,5
10	Tuyến D9	3-3	175,86	7,5	3+3	13,5
11	Tuyến D10	1-1	1158,46	10,5	5+5	20,50
12	Tuyến D11	3-3	164,21	7,5	3+3	13,5
13	Tuyến D12	3-3	177,54	7,5	3+3	13,5
14	Tuyến D13	3-3	1305,61	7,5	3+3	13,5
15	Tuyến D14	5-5	235,91	7,5	3+1,5 (3+3)	12,0 (13,5)
16	Tuyến D15	3-3	589,65	7,5	3+3	13,5
17	Tuyến N1	4-4	456,53	7,0	3+3	13,0
18	Tuyến N2	4-4	193,75	7,0	3+3	13,0
19	Tuyến N3	2-2	610,87	9,5	3+3	15,5
20	Tuyến N4	4-4	339,11	7,0	3+3	13,0
21	Tuyến N5	1-1	407,24	10,5	5+5	20,5
22	Tuyến N6	1-1	382,5	10,5	5+5	20,5
23	Tuyến N7	3-3	291,18	7,5	3+3	13,5
24	Tuyến N8	3-3	90,98	7,5	3+3	13,5

25	Tuyến N9	3-3	78,53	7,5	3+3	13,5
26	Tuyến N10	3-3	166,63	7,5	3+3	13,5
27	Tuyến N11	3-3	272,57	7,5	3+3	13,5
28	Tuyến N12	3-3	122,18	7,5	3+3	13,5
29	Tuyến N13	3-3	125,0	7,5	3+3	13,5

- Thông số kỹ thuật các tuyến:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 20,50m, trong đó lòng đường 10,5m; hè đường rộng $2 \times 5,0 = 10\text{m}$; Mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang $i=2\%$; Hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè $i=1,5\%$; vận tốc thiết kế 40km/h; $E_{yc}=155\text{Mpa}$.

+ Mặt cắt 2-2 rộng 15,5m; trong đó lòng đường 9,5m; hè đường rộng $2 \times 3,0 = 6\text{m}$; Mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang $i=2\%$; Hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè $i=1,5\%$; vận tốc thiết kế 40km/h; $E_{yc}=120\text{Mpa}$.

+ Mặt cắt 3-3 rộng 13,5m; trong đó lòng đường 7,5m; hè đường rộng $2 \times 3,0 = 6\text{m}$; Mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang $i=2\%$; Hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè $i=1,5\%$; vận tốc thiết kế 40km/h; $E_{yc}=120\text{Mpa}$.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 13,0m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường rộng $2 \times 3,0 = 6\text{m}$; Mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang $i=2\%$; Hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè $i=1,5\%$; vận tốc thiết kế 40km/h; $E_{yc}=120\text{Mpa}$.

+ Mặt cắt 5-5 rộng 12,0m (13,5m); trong đó lòng đường 7,5m; hè đường rộng $3,0 + 1,5(3) = 4,5(6)\text{m}$; Mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang $i=2\%$; Hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè $i=1,5\%$; vận tốc thiết kế 40km/h; $E_{yc}=120\text{Mpa}$.

+ Mặt cắt 6-6 rộng 11,5m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường rộng $0 + 4,5 = 4,5\text{m}$; Mặt đường thiết kế dốc 1 mái, độ dốc ngang $i=2\%$; Hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè $i=1,5\%$; vận tốc thiết kế 40km/h; $E_{yc}=120\text{Mpa}$.

- Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa, gồm 02 loại:

+ Loại I (đối với mặt đường có $E_{yc}=155\text{Mpa}$ (tuyến có mặt cắt 1-1)): Bê tông nhựa hạt mịn, dày 5cm; lớp nhựa tưới dính bám $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa hạt trung, dày 7cm; lớp nhựa thấm bám $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I, dày 20cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 30cm; đất đầm chặt $K=0,98$, dày 30cm; lớp dưới đất đầm chặt $K=0,95$.

+ Loại II (đối với mặt đường có $E_{yc}=120\text{Mpa}$ (tuyến có các mặt cắt còn lại)): Bê tông nhựa hạt trung, dày 7cm; lớp nhựa thấm bám $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I, dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 25cm; đất đầm chặt $K=0,98$, dày 50cm; lớp dưới đất đầm chặt $K=0,95$.

- Bó vỉa hè, bó vỉa dải phân cách, đan rãnh bằng bê tông xi măng giả đá, lát hè bằng gạch bê tông xi măng giả đá. Các tuyến đường có bố trí các biển chỉ dẫn, biển báo, phân làn theo quy định.

3. Hạng mục Kè: Dự án được thiết kế gồm 04 loại kè khác nhau dọc theo Sông Thương và Hồ cảnh quan, gồm:

- Kè chắn đất (kè loại 1) sử dụng tại vị trí có kè sông hiện trạng: Chiều dài khoảng 232m; kết cấu kè bằng bê tông cốt thép; chiều cao tường kè 3,1m; mái kè đắp đất đầm chặt có gia cố bằng đá hộc xây vữa xi măng trên lớp đá dăm; đỉnh kè thiết kế đầm bê tông cốt thép.

- Kè chắn đất (kè loại 2) sử dụng tại các vị trí kè giáp Sông Thương: Tổng chiều dài 1398m; kết cấu kè bằng bê tông cốt thép; chiều cao tường kè 5,0m; kè bố trí lối đi và dải cây xanh rộng 3m và bố trí hệ thống lan can; mái kè cơ dưới đắp đất đầm chặt có gia cố bằng đá hộc xây vữa xi măng trên lớp đá dăm, mái kè cơ trên đắp đất đầm chặt, gia cố geocell trồng cỏ; đỉnh kè thiết kế đầm bê tông cốt thép.

- Kè hồ cảnh quan, loại 3A (vị trí tiếp giáp đường giao thông): Tổng chiều dài khoảng 879m; kết cấu bằng đá hộc vữa xi măng; kích thước thân kè (0,5x0,7)m taluy gia cố bằng đá hộc xây vữa xi măng trên lớp đá dăm, mái kè cơ trên đắp đất đầm chặt, gia cố geocell trồng cỏ; đỉnh kè bố trí hệ thống lan can.

- Kè hồ cảnh quan, loại 3B (vị trí tiếp giáp khu biệt thự): Tổng chiều dài khoảng 1799m; kết cấu bằng đá hộc vữa xi măng; kích thước thân kè (0,5x0,7)m taluy gia cố bằng đá hộc xây vữa xi măng trên lớp đá dăm, mái kè cơ trên đắp đất đầm chặt, gia cố geocell trồng cỏ; đỉnh kè bố trí hệ thống lan can.

4. Công viên, cây xanh:

- Công viên: Trong dự án bao gồm 5 công viên cây xanh ký hiệu CV1, CV2, CV3, CV4 và CV5. Công viên bố trí trồng cây xanh, lát đường dạo và xây dựng 3 nhà vệ sinh công cộng tại CV1, CV2 và CV4. Bố trí đa dạng loại cây như Phượng vĩ, Bằng lăng, Lim xẹt, Tóc tiên... để tạo cảnh quan phù hợp cho các công viên. Đường dạo được lát gạch Terrazzo, bê tông áp khuôn tạo hình đảm bảo chịu lực và thẩm mỹ. Nhà vệ sinh, nhà thay đồ được thiết kế với kết cấu bê tông cốt thép và kết cấu móng đơn. Tường xây gạch, Sàn nhà lát gạch granit chống trơn và mái lát gạch lá men chống nóng.

- Cây xanh: Sử dụng các loại cây bóng mát trồng trên hè dọc tuyến giao thông, trồng trong các ô, viền góc bằng bê tông xi măng giả đá.

5. Cấp điện, chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ TBA 110kV Hữu Lũng, qua 02 điểm đấu nối (*điểm đấu nối số 1 - điểm đấu nối chính và điểm đấu nối số 2 - điểm đấu nối cấp dự phòng*). Xây dựng mới 01 trạm cắt recloser kết hợp đo đếm đầu tuyến trước khi đi cáp ngầm vào dự án) cáp về các trạm biến áp trong khu đô thị. Tổng công suất tiêu thụ điện dự kiến khoảng 5546,19KW tương ứng với công suất biểu kiến 6524,93KVA. Các trạm biến áp mới được thiết kế theo kiểu trạm hợp bộ dạng nấm, dự kiến tổng công suất các trạm biến áp mới khoảng 7290KVA, gồm 17 trạm. Cấp điện trung thế được luồn trong ống HDPE (đoạn qua đường luồn trong ống thép) và đặt ngầm dọc theo hệ các tuyến đường giao thông, cấp điện hạ thế được luồn trong ống HDPE (đoạn qua đường luồn trong ống thép) đặt ngầm dọc đường giao thông.

Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led trên trụ thép cao (8-11)m, bố trí dọc các tuyến đường giao thông. Khu vực kè sông, bố trí các đèn nấm và đèn trang trí cao 3,5m dọc trên hè ven sông.

6. Cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của thị trấn, vị trí đầu nối cách dự án khoảng 500m về phía Tây Bắc. Hệ thống nước sinh hoạt kết hợp chứa cháy được thiết kế mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh. Đường ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE đường kính $D=63\text{mm}$ đến $D=160\text{mm}$ đặt ngầm trên hè dọc các tuyến đường giao thông, độ sâu đặt ống tối thiểu 0,7m đến đỉnh ống. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D=110\text{mm}$ với khoảng cách 120m đến 150m.

7. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt.
- Nước mưa được thu gom qua các ga thu nước dọc các tuyến đường vào hệ thống cống và hố ga. Hệ thống cống thoát nước mưa đặt ngầm dưới vỉa hè và đường giao thông, cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn và cống hộp bằng bê tông cốt thép. Độ dốc cống thoát nước mưa được thiết kế đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy và thoát ra hồ cảnh quan, sông thương.

8. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy với độ dốc tối thiểu $i=1/d$. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại tại từng công trình sau đó thu gom về hệ thống cống thoát nước thải bằng bê tông cốt thép bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông về Hệ thống xử lý nước thải có công suất $890\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ được đặt trong dự án. Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn mới thoát ra Sông Thương.

9. Hệ thống thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống mạng tuyến ống luồn cáp, hệ thống cống bê tông cốt thép dọc các tuyến đường giao thông.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Ngày 14/02/2023, Sở Xây dựng đã lấy ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình tại Công văn số 234/SXD-HTKT&VLXD. Đến nay đã nhận được ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan. Trên cơ sở ý kiến tham gia của Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 426/STNMT-QLĐĐ ngày 01/3/2023), Sở Công Thương (Công văn số 253/SCT-QLNL ngày 27/02/2023); Sở Giao thông vận tải (Công văn số 270/SGTVT-QLCL ngày 27/02/2023); Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 399/SKHĐT-QLNNS ngày 28/02/2023); Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Công văn số 392/SNN-KHTC ngày 27/02/2023); UBND huyện Hữu Lũng (Công văn số 289/UBND-KT&HT ngày 27/02/2023), Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

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:

1.1. Về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở:

- Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình cơ bản đã đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1, Điều 11, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

- Việc chủ đầu tư trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình là phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 13, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

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

- Liên danh Công ty cổ phần công trình 649 - Công ty cổ phần tư vấn 6 (Nhà thầu khảo sát) có tư cách pháp lý, đủ điều kiện và năng lực thực hiện khảo sát xây dựng công trình xây dựng, được Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, có mã số: số BXD-00004500 do Bộ Xây dựng cấp ngày 22/8/2019 và Số BXD-00100325 do Bộ Xây dựng cấp ngày 04/01/2018; Cá nhân ký xác nhận chức danh chủ trì khảo sát địa hình, địa chất có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy mô cấp công trình.

- Công ty cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam (Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi) có tư cách pháp lý, đủ điều kiện và năng lực thực hiện thiết kế xây dựng công trình:

+ Đã được Sở Xây dựng Hà Nội cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00019873 cấp ngày 11/01/2019, 29/01/2019 30/9/2019.

+ Sở Công Thương Hà Nội cấp Giấy phép hoạt động điện lực số 61/GP-SCT ngày 15/12/2022.

+ Các cá nhân ký xác nhận các chức danh chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình. Tuy nhiên cá nhân ký xác nhận các chức danh chủ trì thiết kế công trình giao thông, công viên không có chứng chỉ hành nghề gửi kèm theo hồ sơ trình thẩm định.

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn (nhà thầu thẩm tra) có tư cách pháp lý, đủ điều kiện và năng lực thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng công trình, được Sở Xây dựng Lạng Sơn cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số LAS-00014055 cấp ngày 12/6/2019. Các cá nhân ký xác nhận các chức danh chủ trì thẩm tra thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng:

- Về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Vị trí, ranh giới thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn và phù hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hữu Lũng được phê duyệt tại Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Về quy hoạch xây dựng: Thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn về cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn và Quyết định số 1931/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê

duyet điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500.

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:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (hạng mục Hạ tầng kỹ thuật) được lập trên cơ sở căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn và Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn số 169/2019/HĐ-DA, ngày 16/10/2019, Phụ lục hợp đồng số 01 thực hiện dự án đầu tư ngày 16/02/2022 giữa UBND Tỉnh Lạng Sơn với Liên Danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét và thỏa thuận đấu nối bằng văn bản. Trước khi thực hiện kết nối cần kiểm tra hiện trạng, thực hiện theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

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 về cơ bản phù hợp với quy mô của công trình, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Lạng Sơn đồng ý về giải pháp thiết kế tại Công văn số 06/PC07 ngày 13/7/2021 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh về việc tham gia ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 15/6/2021.

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

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn Việt Nam, về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. Tuy nhiên, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

7. Một số nội dung yêu cầu bổ sung, rà soát và chỉnh sửa:

7.1. Một số văn bản, hồ sơ trình thẩm định còn thiếu:

- Nhiệm vụ, phương án khảo sát xây dựng; hồ sơ nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng; Nhiệm vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Các tài liệu liên quan đến công tác lựa chọn đơn vị thực hiện tư vấn khảo sát, thiết kế (hợp đồng, quyết định chỉ định thầu...).

7.2. Thành phần hồ sơ chưa phù hợp cần rà soát, chỉnh sửa:

a) Thuyết minh thiết kế cơ sở, thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Về hiện trạng sử dụng đất (trang 10) có nêu: 7,3 ha đất ở nông thôn; đất trồng lúa một vụ có 13,97 ha; đất lâm nghiệp có 12,2 ha.... tuy nhiên chưa đầy đủ diện tích các loại đất theo quy mô lập dự án là 52,30 ha. Đề nghị cập nhật bổ sung đầy đủ diện tích hiện trạng các loại đất theo quy mô lập dự án.

- Về các công trình thủy lợi:

- + Trong phạm vi khu vực dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng với tổng diện tích 52,30ha, hiện có 02 công trình thủy lợi là trạm bơm điện Bến Ké và trạm bơm điện Gốc Hồng (trong đó: Trạm bơm Bến Ké hiện không còn diện tích tưới, Trạm bơm Gốc Hồng phần lớn diện tích tưới nằm trong khu dự án). Đề nghị xem xét bổ sung nội dung phối hợp với đơn vị quản lý công trình xem xét rà soát và thực hiện việc thu hồi các công trình thủy lợi nằm trong khu vực dự án theo đúng quy định tại Điều 24, Điều 25, Nghị định số 129/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ Quy định về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi.

- + Đối với hệ thống thoát nước tại vị trí cửa xả CX:E: Theo thuyết minh bản vẽ sau cửa xả là nạo vét khơi dòng tạo luồng chảy ra sông. Đề nghị chủ đầu tư xem xét kiên cố tuyến mương dẫn thoát nước sau cửa xả để tránh tình trạng sạt lở, bồi lấp mương đảm bảo khả năng thoát nước, đặc biệt vào mùa mưa lũ.

- Hạng mục kè:

- + Tại chi tiết kè loại 1 thể hiện kè nằm giáp ranh đường dạo của kè hiện trạng: Đánh giá, làm rõ ổn định kè hiện trạng khi xây dựng kè loại 1.

- + Hình dạng tường tính toán không giống hình dạng tường kè trong bản vẽ.

- + Thiếu tính toán ổn định mái kè.

- Công suất thiết kế của hệ thống xử lý nước thải không nhất quán: Thuyết minh thể hiện công suất $986\text{m}^3/\text{ngđ}$; bản vẽ thiết kế, công suất $890\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Thiếu thuyết minh thiết kế hạng mục công viên.

Bổ sung đầy đủ thuyết minh thiết kế các hạng mục công trình, các thông tin về dự án, hiện trạng khu vực thực hiện dự án và rà soát lại toàn bộ thuyết minh, tính toán các thông số kỹ thuật đảm bảo nhất quán với thiết kế cơ sở.

b) Bản vẽ thiết kế cơ sở:

- Bổ sung bản vẽ Tổng mặt bằng dự án, trong đó chỉ dẫn các hạng mục công trình của dự án và bổ sung tọa độ ranh giới dự án.

- Hồ cảnh quan: Bổ sung bản vẽ mặt bằng hồ, đường dạo; các mặt cắt đại diện từng khu vực, cao độ đáy hồ.

- Hạng mục đường giao thông:

+ Trắc ngang tuyến D1, N1 không nhất quán với mặt cắt ngang điển hình tuyến (mặt cắt ngang điển hình tuyến: Bề rộng mặt cắt đường 13,0m; trắc ngang tuyến D1, N1: Bề rộng mặt cắt đường 13,5m).

+ Trắc ngang tuyến D14 không nhất quán với mặt cắt ngang điển hình tuyến (mặt cắt ngang điển hình tuyến: Bề rộng mặt cắt đường 11,5m; trắc ngang tuyến D14: Bề rộng mặt cắt đường 12,0m).

+ Rà soát lại chỉ dẫn Eyc tại bản vẽ cho phù hợp với kết quả tính toán tại thuyết minh.

+ Thiếu thiết kế cho người khuyết tật sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Hạng mục Kè:

+ Trên mặt bằng đề nghị thể hiện, chỉ dẫn: Phạm vi kè cũ và kè mới, đường dạo đỉnh kè, cơ kè, chân tường kè.

+ Trắc dọc: Bổ sung, thể hiện rõ đường đỉnh tường kè, cơ kè, đường dạo.

+ Bổ sung: Chi tiết đầu nối giữa kè loại 1 và kè loại 2 của dự án; chỉ dẫn hệ số mái thiết kế của kè, lỗ thoát nước mái kè; các mặt cắt ngang đại diện kè để thấy rõ hơn phạm vi kè so với đường bờ tự nhiên của sông.

- Hồ sơ cố: Thiếu bản vẽ thể hiện các kích thước, quy mô, kết cấu.

8. Các nội dung khác:

- Tổng mức đầu tư tại hồ sơ trình thẩm định chưa cập nhật, tính giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình theo: Quyết định số 11./QĐ-SXD ngày 15/01/2023 của Sở Xây dựng về việc công bố đơn giá nhân công trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 12./QĐ-SXD ngày 15/01/2023 của Sở Xây dựng về việc công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Đồng thời Tổng mức đầu tư trình thẩm định có giá trị lớn hơn giá trị tổng mức đầu tư tại Quyết định Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư và Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án đầu tư. Đề nghị giải trình, làm rõ.

- Rà soát, chỉnh sửa, giải trình các ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị liên quan.

V. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật) cần được hoàn thiện các yêu cầu nêu tại mục IV, Kết quả thẩm định, gửi báo cáo khắc phục bằng văn bản về Sở Xây dựng, kèm theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đã được hoàn thiện để Sở Xây dựng tiếp tục kiểm tra, xem xét làm cơ sở đóng dấu xác nhận thẩm định trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần lưu ý:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các yêu cầu đối với Nhà đầu tư nêu tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 169/2019/HĐ-DA, ngày 16/10/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 thực hiện dự án đầu tư ngày 16/02/2022 giữa UBND Tỉnh Lạng Sơn với Liên Danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Khi triển khai các bước tiếp theo, cần kiểm tra, rà soát để bố trí các đường ống đảm bảo yêu cầu khoảng cách an toàn tối thiểu giữa tuyến ống hạ tầng kỹ thuật ngầm theo đúng quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định.

3. Trong quá trình thực hiện, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng các trình tự, thủ tục quy định pháp luật về đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan. Việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư và tư vấn thiết kế về chất lượng thiết kế xây dựng công trình, do đó Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế phải thực hiện:

- Tiếp tục rà soát thiết kế cơ sở đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Rà soát lại định mức, giá vật liệu, thiết bị đáp ứng các tiêu chuẩn hiện hành về kỹ thuật, chất lượng phù hợp với quy mô công trình, địa điểm xây dựng công trình, bảo đảm tính cạnh tranh, tiết kiệm, chống lãng phí.

4. Chủ đầu tư phải nộp bản chụp (photocopy hoặc file PDF) thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để quản lý.

5. Phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tính theo Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính: $(2.281.962.569.000 \times 0,00245\% \times 50\%) = 27.988.342$ đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển khoản phí trên vào số tài khoản 120 0000 60358 của Sở Xây dựng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank), chi nhánh tỉnh Lạng Sơn.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: KH&ĐT, CT, TN&MT, GTVT, NN&PTNT;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- Trung tâm PV HCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, Kế toán, HTKT&VLXD.(ĐTH)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hà Minh Anh

UBND TỈNH LẠNG SƠN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1980/SXD-QLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định
điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả
thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô
thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu
Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Lạng Sơn, ngày 19 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát
(địa chỉ: khu Ao Đâu, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)

Thực hiện thủ tục hành chính theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 14/6/2025, mã hồ sơ 000.00.14.H37-250613-0028; thời gian hẹn trả kết quả: ngày 9/7/2025; nội dung yêu cầu giải quyết: thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình số 20/2025/TTr-TrTP ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Trường Thịnh Phát.

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 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 Nghị định số 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;

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

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/09/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn số 169/2019/HĐ-DA, ngày 16/10/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát; Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 16/2/2022; Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 31/08/2023,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:
 - Loại, nhóm dự án: dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở), nhóm B.
 - Loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Công trình hạ tầng, dân dụng, cấp II.
 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế: 50 năm.
3. Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát.
5. Địa điểm và diện tích xây dựng
 - Địa điểm xây dựng: thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.
 - Diện tích đất hiện dự án: 52,3 ha.
6. Giá trị tổng mức đầu tư: 1.989.017.000 đồng (chưa bao bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu).
7. Nguồn vốn đầu tư: vốn khác (vốn tự có của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác).
8. Tiến độ thực hiện dự án: khởi công, hoàn thành dự án 48 tháng.
9. Nhà thầu lập điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam.
10. Quy mô đầu tư
 - Quy mô dự án: đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án theo quy hoạch, xây dựng khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy mô diện tích sử dụng đất 52,3ha, quy mô dân số khoảng 6.405 người.
 - Quy mô đầu tư xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch: đảm bảo theo các chỉ tiêu quy hoạch tại theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500.
11. Phương án tiêu thụ sản phẩm, kế hoạch xây dựng và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác nhà ở, công trình hạ tầng xã hội và các công trình khác trong dự án:
 - Phương án tiêu thụ sản phẩm: Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.
 - Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, bàn giao lại cho nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư kinh doanh nhà ở.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng một số công trình theo quy định, đồng thời kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp phối hợp thực hiện.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/09/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

- Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn số 169/2019/HĐ-DA, ngày 16/10/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát; Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 16/2/2022; Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 31/08/2023.

- Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về giao đất cho Công ty TNHH Bất động sản Trường Thịnh Phát để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (đợt 1, diện tích 86.888m²).

- Văn bản số 406/SXD-HTKT&VLXD ngày 10/03/2023 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (hạng mục: công trình Hạ tầng kỹ thuật).

- Quyết định số 28/QĐ-TTP ngày 19/3/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Trường Thịnh Phát phê duyệt dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (hạng mục: công trình Hạ tầng kỹ thuật).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy số 79/TD-PCCC ngày 20/11/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Lạng Sơn.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 4900884380, đăng ký lần đầu ngày 07/12/2021.

- Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-SXD ngày 15/01/2025, số 03/GPXD-SXD ngày 18/4/2024 của Sở Xây dựng Lạng Sơn về việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1; thuộc dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng đã được phê duyệt (mỗi loại 01 quyển khổ A3): báo cáo khảo sát địa hình, địa chất đã phê duyệt tại giai đoạn lập dự án hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1.

- Hồ sơ, tài liệu dự án, thiết kế (mỗi loại 01 tập): Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, thuyết minh thiết kế cơ sở điều chỉnh, bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh, tổng mức đầu tư điều chỉnh.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu lập điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi

3.1. Tổ chức (Công ty Cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam): Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00019873 lĩnh vực hoạt động thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II, giao thông hạng III; Giấy phép hoạt động điện lực số 61/GP-SCT; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXB-00019873 lĩnh vực hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng I.

3.2. Cá nhân đảm nhận các chức danh

- Chủ nhiệm dự án: Phan Đăng Hòa, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00085989, lĩnh vực: thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật hạng I.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Đình Tâm, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-03-2023-033, lĩnh vực: thiết kế kiến trúc công trình.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Duy Công, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00146080, lĩnh vực: thiết kế kết cấu công trình hạng I.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Trần Nguyễn Hoàng Thịnh, Chứng chỉ hành nghề số HTN-00139487, lĩnh vực: thiết kế công trình cấp thoát nước.

- Chủ trì thiết kế cơ điện: Trịnh Quốc Việt, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00120831, lĩnh vực: thiết kế cơ điện công trình hạng II.

- Chủ trì lập tổng mức đầu tư: Hoàng Thị Thu Liễu; chủ trì lập dự toán, kinh tế xây dựng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00071998, lĩnh vực: định giá xây dựng hạng I.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Điều chỉnh tổng mức đầu tư

a) Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 2.052.915.000.000 đồng (chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu).

b) Sự cần thiết và lý do điều chỉnh: để phù hợp với Điều 3 Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án số 02 ngày 31/8/2023 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

2. Điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm và các công trình hạ tầng xã hội

2.1. Phương án tiêu thụ sản phẩm

a) Nội dung đã được phê duyệt, ký Hợp đồng thực hiện dự án: nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Các lô đất phải thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài gồm 602 lô nhà ở, trong đó 209 lô đất nhà liền kề (tại vị trí LK1, LK7-9, LK21-25, LK32,, LK34-39, LK45-46, Lk52A, Lk53-54, LK54A, LK56, LK69, LK71-72), 244 lô đất shophouse (tại vị trí SH01-07, SH09-15, SH17-18, SH20-25), 149 lô nhà ở biệt thự (tại các vị trí BT01-06, BT10-14).

- Các lô đất còn lại: nhà đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại những vị trí được UBND tỉnh quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (việc xác định vị trí được phép chuyển nhượng được thực hiện sau khi dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo giai đoạn của phân kỳ đầu tư).

2.2. Các công trình hạ tầng xã hội

a) Nội dung đã được phê duyệt, ký Hợp đồng thực hiện dự án: Nhà đầu tư xây dựng một số công trình theo quy định, đồng thời kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp phối hợp thực hiện.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Đối với các lô đất xây dựng Trường học tại các lô đất ký hiệu TH1, TH2, diện tích 13.108,11m² (diện tích xây dựng 3.932m², tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng 30%), Bên B thực hiện đầu tư xây dựng bàn giao lại cho cơ quan quản lý địa phương;

- Đối với các lô đất Tái định cư diện tích 7.580,83m², đất Y tế diện tích 3.996,04m², đất hành chính 13.574,72m² thuộc hạng mục giao đất lại cho cơ quan quản lý địa phương thực hiện đầu tư công hoặc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp.

2.3. Sự cần thiết và lý do điều chỉnh: để phù hợp với các quy định hiện hành về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản; cụ thể hoá trách nhiệm của nhà đầu tư theo nội dung Điều 1 Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án số 02 ngày 31/8/2023 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

3. Bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết

3.1. Nội dung đã được phê duyệt, ký Hợp đồng thực hiện dự án: các chỉ tiêu quy hoạch thực hiện theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

3.2. Nội dung bổ sung:

- Đối với các công trình do nhà đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài: Nhà ở liền kề (tại vị trí LK1, LK7-9, LK21-25, LK32, LK34-39, LK45-46, LK52A, LK53-54, LK54A, LK56, LK69, LK71-72) chiều cao 3,5 tầng; mật độ xây dựng 90%; Nhà ở Shophouse (tại vị trí SH01-07, SH09-15, SH17-18,

SH20-25) chiều cao 3,5 tầng, mật độ xây dựng 80%; nhà ở biệt thự (tại vị trí BT01-06, BT10-14) chiều cao 3 tầng, mật độ xây dựng 60%.

- Đối với các công trình nhà ở tái định cư, nhà ở do người dân tự xây dựng được thực hiện tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3.3. Sự cần thiết và lý do điều chỉnh: cụ thể hoá các chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn làm cơ sở cho Nhà đầu tư tổ chức thực hiện đảm bảo theo quy định và phù hợp với Điều 2 Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án số 02 ngày 31/8/2023 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát.

4. Bổ sung phân kỳ đầu tư dự án

4.1. Nội dung bổ sung

- Giai đoạn 1: diện tích giải phóng mặt bằng 11,8ha (đã hoàn thành); diện tích thực hiện dự án giai đoạn 1 theo quy hoạch 8,69ha; phạm vi thực hiện dự án giai đoạn 1 gồm các ô quy hoạch OM1, OM2A, OM2B, LK41-48, LK52-55, LK57-64, LK67-69, SH17-18, TH2, CV3, YT và một phần các ô LK38-40, LK51, LK71, SH15.

- Giai đoạn 2: diện tích giải phóng mặt bằng 40,41ha; diện tích thực hiện dự án giai đoạn 2 theo quy hoạch 42,09ha; phạm vi thực hiện dự án giai đoạn 2: phần còn lại của dự án (không bao gồm ô quy hoạch HH4, SH20-25, LK74, một phần ô LK73).

- Giai đoạn 3: diện tích giải phóng mặt bằng 0,71ha; diện tích thực hiện dự án giai đoạn 3 theo quy hoạch 1,52ha; phạm vi thực hiện dự án giai đoạn 3: các ô quy hoạch HH4, SH20-25, LK74, một phần ô LK73.

4.2. Sự cần thiết và lý do điều chỉnh: để đẩy nhanh tiến độ thực hiện, đáp ứng điều kiện thực tế theo tiến độ giải phóng mặt bằng, tiến độ giao đất của dự án; phù hợp với nội dung Điều 6 Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án số 02 ngày 31/8/2023 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát; diện tích được giao đất tại Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

5. Điều chỉnh thiết kế cơ sở ô CV3 (công viên cây xanh)

5.1. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng trong thiết kế cơ sở điều chỉnh:

- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- QCXD 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.
- TCVN 5574:2018 Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép.
- TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5575:2024 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Bộ TCVN 7447:2010 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp.
- TCXDVN 259:2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.
- TCVN 13606:2023 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 - Yêu cầu thiết kế.

5.2. Nội dung thiết kế cơ sở ô CV3 (công viên cây xanh) đã thẩm định và phê duyệt:

Diện tích ô đất diện tích 1.507,4m², mật độ xây dựng tối đa là 5%, thiết kế gồm: đồi cỏ trồng cây xanh diện tích 264,57m², đường dạo diện tích 149,89m², sân thể thao ngoài trời và giao thông nội bộ diện tích 1.033,83m²; hệ thống cấp điện chiếu sáng cảnh quan.

- Đường dạo được lát gạch Terrazzo, bê tông áp khuôn tạo hình đảm bảo chịu lực và thẩm mỹ.

- Cây xanh: sử dụng các loại cây bóng mát (gồm: cây xanh gồm phượng vĩ, Bằng lăng, Lim xẹt, Tóc tiên) trồng trên hè dọc tuyến giao thông, trồng trong các ô, viền gốc bằng bê tông xi măng giả đá.

5.3. Nội dung điều chỉnh thiết kế cơ sở

Diện tích ô đất diện tích 1.507,4m², mật độ xây dựng tối đa là 5%, thiết kế gồm: đồi cỏ trồng cây xanh diện tích khoảng 763,7m², sân đường nội bộ khoảng 538 m², sân chơi thể thao tổng hợp ngoài trời diện tích khoảng 202,2m².

- Các hạng mục chính bao gồm: vườn hoa bốn mùa, giàn hoa hồng, sân chơi trẻ em, sân đường nội bộ, chòi nghỉ, tượng trang trí, giàn cảnh quan, sân tập gym ngoài trời, vườn đọc sách và vườn cờ, thảm cỏ đa năng...

- Bố trí đầy đủ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước đảm bảo đầy đủ theo chức năng và công năng sử dụng.

- Bố trí hệ thống cây bóng mát (Lát hoa, Giáng hương, Muồng hoa đào, Chà là...) và hệ thống cây bụi - thảm (Thiên hương, Nhài Nhật, Ngâu, Tường vi...).

Sự cần thiết và lý do điều chỉnh: thiết kế cơ sở ô đất CV3 đã được thẩm định và phê duyệt bố trí không gian cây xanh cảnh quan, thể thao và các tiện ích khác chưa được linh hoạt, đa dạng; chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế cơ sở ô đất CV3 để tăng các tiện ích thẩm mỹ đa dạng hoá loại hình phục vụ người dân theo nguyên tắc: không thay đổi phạm vi, ranh giới diện tích; không thay đổi chức

năng và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của ô đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

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

1. Cơ sở thẩm định: Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo thẩm quyền của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với lĩnh vực chuyên ngành quản lý theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định

- Phạm vi thẩm định đối với dự án: Sở Xây dựng thẩm định 05 nội dung điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo nội dung trình thẩm định của chủ đầu tư.

- Phạm vi các nội dung cần thẩm định: Sở Xây dựng thẩm định các nội dung của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bởi khoản 15 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020).

3. Nguyên tắc thẩm định

- Chủ đầu tư lập, trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thông qua thủ tục hành chính, theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 14/6/2025, mã hồ sơ 000.00.14.H37-250613-0028; thời gian hẹn trả kết quả: ngày 9/7/2025. Sở Xây dựng Lạng Sơn thẩm định khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, kết quả thẩm định và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định.

- Tư vấn khảo sát, tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế xây dựng do mình thực hiện; việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm về chất lượng khảo sát, chất lượng thiết kế xây dựng do tư vấn khảo sát, thiết kế thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34, khoản 1 Điều 42 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Nội dung thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của các chủ thể tham gia dự án trong công tác quản lý chất lượng hồ sơ khảo sát, thiết kế, lập tổng mức đầu tư của dự án. Chủ đầu tư, Tư vấn thiết kế tiếp tục kiểm tra, rà soát hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh thiết kế xây dựng đảm bảo phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn, các chế độ chính sách hiện hành, tuân thủ quy định.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

1.1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở

a) Lập dự án đầu tư xây dựng

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/09/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Trường Thịnh Phát; Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 16/2/2022; Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 31/08/2023; chủ đầu tư đã lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) và được Sở Xây dựng thẩm định và ban hành kết quả tại Văn bản số 406/SXD-HTKT&VLXD ngày 10/3/2023, chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 27a/QĐ-TTP ngày 20/12/2023, được Sở Xây dựng Lạng Sơn cấp Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-SXD ngày 15/01/2024, số 03/GPXD-SXD ngày 18/4/2025 (hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1). Chủ đầu tư lập điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các nội dung (*điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm và các công trình hạ tầng xã hội; bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch; bổ sung nội dung phân kỳ đầu tư dự án; điều chỉnh thiết kế cơ sở ô quy hoạch CV3*) để đáp ứng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các quy định hiện hành về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản và các nội dung đã ký tại Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 61 của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014.

Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án được lập cơ bản phù hợp với quy định tại Điều 17, Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ đối với các nội dung điều chỉnh.

b) Nội dung thiết kế cơ sở được lập cơ bản đáp ứng quy định tại Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

1.2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức lập điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và cá nhân hành nghề xây dựng:

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (Công ty cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam): có tư cách pháp lý, có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với quy mô cấp công trình, và phạm vi hoạt động xây dựng theo quy định tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Các cá nhân ký xác nhận các chức danh: chủ nhiệm thiết kế; chủ trì thiết kế các bộ môn: kiến trúc, kết cấu, cơ điện, cấp nước, thoát nước có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp với quy mô cấp công trình, các công việc đảm nhận theo Phụ lục VII Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất:

2.1. Quy hoạch xây dựng: thiết kế cơ sở ô đất CV3 sau điều chỉnh có vị trí, phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng đất, công năng sử dụng và các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cao độ thiết kế..) phù hợp với

quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019, Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020.

2.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: thiết kế cơ sở ô đất CV3 sau điều chỉnh phù hợp với Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 18/01/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; phù hợp với Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư

Các nội dung điều chỉnh về điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm và các công trình hạ tầng xã hội; bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch; bổ sung nội dung phân kỳ đầu tư dự án; điều chỉnh thiết kế cơ sở ô quy hoạch CV3 tại hồ sơ trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi cơ bản phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2020; phù hợp với các nội dung đã ký giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát tại Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án số 02 ngày 31/8/2023; phù hợp với phần diện tích được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Tuy nhiên đối với nội dung trình thẩm định điều chỉnh dự toán xây dựng không thuộc thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng Lạng Sơn) theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 (được sửa đổi bởi khoản 15 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020); chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 (được sửa đổi bởi khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020).

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật

Thiết kế cơ sở ô đất CV3 sau điều chỉnh đảm bảo tính đồng bộ về kết nối cấp điện, cấp nước, thoát nước và cao độ thiết kế theo quy hoạch xây dựng chi tiết được phê duyệt; đảm bảo tính đồng bộ với thiết kế cơ sở của các công trình, hạng mục lân cận.

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

5.1. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng: các số liệu, giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh ô đất CV3 được lựa chọn phù hợp với số liệu kết quả khảo sát địa hình, địa chất khu đất thực hiện dự án; cơ bản đáp ứng các điều kiện về đảm an toàn công trình và công năng sử dụng.

5.2. Về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

Thiết kế cơ sở điều chỉnh ô đất CV3 không làm thay đổi công năng, mục đích, chức năng của ô đất:

- Phù hợp các nội dung đã được thẩm duyệt thiết kế về PCCC tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy số 79/TD-PCCC ngày 20/11/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Lạng Sơn.

- Đáp ứng các điều kiện về bảo vệ môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

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: các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng trong thiết kế cơ sở điều chỉnh được giữ nguyên theo danh mục các tiêu chuẩn, quy chuẩn đã được thẩm định và phê duyệt tại Quyết định số 28/QĐ-TTP ngày 19/3/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Trường Thịnh Phát; trong đó có cập nhật mới các tiêu chuẩn, quy chuẩn hết hiệu lực và được thay thế bằng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Hồ sơ điều chỉnh BCNCKT đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Đề nghị chủ đầu tư

- Nộp bản chụp (photocopy hoặc file PDF) hồ sơ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ và quản lý.

- Tiếp tục thẩm định các nội dung khác theo khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 (*được sửa đổi bởi Khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020*), làm cơ sở phê duyệt điều chỉnh BCNCKT đầu tư xây dựng theo quy định.

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng; chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển khoản phí thẩm định (theo giá trị tối thiểu 500.000 đồng) vào số tài khoản 3511.0.1062631.00000 của Sở Xây dựng tại Kho bạc Nhà nước khu vực VI - Phòng giao dịch số 16.

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 Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm PV HCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Kế toán, QLXD_(VDT)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hà Vũ Khôi

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

Lạng Sơn, ngày 10 tháng 04 năm 2025

BIÊN BẢN
NGHIỆM THU HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

I. Tên hạng mục công trình, công trình nghiệm thu: Hạ tầng kỹ thuật (Giai Đoạn 1 – Phân đoạn 1.1) thuộc dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

II. Thời gian và địa điểm nghiệm thu:

1. Thời gian nghiệm thu:

- Bắt đầu: 8h30' phút, ngày 10 tháng 04 năm 2025

- Kết thúc: 10h00 phút, ngày 10 tháng 04 năm 2025

2. Địa điểm nghiệm thu:

Tại công trình: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

III. Thành phần tham gia nghiệm thu:

1. Đại diện Chủ đầu tư: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

- Ông: Hoàng Trung Thành Chức vụ: Giám đốc

- Ông: Nguyễn Bá Quyền Chức vụ: Trưởng BQLDA

2. Đại diện Tư vấn thiết kế: Công ty CP tư vấn phát triển đô thị Việt Nam

- Ông: Nguyễn Đình Tâm Chức vụ: Giám đốc

- Ông: Phan Đăng Hòa Chức vụ: Chủ nhiệm dự án

3. Đại diện đơn vị Tư vấn giám sát: Công ty Cổ phần Đầu tư và công nghệ xây dựng IBST

- Ông: Nguyễn Văn Dũng Chức vụ: Tổng giám đốc

- Ông: Trần Quang Hải Chức vụ: Trưởng đoàn TVGS

4. Đại diện Tổng thầu: Công ty Cổ phần Việt Hưng TTC Hà Nội

- Ông: Trần Đăng Dũng Chức vụ: Tổng GD – GD ban ĐH

- Ông: Chức vụ:

IV. Đánh giá về việc đáp ứng các điều kiện nghiệm thu và sự phù hợp của hạng mục công trình, công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng:

1. Đánh giá về việc đáp ứng các yêu cầu nghiệm thu:

- Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và những thay đổi, điều chỉnh đã được phê duyệt;

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN GIÁM SÁT

Tổng giám đốc

Trưởng đoàn TVGS



Nguyễn Văn Dũng

Trần Quang Hải

ĐẠI DIỆN TỔNG THẦU THI CÔNG

Tổng giám đốc/giám đốc ban điều hành



Trần Đăng Dũng

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

Lạng Sơn, Ngày 21 tháng 1 năm 2024

PHIẾU YÊU CẦU SỐ: KHO.CTNH.CAY.YCNT
NGHIỆM THU CÔNG VIỆC XÂY DỰNG

Dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Gói thầu: Công trình tạm

Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: - Tư vấn giám sát: Công ty Cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST

- Ban quản lý dự án: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

Sau khi hoàn thành khối lượng công việc, tự kiểm tra chất lượng đối chiếu với bản vẽ thiết kế và các chỉ tiêu kỹ thuật được áp dụng. Vậy đề nghị TVGS, Ban QLDA tổ chức nghiệm thu nội dung cụ thể sau:

1. Tên đối tượng nghiệm thu:

Hoàn thành công tác thi công lắp dựng kho xử lý chất thải nguy hại (kho tạm)

Lý trình/Vị trí: Tại lô 12A

2. Thời gian nghiệm thu:

Bắt đầu vào hồi:

09 giờ 00 phút

Ngày 22 tháng 1 năm 2024

- Tại: công trường

TỔNG THẦU THI CÔNG

Trần Đăng Dũng

Ban QLDA đã nhận phiếu lúc:	08 giờ 20 phút, ngày 21 tháng 1 năm 2024	 Lê Ngọc Diện
TVGS đã nhận phiếu lúc:	08 giờ 10 phút, ngày 21 tháng 1 năm 2024	 Trần Quang Hải

Các tài liệu làm căn cứ để nghiệm thu:

- Hiện trạng thi công
- Hợp đồng: Tổng thầu thi công xây dựng công trình
- Các hồ sơ nghiệm thu có liên quan

Ý kiến của các bên:

TVGS:

☒ Đồng ý tổ chức nghiệm thu

☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu

Ban QLDA:

☒ Đồng ý tổ chức nghiệm thu

☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Lạng Sơn, Ngày 22 tháng 1 năm 2024

BIÊN BẢN SỐ: KHO.CTNH.CAY.BBNTCV

NGHIỆM THU CÔNG VIỆC XÂY DỰNG

Dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Gói thầu: Công trình tạm

Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

1. Đối tượng nghiệm thu:

Hoàn thành công tác thi công lắp dựng kho xử lý chất thải nguy hại (kho tạm)

Lý trình: Tại lô 12A

2. Thành phần trực tiếp tham gia nghiệm thu:

2.1 Ban QLDA: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

Ông: Lê Ngọc Diện

Chức vụ: Cán Bộ BQLDA

Ông:

Chức vụ:

2.2 Đại diện TVGS: Công ty Cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST

Ông: Trần Quang Hải

Chức vụ: Trưởng đoàn TVGS

Ông:

Chức vụ:

2.3 Đại diện tổng thầu thi công: Công ty CP Việt Hưng TTC Hà Nội

Ông: Trần Đăng Dũng

Chức vụ: Chỉ huy trưởng

Ông:

Chức vụ:

3. Căn cứ nghiệm thu:

- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu xây dựng
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo pháp luật hiện hành;
- Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 181/2024/HĐTT/TTP-TTC ngày 18/01/2024 giữa Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát và CTCP Việt Hưng TTC Hà Nội về việc Tổng thầu thi công xây dựng công trình dự án KĐT mới Hữu Lũng;
- Biên bản kiểm tra hiện trường;
- Kết quả thí nghiệm (Nếu có).
- Và các tài liệu khác có liên quan;

4. Thời gian nghiệm thu:

Bắt đầu: 09 giờ 00 phút ngày 22 tháng 1 năm 2024

Kết thúc: 10 giờ 00 phút ngày 22 tháng 1 năm 2024

Tại công trình: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Địa điểm: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

5. Ý kiến khác (nếu có):

- Đạt chất lượng theo yêu cầu thiết kế và các tiêu chuẩn hiện hành;

6. Kết luận:

- ☒ - Chấp thuận nghiệm thu, đồng ý triển khai các công việc xây dựng tiếp theo

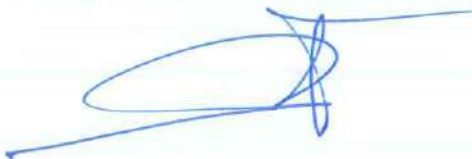
- ☐ - Không chấp nhận nghiệm thu, yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện công việc xây dựng đã thực hiện và yêu cầu khác (nếu có)

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN



Lê Ngọc Diện

TƯ VẤN GIÁM SÁT



Trần Quang Hải

TỔNG THẦU THI CÔNG



Trần Đăng Dũng

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

Lạng Sơn, ngày 17 tháng 08 năm 2025

PHIẾU YÊU CẦU SỐ: 01/YCNT
NGHIỆM THU HOÀN THÀNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH
ĐỂ ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN
HẠNG MỤC: TƯ VẤN THIẾT KẾ, THI CÔNG LẮP ĐẶT HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI
ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN

Kính gửi:

- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát
- **Tư vấn giám sát:** Công ty Cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST
- **Tổng thầu:** Công ty Cổ phần Việt Hưng TTC Hà Nội

Nhà thầu thi công đã chuẩn bị đầy đủ tài liệu làm căn cứ nghiệm thu theo quy định.
Đơn vị thi công chúng tôi đã nghiệm thu nội bộ và khẳng định rằng: **Chúng tôi đã hoàn thành thi công lắp đặt hạng mục công trình hệ thống xử lý nước thải để đưa vào sử dụng.**

Vậy đề nghị Chủ đầu tư, TVGS, Tổng thầu tổ chức nghiệm thu nội dung cụ thể sau:
Đối tượng nghiệm thu:

Nghiệm thu hạng mục công trình hệ thống xử lý nước thải để đưa vào sử dụng.

Thời gian nghiệm thu: Bắt đầu vào hồi 15h00 ngày 18 tháng 08 năm 2025

Tại: Dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

NHÀ THẦU THI CÔNG


Đỗ Văn Tính

Chủ đầu tư đã nhận phiếu lúc: 09h00, ngày 17 tháng 08 năm 2025	Chữ ký: 
TVGS đã nhận phiếu lúc: 09h00, ngày 17 tháng 08 năm 2025	Chữ ký: 
Tổng thầu đã nhận phiếu lúc: 09h00, ngày 17 tháng 08 năm 2025	Chữ ký: 

Các tài liệu làm căn cứ để nghiệm thu:

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công được duyệt và các thay đổi thiết kế đã được chấp thuận;
- Nhật ký công trình.

Ý kiến của các bên:

- | | | |
|------------------|--|--|
| CĐT | : ☐ Đồng ý tổ chức nghiệm thu | ☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu |
| TVGS | : ☐ Đồng ý tổ chức nghiệm thu | ☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu |
| Tổng thầu | : ☐ Đồng ý tổ chức nghiệm thu | ☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu |

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Lạng Sơn, ngày 18 tháng 08 năm 2025

**BIÊN BẢN NGHIỆM THU HOÀN THÀNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH
ĐỂ ĐƯA VÀO SỬ DỤNG**

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI HỮU LŨNG, XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN
HẠNG MỤC: TƯ VẤN THIẾT KẾ, THI CÔNG LẮP ĐẶT HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI
ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN

1. Đối tượng nghiệm thu: Hệ thống xử lý nước thải.

2. Thành phần tham gia nghiệm thu:

a. CHỦ ĐẦU TƯ : Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

Ông (Bà): Hoàng Trung Thành Chức vụ: Giám đốc

Ông (Bà): Nguyễn Bá Quyền Chức vụ: Trưởng BQLDA

b. TƯ VẤN GIÁM SÁT: Công ty Cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST

Ông (Bà): Nguyễn Văn Dũng Chức vụ: Tổng giám đốc

Ông (Bà): Trần Quang Hải Chức vụ: Trưởng đoàn TVGS

c. TỔNG THẦU : Công ty Cổ phần Việt Hưng TTC Hà Nội

Ông (Bà): Trần Đăng Dũng Chức vụ: Tổng GD-GD ban ĐH

Ông (Bà): Chức vụ:

d. ĐƠN VỊ THIẾT KẾ VÀ THI CÔNG: Công ty TNHH Công nghệ Tự động hóa ATL

Ông (Bà): Đỗ Văn Tính Chức vụ: Giám đốc

Ông (Bà): Chức vụ:

3. Thời gian nghiệm thu :

Bắt đầu : 15h00 ngày 18 tháng 08 năm 2025

Kết thúc : 16h00 ngày 18 tháng 08 năm 2025

Tại dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

4. Đánh giá hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng

a. Tài liệu làm căn cứ nghiệm thu:

- Quy trình kiểm tra, giám sát, nghiệm thu, đã được thống nhất giữa Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan;
- Hợp đồng xây dựng số: 057/2025/HĐKT/TTC-ATL ký ngày 05 tháng 07 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Việt Hưng TTC Hà Nội và Công ty TNHH Công nghệ Tự động hóa ATL;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, biện pháp thi công được duyệt và những thay đổi thiết kế đã được Chủ đầu tư chấp thuận liên quan đến đối tượng nghiệm thu;
- Nhật ký thi công xây dựng công trình và các văn bản khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu;

- Biên bản nghiệm thu các công việc xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng đã thực hiện;
- Bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu số:01/YCNTHT;

b. Về chất lượng của hạng mục công trình xây dựng:

- Đúng và đầy đủ thiết bị theo thiết kế đã được phê duyệt, đạt yêu cầu theo các chỉ dẫn kỹ thuật, đảm bảo các nội dung hợp đồng và phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c. Các ý kiến khác:

5. Kết luận: Đồng ý nghiệm thu

6. Các bên tham gia nghiệm thu:

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

Giám đốc

Trưởng BQLDA

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN GIÁM SÁT

Tổng giám đốc

Trưởng đoàn TVGS



Hoàng Trung Thành



Nguyễn Bá Quyền

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Dũng

Nguyễn Văn Dũng

Trần Quang Hải

TỔNG THẦU THI CÔNG

Tổng giám đốc/ Giám đốc Ban điều hành

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ THIẾT KẾ VÀ THI CÔNG

Giám đốc



Trần Đăng Dũng



Đỗ Văn Tính

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

Lạng Sơn, ngày 05 tháng 08 năm 2025

BIÊN BẢN
NGHIỆM THU HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

I. Tên hạng mục công trình, công trình nghiệm thu: Hạ tầng kỹ thuật (Giai Đoạn 1 – Phân đoạn 1.2) thuộc dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

II. Thời gian và địa điểm nghiệm thu:

1. Thời gian nghiệm thu:

- Bắt đầu: 08^{h00} phút, ngày 05 tháng 08 năm 2025
- Kết thúc: 11^{h00} phút, ngày 05 tháng 08 năm 2025

2. Địa điểm nghiệm thu:

Tại công trình: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

III. Thành phần tham gia nghiệm thu:

1. Đại diện Chủ đầu tư: **Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát**

- Ông: **Hoàng Trung Thành** Chức vụ: Giám đốc
- Ông: **Nguyễn Bá Quyền** Chức vụ: Trưởng BQLDA

2. Đại diện Tư vấn thiết kế: **Công ty CP tư vấn phát triển đô thị Việt Nam**

- Ông: **Nguyễn Đình Tâm** Chức vụ: Giám đốc
- Ông: **Phan Đăng Hòa** Chức vụ: Chủ nhiệm dự án

3. Đại diện đơn vị Tư vấn giám sát: **Công ty Cổ phần Đầu tư và công nghệ xây dựng IBST**

- Ông: **Nguyễn Văn Dũng** Chức vụ: Tổng giám đốc
- Ông: **Trần Quang Hải** Chức vụ: Trưởng đoàn TVGS

4. Đại diện Tổng thầu: **Công ty Cổ phần Việt Hưng TTC Hà Nội**

- Ông: **Trần Đăng Dũng** Chức vụ: Tổng GD – GD ban ĐH
- Ông: Chức vụ:

IV. Đánh giá về việc đáp ứng các điều kiện nghiệm thu và sự phù hợp của hạng mục công trình, công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng:

1. Đánh giá về việc đáp ứng các yêu cầu nghiệm thu:

- Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và những thay đổi, điều chỉnh đã được phê duyệt;

- Công tác nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, giai đoạn trong quá trình thi công được thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ;

- Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường và quy định pháp luật có liên quan;

2. Sự phù hợp của công trình đã được thi công so với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng:

- Sự phù hợp của công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu thiết kế được duyệt: Phù hợp

- Sự phù hợp của công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu chỉ dẫn kỹ thuật: Phù hợp

- Sự phù hợp của công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng: Phù hợp

V. Kết luận nghiệm thu:

- Chấp nhận nghiệm thu hoàn thành công trình: Hạ tầng kỹ thuật (Giai Đoạn 1 – Phân đoạn 1.2) thuộc dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

Giám đốc

Trưởng BQLDA



Hoàng Trung Thành

Nguyễn Bá Quyền

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ

Giám đốc

Chủ nhiệm dự án



Nguyễn Đình Tâm

Phan Đăng Hòa

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN GIÁM SÁT

Tổng giám đốc

Trưởng đoàn TVGS



Nguyễn Văn Dũng

Trần Quang Hải

ĐẠI DIỆN TỔNG THẦU THI CÔNG

Tổng giám đốc/giám đốc ban điều hành



Trần Đăng Dũng

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

Lạng Sơn, Ngày 21 tháng 1 năm 2024

PHIẾU YÊU CẦU SỐ: KHO.CTNH.CAY.YCNT
NGHIỆM THU CÔNG VIỆC XÂY DỰNG

Dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Gói thầu: Công trình tạm

Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: - Tư vấn giám sát: Công ty Cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST

- Ban quản lý dự án: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

Sau khi hoàn thành khối lượng công việc, tự kiểm tra chất lượng đối chiếu với bản vẽ thiết kế và các chỉ tiêu kỹ thuật được áp dụng. Vậy đề nghị TVGS, Ban QLDA tổ chức nghiệm thu nội dung cụ thể sau:

1. Tên đối tượng nghiệm thu:

Hoàn thành công tác thi công lắp dựng kho xử lý chất thải nguy hại (kho tạm)

Lý trình/Vị trí: Tại lô 12A

2. Thời gian nghiệm thu:

Bắt đầu vào hồi:

09 giờ 00 phút

Ngày 22 tháng 1 năm 2024

- Tại: công trường

TỔNG THẦU THI CÔNG

Trần Đăng Dũng

Ban QLDA đã nhận phiếu lúc:	08 giờ 20 phút, ngày 21 tháng 1 năm 2024	 Lê Ngọc Diện
TVGS đã nhận phiếu lúc:	08 giờ 10 phút, ngày 21 tháng 1 năm 2024	 Trần Quang Hải

Các tài liệu làm căn cứ để nghiệm thu:

- Hiện trạng thi công
- Hợp đồng: Tổng thầu thi công xây dựng công trình
- Các hồ sơ nghiệm thu có liên quan

Ý kiến của các bên:

TVGS:

☒ Đồng ý tổ chức nghiệm thu

☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu

Ban QLDA:

☒ Đồng ý tổ chức nghiệm thu

☐ Không đồng ý tổ chức nghiệm thu

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Lạng Sơn, Ngày 22 tháng 1 năm 2024

BIÊN BẢN SỐ: KHO.CTNH.CAY.BBNTCV

NGHIỆM THU CÔNG VIỆC XÂY DỰNG

Dự án: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Gói thầu: Công trình tạm

Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

1. Đối tượng nghiệm thu:

Hoàn thành công tác thi công lắp dựng kho xử lý chất thải nguy hại (kho tạm)

Lý trình: Tọa độ 12A

2. Thành phần trực tiếp tham gia nghiệm thu:

2.1 Ban QLDA: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát

Ông: Lê Ngọc Diện

Chức vụ: Cán Bộ BQLDA

Ông:

Chức vụ:

2.2 Đại diện TVGS: Công ty Cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST

Ông: Trần Quang Hải

Chức vụ: Trưởng đoàn TVGS

Ông:

Chức vụ:

2,3 Đại diện tổng thầu thi công: Công ty CP Việt Hưng TTC Hà Nội

Ông: Trần Đăng Dũng

Chức vụ: Chỉ huy trưởng

Ông:

Chức vụ:

3. Căn cứ nghiệm thu:

- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu xây dựng
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo pháp luật hiện hành;
- Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 181/2024/HĐTT/TTP-TTC ngày 18/01/2024 giữa Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát và CTCP Việt Hưng TTC Hà Nội về việc Tổng thầu thi công xây dựng công trình dự án KĐT mới Hữu Lũng;
- Biên bản kiểm tra hiện trường;
- Kết quả thí nghiệm (Nếu có).
- Và các tài liệu khác có liên quan;

4. Thời gian nghiệm thu:

Bắt đầu: 09 giờ 00 phút ngày 22 tháng 1 năm 2024

Kết thúc: 10 giờ 00 phút ngày 22 tháng 1 năm 2024

Tại công trình: Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Địa điểm: Xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

5. Ý kiến khác (nếu có):

- Đạt chất lượng theo yêu cầu thiết kế và các tiêu chuẩn hiện hành;

6. Kết luận:

- ☒ - Chấp thuận nghiệm thu, đồng ý triển khai các công việc xây dựng tiếp theo

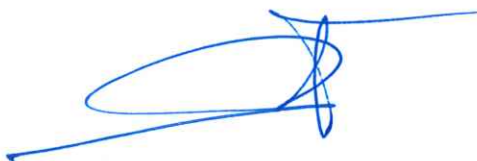
- ☐ - Không chấp nhận nghiệm thu, yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện công việc xây dựng đã thực hiện và yêu cầu khác (nếu có)

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN



Lê Ngọc Diện

TƯ VẤN GIÁM SÁT



Trần Quang Hải

TỔNG THẦU THI CÔNG



Trần Đăng Dũng