

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Số: 2556 /QĐ-UBND

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

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: ngày 30 tháng 12 năm 2025)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

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

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;*

*Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Căn cứ Kết luận số 92-KL/TU ngày 24/12/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc; Văn bản số 1234-CV/ĐU ngày 26/12/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Kết luận số 92-KL/TU ngày 24/12/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần TNG Land nộp ngày 25/9/2025;*

*Xét Báo cáo thẩm định số 3676/BC-SXD ngày 12/11/2025 và Tờ trình số 3677/TTr-SXD ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc với nội dung như sau:

**1. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần TNG Land.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 4601593760 do Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên (trước là Sở Kế hoạch và Đầu tư) cấp ngày 30/6/2022 và thay đổi lần thứ 6 ngày 16/5/2024.

- Địa chỉ trụ sở: Xóm Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên.

Mã số thuế :4601593760

Email: Info@tngland.vn

Website:www.tngland.vn

**2. Tên dự án:** Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

**3. Mục tiêu dự án**

Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**4. Quy mô dự án**

**4.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:** Nhà ở xã hội chung cư với khoảng 1.029 căn hộ, 26 căn nhà ở thương mại liền kề, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, hệ thống hạ tầng thuộc phạm vi dự án.

**4.2. Quy mô dân số:** Khoảng 2.418 người.

**4.3. Diện tích sử dụng đất:** Khoảng 18.871 m<sup>2</sup> tương đương khoảng 1,89 ha.



#### **4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án:**

##### **a) Phương án đầu tư xây dựng:**

- Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Quy mô kiến trúc: Xây dựng 02 toà nhà ở chung cư cao tầng và 26 căn nhà ở riêng lẻ thấp tầng. Tổng diện tích đất xây dựng là 14.694,71 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn là 92.982,93 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng toàn dự án 31,3%, hệ số sử dụng đất là 4,29 lần. Tầng cao tối đa 22 tầng.

Trong đó:

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cao tầng: 02 tòa chung cư cao 22 tầng nổi và 01 tầng hầm trên diện tích đất xây dựng là 3.565 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 30,3%. Hệ số sử dụng đất 6,28 lần. Tổng diện tích sàn xây dựng: 85.935,83 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ: 1.029 căn.

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng trên diện tích đất là 2.936,29 m<sup>2</sup> với quy mô xây thô hoàn thiện mặt ngoài, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 2,4 lần, tầng cao: 3 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.047,10 m<sup>2</sup>, tổng số căn: 26 căn nhà.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng gồm:

+ 1.029 căn hộ chung cư có diện tích từ 30 m<sup>2</sup> đến 70 m<sup>2</sup> bố trí từ tầng 1 đến tầng 22 của 02 tòa nhà chung cư.

+ Khu đỗ xe công cộng tại tầng hầm của các tòa nhà chung cư, diện tích khoảng 7.000 m<sup>2</sup>.

+ Không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích 576 m<sup>2</sup> bố trí tại tầng 2 của tòa chung cư số 02.

+ Nhà trẻ với diện tích 1.476 m<sup>2</sup> bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của tòa chung cư số 01.

+ 26 căn nhà ở thương mại liền kề trên các lô đất có chức năng đất ở thấp tầng.

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, cảnh quan trong phạm vi ranh giới dự án.

##### **b) Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án:**

- Phân diện tích ô đất cây xanh, mặt nước ký hiệu (CX-16) chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư theo quy hoạch và bàn giao cho địa phương theo quy định.

- Chủ đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho các đơn vị quản lý chuyên ngành, Ban quản trị nhà chung cư tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

**4.5. Sơ bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và bàn giao lại cho địa phương, Ban quản trị nhà chung cư:**

- Phần hạ tầng chủ đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Các công trình xây dựng nhà ở xã hội chung cư, nhà ở thương mại. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình trên theo quy định của pháp luật về Nhà ở.

- Phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (*khu vực sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà*) và diện tích là chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư được quản lý, sử dụng theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định liên quan.

- Phần hạ tầng nhà đầu tư bàn giao cho địa phương, các đơn vị quản lý chuyên ngành:

+ Phần diện tích ô đất cây xanh, mặt nước ký hiệu (CX-16), chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư theo quy hoạch và bàn giao cho địa phương theo quy định.

+ Bàn giao hệ thống trạm biến áp, đường dây cấp nguồn điện cho ngành điện để cung điện đến cư dân, đơn vị sử dụng điện trong phạm vi dự án.

+ Bàn giao hệ thống cấp nước sạch cho đơn vị kinh doanh nước sạch để cấp nước cho cư dân, đơn vị sử dụng nước trong phạm vi dự án.

Việc thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án thực hiện theo quy định pháp luật chuyên ngành và quy định cụ thể của UBND tỉnh Thái Nguyên.

**5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án**

Tổng vốn đầu tư: 1.230,87 tỷ đồng (*bằng chữ: Một nghìn hai trăm ba mươi tỷ, tám trăm bảy mươi triệu đồng*), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 246,17 tỷ đồng (*bằng chữ: Hai trăm bốn mươi sáu tỷ, một trăm bảy mươi triệu đồng*).

- Vốn huy động vay từ các tổ chức tín dụng: 984,70 tỷ đồng (*bằng chữ: Chín trăm tám mươi tư tỷ, bảy trăm triệu đồng*).

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

**8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Từ quý IV/2025 đến quý IV/2028.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.



## 10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư

- Chủ đầu tư phải đáp ứng các quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Giáo dục và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Xây dựng, UBND phường Tích Lương phối hợp với Chủ đầu tư triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung được quy định tại Điều 1 của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên và các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn, phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục theo quy định; đồng thời thực hiện công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, giám sát theo đúng quy định hiện hành.

3. UBND phường Tích Lương có trách nhiệm thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án Khu dân cư số 1, đường Việt Bắc, phường Tân lập, thành phố Thái Nguyên đảm bảo không trùng lặp khối lượng giữa 02 dự án; tiếp tục giải phóng mặt bằng (*trên phần diện tích của dự án mà chưa thực hiện xong bồi thường, hỗ trợ tái định cư*); bố trí kinh phí và đầu tư xây dựng hoàn thiện điểm đầu nối của dự án Khu dân cư số 1 đường Việt Bắc, đầu nối cấp nước, đầu nối cấp điện để đảm bảo đủ điều kiện triển khai thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

#### 4. Công ty Cổ phần TNG Land:

- Bố trí nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành; định kỳ hàng quý gửi báo cáo tiến độ thực hiện về Sở Xây dựng, Sở Tài chính để phối hợp kiểm tra, theo dõi, quản lý theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ thủ tục bảo đảm triển khai dự án, thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng, nghĩa vụ tài chính; chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, văn hóa xã hội, an toàn lao động và các quy định có liên quan của pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện theo đúng quy định.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Thái Nguyên, Thanh tra tỉnh, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND phường Tích Lương, Công ty Cổ phần TNG Land và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần TNG Land một bản; một bản được lưu tại UBND tỉnh Thái Nguyên và một bản được lưu tại Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TH, CNN&XD.  
tuantt.qđ/t12/

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



**Nguyễn Thị Loan**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG**

Số 88/QĐ-UBND

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

Tích Lương, ngày 05 tháng 02 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

**Khu đô thị Thái Hưng**

**Mã số thông tin quy hoạch: 192631200001**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG**

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành



QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên);

- Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

Thông báo số Số 307-TB/ĐU ngày 04/02/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ phường Tích Lương về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

- Theo đề nghị tại Tờ trình số 000065/2026/CV-TNGL ngày 5/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng; Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng số 15/BCKQTĐ- KTHT&ĐT ngày 05/02/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại tờ trình số 130/TTr-KTHT&ĐT ngày 05/02/2026.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng (khu vực thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc) với những nội dung chủ yếu như sau:

### 1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng (khu vực thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt bắc), nằm trên địa giới hành chính phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có.



- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 18.871m<sup>2</sup>.

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành

## **2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

- Đảm bảo phù hợp Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc; định hướng Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt trên địa bàn phường Tích Lương.

- Làm định hướng phát triển không gian, cơ sở đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhiều tiện ích, thu hút đầu tư từ các nguồn lực đầu tư xã hội, động lực phát triển đô thị; cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Tích Lương; làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án, quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển của phường Tích Lương.

## **3. Tính chất, chức năng, vai trò**

- Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

## **4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch**

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, dự báo dân số, lao động, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn và các quy định pháp luật khác có liên quan và hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn về đô thị thông minh

## **5. Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

### **5.1 Điều chỉnh nhóm chức năng sử dụng đất**

- Đối với ô đất NOXH-01

+ Giữ nguyên quy mô, ký hiệu ô đất không thay đổi có diện tích 16.174 m<sup>2</sup>

+ Điều chỉnh cục bộ kích thước, hình dạng ô đất, số tầng cao của công trình để phù hợp với bố trí, các chức năng thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc đã được xác định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025.

+ Nhà ở thương mại thấp tầng: Bố trí quỹ đất nhà ở thương mại thấp tầng theo quy định tại mục 4.4 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 và điều 23 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

- Đối với ô đất CX-16:

+ Giữ nguyên quy mô, ký hiệu ô đất không thay đổi (CX-16) có diện tích 2.697m<sup>2</sup>.

+ Điều chỉnh hình dạng ô đất CX-16 Phù hợp với điều chỉnh ô đất NOXH-01.

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất quy hoạch sau điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại khu vực dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

| Stt         | Ký hiệu ô đất     | Chức năng sử dụng đất                 | Diện tích         | Tỷ lệ (%)  | Mật độ xây dựng | Hệ số sử dụng đất | Tầng cao | Tầng hầm |
|-------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|------------|-----------------|-------------------|----------|----------|
|             |                   |                                       | (m <sup>2</sup> ) | (%)        | (%)             | (lần)             | (Tầng)   | (Tầng)   |
| 1           | <b>NOXH-01</b>    | <b>Đất ở</b>                          | 16.174            | 85,71      | 36,6            | 5,2               |          |          |
| 1.1         |                   | <b>Đất nhà ở xã hội cao tầng</b>      | 11.758,42         | 62,31      |                 | 6,28              |          |          |
|             | NOXH-01-CT01      | Đất nhà ở xã hội cao tầng 01          | 5.828,70          | 30,89      | 30,3            |                   | 22       | 1        |
|             | NOXH-01-CT02      | Đất nhà ở xã hội cao tầng 02          | 5.929,72          | 31,42      | 30,3            |                   | 22       | 1        |
| 1.2         |                   | <b>Đất ở thương mại thấp tầng</b>     | 2.936,29          | 15,56      |                 |                   |          |          |
|             | ĐO1               | Đất ở thương mại                      | 419,48            | 2,22       | 80              | 2,4               | 3        | -        |
|             | ĐO2               | Đất ở thương mại                      | 1.036,14          | 5,49       | 80              | 2,4               | 3        | -        |
|             | ĐO3               | Đất ở thương mại                      | 432               | 2,29       | 80              | 2,4               | 3        | -        |
|             | ĐO4               | Đất ở thương mại                      | 1.048,67          | 5,56       | 80              | 2,4               | 3        | -        |
| 1.3         | <b>NOXH-01-SD</b> | <b>Đất dành làm sân, đường nội bộ</b> | 1.479,29          | 7,84       | -               | -                 | -        | -        |
| 2           | <b>CX-16</b>      | <b>Đất cây xanh - mặt nước</b>        | 2.697             | 14,29      | 5               | 0,050             | 1        | -        |
| <b>Tổng</b> |                   |                                       | <b>18.871</b>     | <b>100</b> |                 |                   |          |          |

## 5.2. Các nội dung hạ tầng kỹ thuật.

Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, cung cấp năng lượng...) và thiết kế đô thị được điều chỉnh phù hợp với nội dung điều chỉnh về sử dụng đất và đảm bảo theo chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt.

## 5.3 Các nội dung khác

Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 đã được phê duyệt.



## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Cổ phần TNG Land: Cập nhật những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; cung cấp hồ sơ, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm Dịch vụ Tổng hợp, Văn phòng HĐND&UBND phường Tích Lương và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch; triển khai các bước tiếp theo của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc theo đúng quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Văn phòng HĐND&UBND phường Tích Lương: Niêm yết công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Trụ sở UBND phường để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật; đăng tải công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của phường.

## **Điều 3. Hiệu lực thi hành.**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh văn phòng HĐND&UBND phường, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa – Xã hội; Trung tâm Dịch vụ tổng hợp; Công ty Cổ phần TNG Land và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực Đảng ủy; (Báo cáo)
- Thường trực HĐND phường; (Báo cáo)
- Công ty Cổ phần TNG Land;
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT (Hoà).

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



**Hoàng Thị Minh Thu**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1264/TTr-SNNMT ngày 09/02/2026 về việc đề nghị giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương (đợt 1),*



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần TNG Land (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601593760 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/06/2022; địa chỉ tại xóm Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên*) tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên để thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc, cụ thể như sau:

- Diện tích 5.812,7 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở xã hội.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, tính từ ngày ngày 30/12/2025 (*theo Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh*).
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Miễn tiền sử dụng đất: Thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ và điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.
- Phương thức giao đất: Giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại Bản đồ địa chính (trích lục - chỉnh lý) thuộc tờ bản đồ địa chính số 72, phường Tích Lương, tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên lập ngày 06/02/2026, được Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận ngày 06/02/2026.

### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

#### 1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì thực hiện:

- Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần TNG Land;
- Ký và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao Công ty cổ phần TNG Land theo quy định;
- Chuyển thông tin địa chính, thông tin về đất chuyên trồng lúa, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

#### 2. Thuế tỉnh Thái Nguyên chủ trì thực hiện:

- Xác định phí, lệ phí phải nộp theo quy định; hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện khoản được trừ vào tiền sử dụng đất (*nếu có*) theo quy định.
- Xác định số tiền nhà đầu tư phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa.
- Thông báo cho Công ty cổ phần TNG Land nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*nếu có*) theo quy định; xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Thu tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, phí, lệ phí theo quy định.

3. Công ty cổ phần TNG Land có trách nhiệm nộp tiền phí, lệ phí; sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất; nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa theo quy định; thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho các đơn vị quản lý chuyên ngành, Ban quản trị nhà chung cư tổ chức, quản lý sử dụng theo quy định; chấp hành nghiêm pháp luật đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường.

4. Ủy ban nhân dân phường Tích Lương có trách nhiệm đôn đốc chủ đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo tiến độ, tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế tỉnh Thái Nguyên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tích Lương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần TNG Land và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm thông tin tỉnh) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Thái Nguyên./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD.

Anhd. T02/2026 (MC).

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



**Nguyễn Thị Loan**



Thái Nguyên, ngày 12 tháng 02 năm 2026

## **GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Số: 24/GPXD

1. Cấp cho: Công ty cổ phần TNG Land.

- Mã số doanh nghiệp: 4601593760.

- Địa chỉ: Xóm Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên.

2. Được phép xây dựng công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc (được phép xây dựng trên phần diện tích đất được giao đợt 1 của dự án là 5.812,7m<sup>2</sup> theo Quyết số 310/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

- Tổng số công trình: 02 công trình.

- Mã số thông tin công trình (theo quy định của Chính phủ về cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): Chưa có.

- Theo thiết kế: Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc đã được Công ty cổ phần TNG Land tổ chức thẩm định và phê duyệt tại các Quyết định: số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 về việc phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật; số 71/QĐ-TNGL ngày 11/02/2026 về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật.

- Do: Công ty cổ phần Kiến trúc Lập Phương (thiết kế Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan), có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000382; Công ty cổ phần TNG Land (thiết kế hạ tầng kỹ thuật phần san nền, giao thông, tường chắn đất), có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THN-00066986; Công ty TNHH Công nghệ tòa nhà Việt Nam lập (thiết kế phòng cháy chữa cháy), có Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 93/GXN-PCCC do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 19/4/2021.

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Vũ Văn Thuận, có Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-05-2021-0004.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Lê Duy Trọng, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052580.

+ Chủ trì thiết kế cấp điện: Lê Thị Thu Cúc, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD- 00144625.





+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Nguyễn Thu Hương, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00151161.

+ Chủ trì thiết kế hạ tầng kỹ thuật (phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Lưu Văn Quang, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00139126.

+ Chủ trì thiết kế hạ tầng kỹ thuật (phần san nền, giao thông, tường chắn): Nguyễn Mạnh Cường, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00017651.

+ Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Nguyễn Trung Đức, có Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0472/2022/PCCC ngày 18/7/2022.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean, năng lực hoạt động xây dựng do tổ chức công khai.

+ Chủ nhiệm thẩm tra thiết kế, chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Hoàng Ngọc Tường, có Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số THN-KTS00070.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Nguyễn Tuấn Trung, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD- 00000839.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp điện: Nguyễn Mạnh Trung, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00058031.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Nguyễn Văn Trung, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động về xây dựng số BXD-00068444.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế san nền, giao thông, tường chắn: Nguyễn Nhân Văn, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00060267.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Lê Huỳnh Đức, có Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0005/2024/PCCC-THN ngày 08/11/2024.

- Đơn vị thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy: Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên tại Văn bản số 15/TĐ-PCCC ngày 12/02/2026.

- Vị trí xây dựng: Vị trí ranh giới khu đất xây dựng công trình thuộc ô đất có ký hiệu NOXH-01 theo Quy hoạch chi tiết điều chỉnh đã được UBND phường Tích Lương phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 và đã được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất (đợt 1) tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 với diện tích đất được giao là 5.812,7m<sup>2</sup>. Trong đó vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ địa chính (trích lục – chỉnh lý) thuộc tờ bản đồ địa chính số 72 phường Tích Lương, tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên lập ngày 06/02/2026, được Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận ngày 06/02/2026.

- Loại công trình: Công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật.

- Cấp công trình: Cấp công trình cao nhất của dự án là cấp I (theo quy mô, công suất thiết kế).



- Gồm 02 công trình:

### **2.1 Công trình số 01: Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01**

+ Cốt xây dựng:  $\pm 0.000$  cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,6m (tương đương với cao độ là +30.60m, theo hệ độ cao quốc gia).

+ Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: Theo quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Mật độ xây dựng: 10,7%;

+ Hệ số sử dụng đất: 2,17 lần;

+ Màu sắc công trình: Theo hồ sơ thiết kế được duyệt;

+ Chiều sâu công trình (đối với công trình có tầng hầm): 4,8m (tính từ cốt xây dựng  $\pm 0.000$  của công trình đến mặt sàn tầng hầm);

+ Diện tích xây dựng tầng 1: 1.731m<sup>2</sup>;

+ Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng tum): 41.505m<sup>2</sup>;

+ Chiều cao công trình: 84,7m (tính từ mặt đất tại chân công trình đến điểm cao nhất của công trình);

+ Số tầng gồm: 22 tầng trên mặt đất, tum thang và 01 tầng hầm.

**2.2 Công trình số 02: Hạ tầng kỹ thuật (theo phạm vi ranh giới đất được giao đợt 1 tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 11/2/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên).**

#### **a) San nền, tường chắn.**

+ San nền: Cao độ san nền là 29,42m (cao độ san nền đã trừ đi kết sân nội bộ), độ dốc  $i = 0,0\%$  (độ dốc thoát nước mặt được đánh dốc theo mặt sân hoàn thiện để thoát về các vị trí hồ thu nước).

+ Tường chắn: Các đoạn tường chắn bằng bê tông cốt thép được bố trí tại các khu vực giáp ranh giới phía Nam, Đông Nam dự án để giữ ổn định nền đất đắp; chiều cao tường chắn thay đổi từ 5,94m đến 8,88m.

#### **b) Sân đường nội bộ.**

Kết cấu mặt sân, đường nội bộ bằng bê tông nhựa, tạo dốc tối thiểu  $i = 0,5\%$  dốc dần về các vị trí thu nước mặt. Xung quanh sân đường nội bộ được bố trí viên bó thành bê tông xi măng (tại các vị trí giữa mặt sân đường với các chức năng khác: thành bồn hoa, thành hiên nhà, thành mặt khu vui chơi...). Các khu vực vỉa hè được lát gạch Terrazzo hoặc bằng bê tông xi măng mài phẳng tạo mỹ quan khu vực. Cao độ hoàn thiện mặt sân đường nội bộ đảm bảo phù hợp theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt ( $Z_{min} = +30.00m$ ).

#### **c) Thoát nước mưa.**

Hệ thống thoát nước mưa gồm các tuyến cống tròn đường kính D600mm và rãnh nắp đan B400mm; các vị trí thu nước được bố trí nắp gang chịu lực với khoảng cách trung bình từ 20÷25m/vị trí thu. Toàn bộ nước mưa của dự án sau khi được thu gom, thoát ra suối Loàng.



#### **d) Thoát nước thải.**

+ Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, gồm 02 phần (phần ngoài nhà chờ thu gom nước thải từ khu nhà ở thương mại thấp tầng và Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02; phần thu gom nước thải trong công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01).

+ Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ng.đ được bố trí dưới tầng hầm của công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01). Nước thải sau khi xử lý đạt cột A theo Bảng 2 quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó được bơm xả ra suối Loàng.

#### **đ) Cấp nước và phòng cháy chữa cháy.**

+ Đường ống cấp nước ngoài nhà gồm các tuyến ống phân phối D90mm cấp nước đến bể nước sinh hoạt + PCCC đặt tại tầng hầm công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 được bố trí đi ngầm dưới mặt sân, đường nội bộ với độ sâu đặt ống trung bình tính đến đỉnh ống là 0,5m.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà gồm có bể nước PCCC, hệ thống bơm nước và các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè tại các vị trí dễ tiếp cận (khoảng cách trung bình giữa các trụ cứu hỏa là 120m).

#### **e) Cấp điện.**

+ Đường dây trung thế và trạm biến áp: Tuyến đường dây điện trung thế được hạ ngầm bên dưới mặt sân đường nội bộ, cấp điện đến trạm biến áp kiểu kios có công suất 2000KVA (tại khu vực giáp ranh giới phía Đông Nam của khu đất xây dựng công trình).

+ Hệ thống cấp điện sinh hoạt: Xây dựng tuyến cáp điện 0,4Kv từ trạm biến áp cấp điện cho các tủ điện của công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01.

+ Hệ thống điện chiếu sáng: Gồm các tuyến cáp điện đi ngầm dưới mặt sân, đường nội bộ cấp điện đến tủ điều khiển cho hệ thống đèn chiếu sáng sân đường, cảnh quan.

#### **g) Thông tin liên lạc.**

Gồm các hố ga kỹ thuật và đường ống HDPE gân xoắn đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông (để chờ đầu nối, luân cáp thông tin của đơn vị cung cấp).

#### **h) Cây xanh cảnh quan.**

Cây xanh được bố trí đồng bộ, thống nhất với sân, đường nội bộ đảm bảo thẩm mỹ, cảnh quan cho công trình. Các loại cây xanh dự kiến được trồng gồm:

+ Cây thân gỗ: Sử dụng mục đích tạo bóng mát, lựa chọn có tán rộng như cây Bằng Đài Loan, cây Bằng Lăng Tím, cây Hoàng Hậu, cây Phượng Vĩ,...

+ Cây bụi: Sử dụng mục đích tạo mỹ quan, lựa chọn các cây như Trầu Bà, Bạch Trinh Biển, Cô Tồng lá dôm...

\* Vị trí, cốt xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế từng khu vực, chiều cao các tầng .v.v. tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng được UBND phường Tích Lương phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026.



**3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:**

Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1).

**4. Ghi nhận công trình đã khởi công:** Chưa khởi công.

**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:**

- Chủ đầu tư;
- UBND phường Tích Lương;
- VP SXD đăng tải website của sở;
- Lưu: VT, QLCHĐXD.  
(phonghh)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Thái Cường**



## **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.
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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*Thái Nguyên, ngày .... tháng .... năm ....*  
**SỞ XÂY DỰNG THÁI NGUYÊN**



Số: 1047 /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 4 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên (đợt 2)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 3587/TTr-SNNMT ngày 14/4/2026 về việc đề nghị giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương (đợt 2).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần TNG Land (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601593760 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/06/2022; địa chỉ: tổ dân phố Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên*) tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc, cụ thể như sau:

1. Diện tích 11.207 m<sup>2</sup> đất, trong đó:

a) Diện tích 6.971,62 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở xã hội, (*gồm: diện tích 5.928,2 m<sup>2</sup> đất nhà ở xã hội cao tầng và diện tích 1.043,42 m<sup>2</sup> đất sân, đường nội bộ*)

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ và điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

b) Diện tích 1.538,38 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở thương mại.

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c) Diện tích 2.697,0 m<sup>2</sup> đất cây xanh - mặt nước, Công ty cổ phần TNG Land có trách nhiệm đầu tư xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

2. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm tính từ ngày 30/12/2025 (*theo Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh*)

3. Phương thức giao đất: Giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

4. Vị trí, ranh giới được xác định tại Bản đồ địa chính (trích lục - chỉnh lý) phục vụ công tác giao đất (đợt 2) dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc, tỷ lệ 1:1000, tờ số 72, số 103 phường Tích Lương do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 31/3/2026 và Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận ngày 31/3/2026.

*(Có phụ lục chi tiết kèm theo)*

### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp các đơn vị có liên quan thực hiện:

- Tổ chức xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp.
- Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty cổ phần TNG Land.
- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho Công ty cổ phần TNG Land theo quy định sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.
- Chuyển thông tin địa chính, thông tin về đất chuyên trồng lúa, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.



## 2. Thuế tỉnh Thái Nguyên

- Xác định phí, lệ phí phải nộp theo quy định; hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện khoản được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định.
- Xác định số tiền nhà đầu tư phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa.
- Thông báo cho Công ty cổ phần TNG Land nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (nếu có) theo quy định; xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Thu tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, phí, lệ phí theo quy định.

3. Công ty cổ phần TNG Land có trách nhiệm nộp tiền phí, lệ phí; sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất; nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa theo quy định; thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho các đơn vị quản lý chuyên ngành, Ban quản trị nhà chung cư tổ chức, quản lý sử dụng theo quy định; chấp hành nghiêm pháp luật đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường.

4. Ủy ban nhân dân phường Tích Lương có trách nhiệm đôn đốc chủ đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo tiến độ, tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế tỉnh Thái Nguyên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tích Lương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần TNG Land và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm thông tin tỉnh) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Thái Nguyên. /

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD.

Anhd. T4/2026 (MC).

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



**Nguyễn Thị Loan**

**PHỤ LỤC**

*Kèm theo Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2026  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên*

| <b>STT</b> | <b>Loại đất</b><br><i>(Ký hiệu ô đất theo quy hoạch)</i> | <b>Số tờ bản đồ</b><br><b>địa chính</b> | <b>Diện tích</b><br><i>(m<sup>2</sup>)</i> |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội</b>               |                                         | <b>6.971,62</b>                            |
| <b>1</b>   | <b>Diện tích đất nhà ở xã hội</b>                        |                                         | <b>5.928,2</b>                             |
| 1.1        | NOXH-01-CT01                                             | 103                                     | 0,7                                        |
| 1.2        | NOXH-01-CT02                                             | 72                                      | 321,3                                      |
|            |                                                          | 72                                      | 12,6                                       |
|            |                                                          | 103                                     | 5593,6                                     |
| <b>2</b>   | <b>Diện tích đất sân đường, nội bộ</b>                   |                                         | <b>1.043,42</b>                            |
|            | NOXH-01-SD                                               | 72                                      | 294,6                                      |
|            |                                                          | 72                                      | 704,68                                     |
|            |                                                          | 103                                     | 44,14                                      |
| <b>II</b>  | <b>Diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại</b>           |                                         | <b>1.538,38</b>                            |
| 1          | ĐO1                                                      | 72                                      | 419,48                                     |
| 2          | ĐO2                                                      | 72                                      | 101,24                                     |
|            |                                                          | 103                                     | 48,86                                      |
| 3          | ĐO3                                                      | 72                                      | 432,0                                      |
| 4          | ĐO4                                                      | 72                                      | 324,7                                      |
|            |                                                          | 103                                     | 180,7                                      |
|            |                                                          | 103                                     | 31,4                                       |
| <b>III</b> | <b>Diện tích đất cây xanh – mặt nước</b>                 |                                         | <b>2.697,0</b>                             |
| 1          | CX -16                                                   | 72                                      | 1540,4                                     |
| 2          | CX -16                                                   | 72                                      | 520,3                                      |
| 3          | CX -16                                                   | 103                                     | 636,3                                      |
|            | <b>Tổng cộng (I + II + III)</b>                          |                                         | <b>11.207,0</b>                            |



Thái Nguyên, ngày 24 tháng 04 năm 2026

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 46 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty cổ phần TNG Land.

- Mã số doanh nghiệp: 4601593760.

- Địa chỉ: Tổ dân phố Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên.

2. Được phép xây dựng công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc (được phép xây dựng trên phần diện tích đất được giao đợt 2 của dự án là 11.207m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 20/04/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

- Tổng số công trình: 02 công trình.

- Theo thiết kế: Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc đã được Công ty cổ phần TNG Land tổ chức thẩm định và phê duyệt tại các Quyết định: số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 về việc phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật; số 71/QĐ-TNGL ngày 11/02/2026 về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật.

- Do: Công ty cổ phần Kiến trúc Lập Phương lập (thiết kế xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 và hạ tầng kỹ thuật phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan), có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số BXD-00000382; Công ty cổ phần TNG Land (thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật phần san nền, giao thông, tường chắn đất, cải tạo suối Loàng), có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số THN-00066986; Công ty TNHH công nghệ tòa nhà Việt Nam lập (thiết kế phòng cháy chữa cháy), có Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 93/GXN-PCCC.

+ Chủ nhiệm thiết kế và chủ trì thiết kế kiến trúc: Vũ Văn Thuấn, có Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-05-2021-0004.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Lê Duy Trọng, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052580.

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Lê Thị Thu Cúc, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD- 00144625.

+ Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Nguyễn Thu Hương, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00151161.

+ Chủ trì thiết kế hạ tầng kỹ thuật: Lưu Văn Quang, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00139126.

+ Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Nguyễn Trung Đức, có Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0472/2022/PCCC ngày 18/7/2022.

- Đơn vị thiết kế hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, tường chắn đất, cải tạo suối Loàng): Công ty cổ phần TNG Land.

+ Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Mạnh Cường, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00017651.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean (thẩm tra thiết kế xây dựng và thẩm tra phòng cháy chữa cháy).

+ Chủ nhiệm thẩm tra thiết kế và chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Hoàng Ngọc Tường có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-KTS00070.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Nguyễn Tuấn Trung, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD- 00000839.

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện: Nguyễn Mạnh Trung, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00058031.

+ Chủ trì thẩm tra cấp - thoát nước: Nguyễn Văn Trung, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động về xây dựng số BXD-00068444.

+ Chủ trì thẩm tra giao thông: Nguyễn Nhân Văn, có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00060267.

+ Chủ nhiệm, Chủ trì thẩm tra phòng cháy chữa cháy: Lê Huỳnh Đức có Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy chữa cháy số 0005/2024/PCCC-THN ngày 08/11/2024.

- Đơn vị thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy: Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên tại Văn bản số 15/TĐ-PCCC ngày 12/02/2026; Sở Xây dựng tại Văn bản số 3028/SXD-QLCHĐXD ngày 24/4/2026

- Vị trí xây dựng: Được xác định theo tờ bản đồ địa chính (trích lục - chỉnh lý), thuộc tờ bản đồ địa chính số 72 và 103 phường Tích Lương, tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên lập ngày 31/03/2026, được Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận ngày 31/03/2026.

- Loại công trình: Công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật.

- Cấp công trình: Cấp công trình cao nhất của dự án là cấp I (theo quy mô, công suất thiết kế).

- Gồm 02 công trình:

### **2.1 Công trình số 1: Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02**

- Cốt xây dựng:  $\pm 0.000$  cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,6m (tương đương với cao độ là +30.60m, theo hệ độ cao quốc gia).

- Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: Theo quy hoạch chi tiết và tổng mặt bằng công trình được duyệt.

Mật độ xây dựng: 11,3%.

- Hệ số sử dụng đất: 2,29 lần;



- Màu sắc công trình: Theo hồ sơ thiết kế được duyệt;
- Diện tích xây dựng tầng 1: 1.827m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng tum): 44.367m<sup>2</sup>;
- Chiều cao công trình: 84,7m (tính từ mặt đất tại chân công trình đến điểm cao nhất của công trình);
- Số tầng: 22 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng tum.

## **2.2 Công trình số 2: Hạ tầng kỹ thuật (theo phạm vi ranh giới đất được giao theo Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 20/4/2026)**

### **a. San nền, tường chắn**

- San nền: Cao độ san nền là 29,42m (cao độ san nền đã trừ đi kết cấu sân nội bộ). Khu vực san nền với độ dốc  $i = 0,0\%$  (Độ dốc thoát nước mặt được đánh dốc theo mặt sân để thoát về các vị trí hố thu nước).

- Tường chắn: Các đoạn tường chắn được xây bằng bê tông cốt thép tại các khu vực giáp ranh giới phía Nam, Tây Nam dự án để giữ ổn định nền đất đắp; chiều cao tường chắn (tính từ mặt nền đất tự nhiên) thay đổi từ 5,94m đến 8,88m.

### **b. Sân đường nội bộ.**

Mặt sân đường nội bộ bằng bê tông nhựa, tạo dốc tối thiểu  $i = 0,5\%$  dốc dần về các vị trí thu nước mặt. Xung quanh sân đường nội bộ được bố trí viên bó thành bê tông xi măng (tại các vị trí giữa mặt sân đường với các chức năng khác: thành bồn hoa, thành hiên nhà, thành mặt khu vui chơi...). Các khu vực mặt hè được lát gạch terazo hoặc bằng bê tông xi măng mài phẳng tạo mỹ quan khu vực. Cao độ hoàn thiện mặt sân đường nội bộ đảm bảo phù hợp theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt ( $Z_{min} = \pm 30.00m$ ).

### **c. Thoát nước mưa**

Hệ thống thoát nước mưa gồm các tuyến cống tròn đường kính D600mm và rãnh nắp đan B400mm; các vị trí hố ga thu, ga thu kết hợp ga thăm được bố trí nắp gang chịu lực với khoảng cách trung bình từ 20÷25m/hố. Toàn bộ nước mưa của dự án sau khi được thu gom, thoát ra suối Loàng.

### **d. Thoát nước thải**

Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, gồm 02 phần (phần ngoài nhà thu gom nước thải từ khu nhà ở thương mại thấp tầng; phần trong công trình Nhà ở xã hội cao tầng thấp 02, nước thải được thu gom về bể tự hoại của khối nhà và dẫn tới hố ga thu gom nước thải ngoài nhà), nước thải sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải 500m<sup>3</sup>/ng.đ được bố trí tại Nhà ở xã hội cao tầng thấp 01 để xử lý trước khi xả ra suối Loàng.

### **đ. Cấp nước và phòng cháy chữa cháy**

- Đường ống cấp nước ngoài nhà gồm các tuyến ống D160mm kết hợp với các đường ống phân phối D50mm vào khu Nhà ở thương mại thấp tầng và D90mm cấp nước đến bể nước sinh hoạt + PCCC công trình Nhà ở xã hội cao tầng thấp 02 được bố trí đi ngầm dưới sân, đường nội bộ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà gồm có bể nước PCCC, hệ thống bơm nước và các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè tại các vị trí dễ tiếp cận (khoảng cách trung bình giữa các trụ cứu hỏa là 120m).

#### **e. Cấp điện**

- Đường dây trung thế và trạm biến áp: Tuyến đường dây điện trung thế được hạ ngầm bên dưới mặt sân đường nội bộ, cấp điện đến trạm biến áp kiểu kios có công suất 2000 kVA ( tại khu vực giáp ranh giới phía Tây Nam của khu đất xây dựng công trình).

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt: Gồm các tuyến cáp điện 0,4kV từ trạm biến áp cấp điện cho các tủ điện của công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 và khu nhà ở thương mại thấp tầng.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Gồm các tuyến cáp điện đi ngầm dưới mặt sân, đường nội bộ cấp điện đến tủ điều khiển cho hệ thống đèn chiếu sáng sân đường, cảnh quan.

#### **g. Thông tin liên lạc**

Gồm các hố ga kỹ thuật và đường ống HDPE gân xoắn đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông (để chờ đấu nối, luôn cập thông tin của đơn vị cung cấp).

#### **h. Cải tạo suối Lòang**

- Thiết kế nắn dòng chảy từ phía thượng lưu đầu nối về cống hộp bê tông cốt thép 2,0x4,0x4,0m hiện có (ngoài ranh giới dự án). Bề rộng lòng chảy suối sau cải tạo là B=8,0m, hai bên bờ suối cải tạo kiên cố bằng tường chắn bê tông cốt thép, chiều cao thành tường chắn thay đổi từ 8,43m đến 8,48m, cao độ đỉnh tường chắn là +30.00m.

- Tại các vị trí đường giao thông cắt ngang qua suối có bố trí cống hộp bê tông cốt thép khẩu độ 2x4,0x4,0m, hai bên cống dọc theo đường giao thông thiết kế tường cánh bê tông cốt thép, trên đỉnh tường cánh có bố trí hộ lan an toàn.

#### **i. Cây xanh cảnh quan**

- Cây xanh được bố trí đồng bộ, thống nhất với sân đường nội bộ của dự án tạo các khu cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc cho công trình.

- Các loại cây xanh dự kiến được trồng gồm 02 loại:

+ Cây thân gỗ: Sử dụng mục đích tạo bóng mát, lựa chọn có tán rộng như cây Bàng Đài Loan, cây Bàng Lãng Tím, cây Hoàng Hậu, cây Phượng Vĩ,...

+ Cây bụi: Sử dụng mục đích tạo mỹ quan, lựa chọn các cây như Trầu Bà, Bạch Trinh Biển, Cô Tô lá đỏm...

#### **3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:**

Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 20/04/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên (đợt 2).

#### **4. Ghi nhận công trình đã khởi công: Chưa khởi công.**



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./. *Chữ ký*

**Nơi nhận:**

- Chủ đầu tư;
- UBND phường Tích Lương;
- VP SXD đăng tải website của sở;
- Lưu: VT, QLCHĐXD.

*Chữ ký*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Thái Cương**

## **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.
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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*Thái Nguyên, ngày .... tháng .... năm ....*

**SỞ XÂY DỰNG THÁI NGUYÊN**

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TNG LAND  
Số: 69/QĐ-TNGL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Thái Nguyên, ngày 09 tháng 02 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**  
**Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND**

Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH 13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo luật số: 03/2016/QH 14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14; và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội về Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;





Căn cứ Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên- giai đoạn 1;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND phường Tích Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng;

Căn cứ Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ Báo cáo số 12/BCTT ngày 07/02/2026 của Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean về việc thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ Báo cáo số 52/VM-TT ngày 05/02/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Max báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở phần công nghệ trạm xử lý nước thải công suất 500m3/ngày.đêm;

Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định số 64/TB-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty cổ phần TNG Land về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Theo đề nghị của phòng Phát triển dự án;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc (Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

Hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật.

2. Mã số thông tin công trình:

3. Địa điểm xây dựng: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

4. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TNG Land.

5. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần TNG Land.

6. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật (phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, suối Loàng, tường chắn, sân đường nội bộ): Công ty cổ phần TNG Land.

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Trạm xử lý nước thải công suất 500m3/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng AST.

Tổ chức tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.

1593  
NG  
PF  
GL  
IỀU

Tổ chức tư vấn thẩm tra công nghệ trạm xử lý nước thải: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Max.

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: Dự án nhóm B, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: 50 năm.

Nhà ở xã hội cao tầng: Công trình dân dụng, cấp I.

Hạ tầng kỹ thuật: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

8. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

9. Quy mô đầu tư xây dựng:

Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

#### **9.1 Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01.**

- Diện tích xây dựng: Xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 cao 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích 1.731 m<sup>2</sup>.

- Phần Kiến trúc: Công trình 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.731 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 515 căn.

Tầng hầm gồm khu vực đỗ xe, không gian kỹ thuật và sảnh chung cư.

Tầng 1 gồm sảnh chung cư, 15 căn hộ diện tích khoảng 35 đến 74 m<sup>2</sup> và phòng phụ trợ ( Trục PCCC, vệ sinh, các phòng kỹ thuật).

Tầng 2 gồm các phòng kỹ thuật và nhà trẻ.

Tầng 3 đến tầng 22 gồm các 25 căn hộ diện tích khoảng 30 đến 72 m<sup>2</sup>.

Tầng tum gồm các phòng kỹ thuật và kỹ thuật thang máy.

Giao thông theo phương đứng gồm 03 thang bộ và 07 lồng thang máy, 01 thang máy PCCC ; giao thông theo phương ngang là sảnh và hành lang.



Thiết kế định hướng phương án hoàn thiện: Sảnh, hành lang lát gạch Granit; các phòng căn hộ, tum lát gạch Ceramic, bậc thang bộ láng vữa xi măng, sơn epoxy; tường xây gạch không nung, trát vữa xi măng, sơn 01 lớp lót, 02 lớp màu;...

- Phần kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000, D800; chiều cao móng điển hình 1000mm, 2560mm. Phần thân sử dụng hệ khung vách lõi kết hợp với sàn bê tông cốt thép toàn khối là hệ kết cấu chính chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang tác dụng lên công trình; tiết diện cột vách điển hình: (300x3000)mm, (300x2500)mm, (350x2500)mm; tiết diện dầm điển hình: (200x800)mm, (200x600)mm, (300x600)mm, (300x400)mm; sàn dày 140mm, 170mm, 200mm. Vật liệu sử dụng: cốt thép các loại CB240-T, CB400-V, CB500-V hoặc loại có cường độ tương đương; bê tông cấp độ bền B30, B35, B40 sử dụng cho các cấu kiện chịu lực chính, B15 sử dụng cho các cấu kiện còn lại, B7,5 cho bê tông lót.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ tầng cấp điện cho công trình.

+ Nguồn cung cấp điện dự phòng: Tại phía ngoài nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình. Máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn, công suất máy phát điện là 650 kVA làm việc ở chế độ Standby. Các phụ tải ưu tiên của công trình phải được cung cấp điện liên tục khi nguồn điện lưới bị gián đoạn.

+ Hệ thống lưới phân phối: Lưới phân phối điện sử dụng dây lõi đồng cách điện PVC đi từ tủ điện tầng theo máng cáp dọc hành lang đến các bảng điện khu vực hoặc được luồn trong ống nhựa cứng đi ngầm theo kết cấu xây dựng đến công tắc, ổ cắm, đèn và các thiết bị dùng điện khác. Tiết diện cáp cấp cho hệ thống chiếu sáng tối thiểu là 1.5mm<sup>2</sup> và cáp điện cho các ổ cắm tối thiểu là 2.5mm<sup>2</sup>

+ Hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng trong công trình bao gồm: hệ thống chiếu sáng chung và hệ thống chiếu sáng cục bộ. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

+ Chống sét: Công trình lắp đặt một kim thu sét phóng điện sớm có bán kính bảo vệ tối thiểu 107m cấp IV kết hợp với đai thu sét bằng nhôm 25x3mm. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70 mm<sup>2</sup> từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc nối đất bằng đồng phi 16, dài 2,4m, dây nối đất bằng đồng có tiết diện 70mm<sup>2</sup>, được lắp đặt phía ngoài nhà ở tầng 1.



- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước dự án được đầu từ đường ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng chung của khu vực.

Giải pháp Hệ thống cấp nước: Nguồn nước hạ tầng → Bể chứa → Bơm → Bể nước mái → Thiết bị dùng nước.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom theo ống đứng, thu gom về bể tự hoại của khối nhà, sau đó được dẫn tới trạm xử lý nước thải đặt tại tầng hầm công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm để xử lý. Nước thải sau khi xử lý cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó được bơm xả ra suối Loàng.

+ Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công,... được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà vào hệ thống thoát nước mưa chung của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế công trình bậc chịu lửa bậc 1 và sử dụng giải pháp ngăn cháy lan theo phương đứng và phương ngang dọc theo các trục kỹ thuật ( chống cháy xuyên sàn, xuyên tường).

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống tăng áp hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn điện độc lập ( 01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát dự phòng).

+ Giải pháp thiết kế hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy họng vách tường, hệ thống chữa cháy ngoài nhà, hệ thống, tính toán lượng nước dự trữ, hệ thống chữa cháy khí FM200, bố trí bình chữa cháy xách tay, hệ thống Exit, sự cố theo quy chuẩn hiện hành.

- Trạm xử lý nước thải: Đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, đặt tại tầng hầm tòa nhà cao xã hội cao tầng tháp 01. Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom dẫn về trạm, nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (Bảng 2, cột A) xả ra suối Loàng sau nắn chỉnh trong phạm vi dự án.

- Hệ thống điều hòa, thông gió, camera, mạng internet, âm thanh, quản lý bãi đỗ xe,...: Thiết kế đồng bộ phù hợp với yêu cầu sử dụng.

## **9.2 Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02.**

- Diện tích xây dựng: Xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 cao 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích 1.827 m<sup>2</sup>.

- Phần Kiến trúc: Công trình 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.827 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 514 căn.



Tầng hầm gồm khu vực đỗ xe, không gian kỹ thuật và sảnh chung cư.

Tầng 1 gồm sảnh chung cư, 21 căn hộ diện tích khoảng 30 đến 74 m<sup>2</sup> và phòng phụ trợ (Trục PCCC, vệ sinh, các phòng kỹ thuật).

Tầng 2 gồm các phòng sinh hoạt cộng đồng, 13 căn hộ với diện tích khoảng 35 đến 72 m<sup>2</sup>

Tầng 3 đến tầng 22 gồm các 24 căn hộ diện tích khoảng 36 đến 72 m<sup>2</sup>.

Tầng tum gồm các phòng kỹ thuật và kỹ thuật thang máy.

Giao thông theo phương đứng gồm 03 thang bộ và 07 lồng thang máy, 01 thang máy PCCC; giao thông theo phương ngang là sảnh và hành lang.

Thiết kế định hướng phương án hoàn thiện: Sảnh, hành lang lát gạch Granit; các phòng căn hộ, tum lát gạch Ceramic, bậc thang bộ láng vữa xi măng, sơn epoxy; tường xây gạch không nung, trát vữa xi măng, sơn 01 lớp lót, 02 lớp màu;...

- Phần kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000, D800; chiều cao móng điển hình 1000mm, 2560mm. Phần thân sử dụng hệ khung vách lõi kết hợp với sàn bê tông cốt thép toàn khối là hệ kết cấu chính chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang tác dụng lên công trình; tiết diện cột vách điển hình: (300x3000)mm, (300x2500)mm, (350x2500)mm; tiết diện dầm điển hình: (200x800)mm, (200x600)mm, (300x600)mm, (300x400)mm; sàn dày 140mm, 170mm, 200mm. Vật liệu sử dụng: cốt thép các loại CB240-T, CB400-V, CB500-V hoặc loại có cường độ tương đương; bê tông cấp độ bền B30, B35, B40 sử dụng cho các cấu kiện chịu lực chính, B15 sử dụng cho các cấu kiện còn lại, B7,5 cho bê tông lót.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ tầng cấp điện cho công trình.

+ Nguồn cung cấp điện dự phòng: Tại phía ngoài nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình. Máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn, công suất máy phát điện là 650 kVA làm việc ở chế độ Standby. Các phụ tải ưu tiên của công trình phải được cung cấp điện liên tục khi nguồn điện lưới bị gián đoạn.

+ Hệ thống lưới phân phối: Lưới phân phối điện sử dụng dây lõi đồng cách điện PVC đi từ tủ điện tầng theo máng cáp dọc hành lang đến các bảng điện khu vực hoặc được luồn trong ống nhựa cứng đi ngầm theo kết cấu xây dựng đến công tắc, ổ cắm, đèn và các thiết bị dùng điện khác. Tiết diện cáp cấp cho hệ thống chiếu sáng tối thiểu là 1.5mm<sup>2</sup> và cáp điện cho các ổ cắm tối thiểu là 2.5mm<sup>2</sup>

+ Hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng trong công trình bao gồm: hệ thống chiếu sáng chung và hệ thống chiếu sáng cục bộ. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.



+ Chống sét: Công trình lắp đặt một kim thu sét phóng điện sớm có bán kính bảo vệ tối thiểu 107m cấp IV kết hợp với đai thu sét bằng nhôm 25x3mm. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70 mm<sup>2</sup> từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc nối đất bằng đồng phi 16, dài 2,4m, dây nối đất bằng đồng có tiết diện 70mm<sup>2</sup>, được lắp đặt phía ngoài nhà ở tầng 1.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước dự án được đầu từ đường ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng khung của khu vực.

Giải pháp Hệ thống cấp nước: Nguồn nước hạ tầng → Bể chứa → Bơm → Bể nước mái → Thiết bị dùng nước.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom theo ống đứng, thu gom về bể tự hoại của khối nhà, sau đó được dẫn tới hố ga thu gom nước thải ngoài nhà về trạm xử lý nước thải 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm được bố trí tại Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 để xử lý trước khi xả ra suối Loàng.

+ Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công,...được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà vào hệ thống thoát nước mưa chung của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế công trình bậc chịu lửa bậc 1 và sử dụng giải pháp ngăn cháy lan theo phương đứng và phương ngang dọc theo các trục kỹ thuật ( chống cháy xuyên sàn, xuyên tường).

- Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống tăng áp hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn điện độc lập ( 01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát dự phòng).

- Giải pháp thiết kế hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy họng vách tường, hệ thống chữa cháy ngoài nhà, hệ thống, tính toán lượng nước dự trữ, hệ thống chữa cháy khí FM200, bố trí bình chữa cháy xách tay, hệ thống Exit, sự cố theo quy chuẩn hiện hành.

- Hệ thống điều hòa, thông gió, camera, mạng internet, âm thanh, quản lý bãi đỗ xe: Thiết kế đồng bộ phù hợp với yêu cầu sử dụng.

### 9.3 Hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: san nền, sân đường nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, tường chắn, cải tạo suối Loàng, cây xanh cảnh quan,... theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

a. Cấp điện: Tuyến đường dây điện trung thế được hạ ngầm bên dưới mặt sân đường nội bộ, cấp điện đến trạm biến áp.



b. Cấp nước: Hệ thống cấp nước của dự án từ điểm đầu nối cấp nước qua ống HDPE D160 đến đồng hồ đo nước tổng DN150. Từ đó phân phối cấp nước đến các đối tượng dùng nước trong khu vực. Các tuyến đường ống cấp nước chính được thiết kế đặt ngầm, độ sâu đặt ống trung bình tính đến đỉnh ống là 0,5m. Tại các góc chuyển và vị trí van, tê, cắt có bố trí gờ đỡ BTCT. Hệ thống ống cấp nước sử dụng ống HDPE PN10, phụ kiện PN10, các phụ kiện đồng bộ.

c. Thoát nước mưa: Đối với khu vực đường giao thông nằm trên mặt hầm tòa cao tầng, bố trí rãnh thu B400 bằng BTCT dưới lòng đường, độ dốc  $i_{\min}=0.2$ . Đối với khu vực đường giao thông còn lại bố trí ga thu thăm kết hợp dưới lòng đường, đường kính cống D600 bằng BTCT. Toàn bộ nước mưa của dự án sau khi được thu gom, thoát ra suối Loàng.

d. Thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước thải sử dụng ống HDPE D200, trên tuyến bố trí các hố ga thăm được đặt ngầm kết cấu bằng BTCT, khoảng cách từ 20-30m. Toàn bộ nước thải phát sinh trong khu vực dự án được chuyển về Trạm xử lý nước thải, đặt tại tầng hầm tòa tháp 01. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được bơm thoát ra suối Loàng.

đ. San nền:

+ Cao độ thiết kế san nền tầng hầm là 24.99m. Cao độ san nền mặt nền là 29.42m (cao độ san nền đã trừ đi lớp cấu tạo mặt sân và kết cấu mặt nền tầng hầm).

e. Sân đường nội bộ:

Mặt sân đường nội bộ bằng bê tông nhựa, tạo dốc tối thiểu  $i=0,5\%$  dốc dần về các vị trí thu nước mặt. Xung quanh sân đường nội bộ được bố trí viên bó thành bê tông xi măng (tại các vị trí giữa mặt sân đường với các chức năng khác: thành bồn hoa, thành hiên nhà, thành mặt khu vui chơi...). Các khu vực mặt hè được lát gạch terazo hoặc bằng bê tông xi măng mài phẳng tạo mỹ quan khu vực. Cao độ hoàn thiện mặt sân đường nội bộ đảm bảo phù hợp theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt ( $Z_{\min} = \pm 30.00m$ ).

Toàn bộ mặt sân đường nội bộ được sử dụng kết cấu bê tông nhựa dãi nóng, với cấu tạo như sau:

- + Lớp 1: Bê tông nhựa hạt trung D12,5 dày 7cm.
- + Lớp 2: Tưới nhựa thấm bảm 1,0kg/m<sup>2</sup>.
- + Lớp 3: Cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm.
- + Lớp 4: Cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm.
- + Lớp 5: Đất đầm chặt  $k=0,98$  dày 50cm.

f. Cải tạo suối Loàng:

+ Có chiều dài khoảng 115m với chiều rộng trung bình từ 8m đảm bảo kết nối với đoạn suối Loàng từ phía thượng lưu dự án với cống hộp 2x(4x4)m hiện trạng tại phía hạ lưu dự án; xây dựng tường bê tông cốt thép 02 bờ suối Loàng với chiều dài mỗi bờ suối Loàng là 115m, chiều cao trung bình 8,45m, bố trí ống uPVC DN90 trên tường bê tông để thoát nước,...; bố trí cống hộp 2x(4x4)m ngang qua suối Loàng sau nắn chính tại 03 vị trí làm đường giao thông nội bộ trong phạm vi dự án.

+ Thiết kế bố trí các dầm BTCT mác 300# kích thước 250x400 ngang qua hai bờ tường chắn suối, khoảng cách giữa các thanh dầm  $a = 3,0\text{m}$ /thanh.

+ Hai bên cống dọc theo đường giao thông thiết kế tường cánh BTCT mác 300#, đỉnh tường dày 45cm đảm bảo về tiêu chuẩn chắn đất, chống sạt đất đắp nền.

+ Đường giao thông nội bộ trên cống hộp sử dụng kết cấu bê tông nhựa dãi nóng C12,5 bên trên lớp móng áo đường và lớp đất đắp đầm chặt  $k = 0,90$ ;  $k = 0,98$ .

+ Dọc hai bên hành lang bảo vệ suối Loàng thiết kế đắp nền cao độ đắp 29,42m và đắp 0,58m đất hữu cơ tận dụng để trồng cây. Cao độ hoàn thiện là 30,00m.

#### g. Tường chắn

- Thiết kế tường chắn sử dụng kết cấu bê tông cốt thép mác 300# quanh ranh giới lập dự án, như sau:

+ Tường chắn phía Tây Nam nối từ vị trí tầng hầm tòa tháp số 02 đến vị trí suối Loàng sau nắn chính. Chiều dài đoạn tường chắn  $L = 97,49\text{m}$ .

+ Tường chắn phía Nam, Đông Nam nối từ vị trí suối Loàng lên vị trí khu đất cây xanh của dự án Khu dân cư số 1 đường Việt Bắc. Chiều dài đoạn tường chắn  $L = 163,39\text{m}$ .

- Tường chắn thiết kế đỉnh kè bằng với mặt sân đường, tương đương với cao độ 30,00m, bề rộng đỉnh kè  $b = (0,35 \div 0,45)\text{m}$ , rộng thân kè vị trí móng  $b = (0,582 \div 0,70)\text{m}$ .

- Móng tường chắn thiết kế rộng  $b = (3,882 \div 5,382)\text{m}$ , móng được gia cố bằng cọc BTCT kích thước 0,25x0,25x3,0m.

- Chiều sâu chôn móng được tính bằng 1/3 chiều cao tường chắn. Đất đào móng được tận dụng đắp  $k = 0,90$  và đắp cho nền công trình.

h. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác: theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

10. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định này.

11. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: 2 bước.

- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- TCVN 4451:2012 – Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.



- TCVN 9254:2012 Nhà và công trình dân dụng.
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động;
- TCVN 9362:2012 Nền nhà và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí.
- TCVN 5687: 2024: Thông gió - Điều hòa không khí Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 13606 -2023. Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình;
- TCVN 7957:2023. Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

12. Tổng mức đầu tư xây dựng; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng:

- Tổng mức đầu tư xây dựng: 1230,87 tỷ đồng ( theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

Trong đó tổng mức đầu tư của các công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01, 02 và hạ tầng kỹ thuật: **1.162,23 tỷ đồng**

13. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý I/2026 đến hết Quý IV/2028.

Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

14. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

| Stt | Nguồn vốn đầu tư                         | Số tiền (tỷ đồng) | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------------------------------|-------------------|-----------|
| 1   | Vốn góp của nhà đầu tư                   | 232,446           | 20        |
| 2   | Vốn huy động vay từ các tổ chức tín dụng | 929,784           | 80        |

15. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư thuê đơn vị tư vấn quản lý dự án.

16. Yêu cầu về nguồn lực, khai thác sử dụng tài nguyên ( nếu có); phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ( nếu có): dự án được cơ quan nhà nước thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

17. Các nội dung khác (nếu có): Không có.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

Trách nhiệm của các đơn vị, phòng ban, cá nhân liên quan trong việc triển khai thực hiện: Phòng phát triển dự án có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, quản lý dự án theo quy định hiện hành; Phòng giám sát có trách nhiệm giám sát công trình và các hoạt động liên quan theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành; Các phòng ban liên quan thực hiện các công tác liên quan của dự án triển khai thực hiện theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành.

**Điều 3.** Các ông/bà Giám đốc điều hành, Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các phòng ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Lưu: VT, TNG L./.



**Nguyễn Văn Thời**



CÔNG TY CỔ PHẦN  
TNG LAND  
Số: 71/QĐ-TNGL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Thái Nguyên, ngày 11 tháng 02 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở  
Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật  
Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND

Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH 13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo luật số: 03/2016/QH 14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14; và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội về Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

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 Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên- giai đoạn 1;



Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND phường Tích Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng;

Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ kết quả thẩm tra số 14/BCTT ngày 10/02/2026 của Công ty cổ phần Kiến trúc Asean về việc thẩm tra bản vẽ thi công dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ kết quả thẩm tra số 112.26/TT/STE ngày 09/02/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại STE về việc thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công phần công nghệ Trạm xử lý nước thải 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm;

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật), với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TNG Land
2. Tên công trình hoặc bộ phận công trình: Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật).
3. Mã số thông tin công trình:
4. Loại, cấp công trình chính: Dự án nhóm B.  
Nhà ở xã hội cao tầng: công trình Dân dụng, cấp I.  
Hạ tầng kỹ thuật: công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp II.
5. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc
6. Địa điểm xây dựng: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.
7. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn khảo sát Việt Bắc.
8. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng:  
Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật (phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).  
Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, suối Loàng, tường chắn, sân đường nội bộ): Công ty cổ phần TNG Land.  
Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng AST.
9. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.



Tổ chức tư vấn thẩm tra công nghệ trạm xử lý nước thải: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại STE.

10. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

#### **10.1 Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01.**

- Diện tích xây dựng: Xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 cao 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích 1.731 m<sup>2</sup>.

- Phần Kiến trúc: Công trình 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.731 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 515 căn.

Tầng hầm gồm khu vực đỗ xe, không gian kỹ thuật và sảnh chung cư.

Tầng 1 gồm sảnh chung cư, 15 căn hộ diện tích khoảng 35 đến 74 m<sup>2</sup> và phòng phụ trợ (Trực PCCC, vệ sinh, các phòng kỹ thuật).

Tầng 2 gồm các phòng kỹ thuật và nhà trẻ.

Tầng 3 đến tầng 22 gồm các 25 căn hộ diện tích khoảng 30 đến 75 m<sup>2</sup>.

Tầng tum gồm các phòng kỹ thuật và kỹ thuật thang máy.

Giao thông theo phương đứng gồm 04 thang bộ và 07 lồng thang máy ; giao thông theo phương ngang là sảnh và hành lang.

Thiết kế định hướng phương án hoàn thiện: Sảnh, hành lang lát gạch Granit; các phòng căn hộ, tum lát gạch Ceramic, bậc thang bộ láng vữa xi măng, sơn epoxy; tường xây gạch không nung, trát vữa xi măng, sơn 01 lớp lót, 02 lớp màu;...

- Phần kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000, D800; chiều cao móng điển hình 1000mm, 2560mm. Phần thân sử dụng hệ khung vách lõi kết hợp với sàn bê tông cốt thép toàn khối là hệ kết cấu chính chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang tác dụng lên công trình; tiết diện cột vách điển hình: (300x3000)mm, (300x2500)mm, (350x2500)mm; tiết diện dầm điển hình: (200x800)mm, (200x600)mm, (300x600)mm, (300x400)mm; sàn dày 140mm, 170mm, 200mm. Vật liệu sử dụng: cốt thép các loại CB240-T, CB400-V, CB500-V hoặc loại có cường độ tương đương; bê tông cấp độ bền B30, B35, B40 sử dụng cho các cấu kiện chịu lực chính, B15 sử dụng cho các cấu kiện còn lại, B7,5 cho bê tông lót.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ tầng cấp điện cho công trình.

+ Nguồn cung cấp điện dự phòng: Tại phía ngoài nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình. Máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn, công suất máy phát điện là 1250 kVA làm

3760.  
; TY  
HÂN  
LAN  
/ - T. TV



việc ở chế độ Standby. Các phụ tải ưu tiên của công trình phải được cung cấp điện liên tục khi nguồn điện lưới bị gián đoạn.

+ Hệ thống lưới phân phối: Lưới phân phối điện sử dụng dây lõi đồng cách điện PVC đi từ tủ điện tầng theo máng cáp dọc hành lang đến các bảng điện khu vực hoặc được luồn trong ống nhựa cứng đi ngầm theo kết cấu xây dựng đến công tắc, ổ cắm, đèn và các thiết bị dùng điện khác. Tiết diện cáp cấp cho hệ thống chiếu sáng tối thiểu là 1.5mm<sup>2</sup> và cáp điện cho các ổ cắm tối thiểu là 2.5mm<sup>2</sup>

+ Hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng trong công trình bao gồm: hệ thống chiếu sáng chung và hệ thống chiếu sáng cục bộ. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

+ Chống sét: Công trình lắp đặt một kim thu sét phóng điện sớm có bán kính bảo vệ tối thiểu 107m cấp IV kết hợp với đai thu sét bằng nhôm 25x3mm. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70 mm<sup>2</sup> từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc nối đất bằng đồng phi 16, dài 2,4m, dây nối đất bằng đồng có tiết diện 70mm<sup>2</sup>, được lắp đặt phía ngoài nhà ở tầng 1.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước dự án được đầu từ đường ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng khung của khu vực.

Giải pháp Hệ thống cấp nước: Nguồn nước hạ tầng → Bể chứa → Bơm → Bể nước mái → Thiết bị dùng nước.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom theo ống đứng, thu gom về bể tự hoại của khối nhà, sau đó được dẫn tới trạm xử lý nước thải đặt tại tầng hầm công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm để xử lý. Nước thải sau khi xử lý cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó được bơm xả ra suối Loàng.

+ Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công,...được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà vào hệ thống thoát nước mưa chung của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế công trình bậc chịu lửa bậc 1 và sử dụng giải pháp ngăn cháy lan theo phương đứng và phương ngang dọc theo các trục kỹ thuật ( chống cháy xuyên sàn, xuyên tường).

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống tăng áp hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn điện độc lập ( 01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát dự phòng).

+ Giải pháp thiết kế hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy họng vách tường, hệ thống chữa cháy ngoài nhà, hệ thống, tính toán lượng nước dự trữ, hệ thống chữa cháy khí FM200, bố trí bình chữa cháy xách tay, hệ thống Exit, sự cố theo quy chuẩn hiện hành.

-Trạm xử lý nước thải: Đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 500



m<sup>3</sup>/ngày.đêm, đặt tại tầng hầm tòa nhà cao xã hội cao tầng tháp 01. Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom dẫn về trạm, nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (Bảng 2, cột A) xả ra suối Loàng sau nắn chỉnh trong phạm vi dự án.

- Hệ thống điều hòa, thông gió, camera, mạng internet, âm thanh, quản lý bãi đỗ xe: Thiết kế đồng bộ phù hợp với yêu cầu sử dụng.

## **10.2 Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02.**

- Diện tích xây dựng: Xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 cao 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích 1.827 m<sup>2</sup>.

- Phần Kiến trúc: Công trình 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.827 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 514 căn.

Tầng hầm gồm khu vực đỗ xe, không gian kỹ thuật và sảnh chung cư.

Tầng 1 gồm sảnh chung cư, 21 căn hộ diện tích khoảng 30 đến 74 m<sup>2</sup> và phòng phụ trợ (Trực PCCC, vệ sinh, các phòng kỹ thuật).

Tầng 2 gồm các phòng sinh hoạt cộng đồng, 13 căn hộ với diện tích khoảng 35 đến 70 m<sup>2</sup>

Tầng 3 đến tầng 22 gồm các 24 căn hộ diện tích khoảng 36 đến 72 m<sup>2</sup>.

Tầng tum gồm các phòng kỹ thuật và kỹ thuật thang máy.

Giao thông theo phương đứng gồm 03 thang bộ và 07 lồng thang máy ; giao thông theo phương ngang là sảnh và hành lang.

Thiết kế định hướng phương án hoàn thiện: Sảnh, hành lang lát gạch Granit; các phòng căn hộ, tum lát gạch Ceramic, bậc thang bộ láng vữa xi măng, sơn epoxy; tường xây gạch không nung, trát vữa xi măng, sơn 01 lớp lót, 02 lớp màu;...

- Phần kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000, D800; chiều cao móng điển hình 1000mm, 2560mm. Phần thân sử dụng hệ khung vách lõi kết hợp với sàn bê tông cốt thép toàn khối là hệ kết cấu chính chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang tác dụng lên công trình; tiết diện cột vách điển hình: (300x3000)mm, (300x2500)mm, (350x2500)mm; tiết diện dầm điển hình: (200x800)mm, (200x600)mm, (300x600)mm, (300x400)mm; sàn dày 140mm, 170mm, 200mm. Vật liệu sử dụng: cốt thép các loại CB240-T, CB400-V, CB500-V hoặc loại có cường độ tương đương; bê tông cấp độ bền B30, B35, B40 sử dụng cho các cấu kiện chịu lực chính, B15 sử dụng cho các cấu kiện còn lại, B7,5 cho bê tông lót.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ tầng cấp điện cho công trình.





+ Nguồn cung cấp điện dự phòng: Tại phía ngoài nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình. Máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn, công suất máy phát điện là 1250 kVA làm việc ở chế độ Standby. Các phụ tải ưu tiên của công trình phải được cung cấp điện liên tục khi nguồn điện lưới bị gián đoạn.

+ Hệ thống lưới phân phối: Lưới phân phối điện sử dụng dây lõi đồng cách điện PVC đi từ tủ điện tầng theo máng cáp dọc hành lang đến các bảng điện khu vực hoặc được luồn trong ống nhựa cứng đi ngầm theo kết cấu xây dựng đến công tắc, ổ cắm, đèn và các thiết bị dùng điện khác. Tiết diện cáp cấp cho hệ thống chiếu sáng tối thiểu là 1.5mm<sup>2</sup> và cáp điện cho các ổ cắm tối thiểu là 2.5mm<sup>2</sup>

+ Hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng trong công trình bao gồm: hệ thống chiếu sáng chung và hệ thống chiếu sáng cục bộ. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

+ Chống sét: Công trình lắp đặt một kim thu sét phóng điện sớm có bán kính bảo vệ tối thiểu 107m cấp IV kết hợp với đai thu sét bằng nhôm 25x3mm. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70 mm<sup>2</sup> từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc nối đất bằng đồng phi 16, dài 2,4m, dây nối đất bằng đồng có tiết diện 70mm<sup>2</sup>, được lắp đặt phía ngoài nhà ở tầng 1.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước dự án được đầu từ đường ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng khung của khu vực.

Giải pháp Hệ thống cấp nước: Nguồn nước hạ tầng → Bể chứa → Bơm → Bể nước mái → Thiết bị dùng nước.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom theo ống đứng, thu gom về bể tự hoại của khối nhà, sau đó được dẫn tới hố ga thu gom nước thải ngoài nhà về trạm xử lý nước thải 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm được bố trí tại Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 để xử lý trước khi xả ra suối Loàng.

+ Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công,...được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà vào hệ thống thoát nước mưa chung của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

-Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế công trình bậc chịu lửa bậc 1 và sử dụng giải pháp ngăn cháy lan theo phương đứng và phương ngang dọc theo các trục kỹ thuật ( chống cháy xuyên sàn, xuyên tường).

- Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống tăng áp hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn điện độc lập ( 01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát dự phòng).

48  
C  
C  
TN  
VN TR



- Giải pháp thiết kế hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy họng vách tường, hệ thống chữa cháy ngoài nhà, hệ thống, tính toán lượng nước dự trữ, hệ thống chữa cháy khí FM200, bố trí bình chữa cháy xách tay, hệ thống Exit, sự cố theo quy chuẩn hiện hành.

- Hệ thống điều hòa, thông gió, camera, mạng internet, âm thanh, quản lý bãi đỗ xe: Thiết kế đồng bộ phù hợp với yêu cầu sử dụng.

### 10.3 Hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: san nền, sân đường nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, tường chắn, cải tạo suối Loàng, cây xanh cảnh quan,... theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

a. Cấp điện: Tuyến đường dây điện trung thế được hạ ngầm bên dưới mặt sân đường nội bộ, cấp điện đến trạm biến áp.

b. Cấp nước: Hệ thống cấp nước của dự án từ điểm đầu nối cấp nước qua ống HDPE D160 đến đồng hồ đo nước tổng DN150. Từ đó phân phối cấp nước đến các đối tượng dùng nước trong khu vực. Các tuyến đường ống cấp nước chính được thiết kế đặt ngầm, độ sâu đặt ống trung bình tính đến đỉnh ống là 0,5m. Tại các góc chuyển và vị trí van, tê, cút có bố trí gờ đỡ BTCT. Hệ thống ống cấp nước sử dụng ống HDPE PN10, phụ kiện PN10, các phụ kiện đồng bộ.

c. Thoát nước mưa: Đối với khu vực đường giao thông nằm trên mặt hầm tòa cao tầng, bố trí rãnh thu B400 bằng BTCT dưới lòng đường, độ dốc  $i_{\min}=0.2$ . Đối với khu vực đường giao thông còn lại bố trí ga thu thăm kết hợp dưới lòng đường, đường kính cống D600 bằng BTCT. Toàn bộ nước mưa của dự án sau khi được thu gom, thoát ra suối Loàng.

d. Thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước thải sử dụng ống HDPE D200, trên tuyến bố trí các hố ga thăm được đặt ngầm kết cấu bằng BTCT, khoảng cách từ 20-30m. Toàn bộ nước thải phát sinh trong khu vực dự án được chuyển về Trạm xử lý nước thải, đặt tại tầng hầm tòa tháp 01. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được bơm thoát ra suối Loàng.

đ. San nền:

+ Cao độ thiết kế san nền tầng hầm là 24.99m. Cao độ san nền mặt nền là 29.42m (cao độ san nền đã trừ đi lớp cấu tạo mặt sân và kết cấu mặt nền tầng hầm).

e. Sân đường nội bộ:

Mặt sân đường nội bộ bằng bê tông nhựa, tạo dốc tối thiểu  $i=0,5\%$  dốc dần về các vị trí thu nước mặt. Xung quanh sân đường nội bộ được bố trí viên bó thành bê tông xi măng (tại các vị trí giữa mặt sân đường với các chức năng khác: thành bồn hoa, thành hiên nhà, thành mặt khu vui chơi...). Các khu vực mặt hè được lát gạch terazo hoặc bằng bê tông xi măng mài phẳng tạo mỹ quan khu vực. Cao độ hoàn thiện mặt sân đường nội bộ đảm bảo phù hợp theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt ( $Z_{\min} = \pm 30.00\text{m}$ ).

Toàn bộ mặt sân đường nội bộ được sử dụng kết cấu bê tông nhựa dãi nóng, với cấu tạo như sau:

+ Lớp 1: Bê tông nhựa hạt trung D12,5 dày 7cm.

159  
ONG  
PH  
GLA  
EU-T



- + Lớp 2: Tưới nhựa thấm bảm 1,0kg/m<sup>2</sup>.
- + Lớp 3: Cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm.
- + Lớp 4: Cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm.
- + Lớp 5: Đất đầm chặt k= 0,98 dày 50cm.

f. Cải tạo suối Loàng:

+ Có chiều dài khoảng 115m với chiều rộng trung bình từ 8m đảm bảo kết nối với đoạn suối Loàng từ phía thượng lưu dự án với cống hộp 2x(4x4)m hiện trạng tại phía hạ lưu dự án; xây dựng tường bê tông cốt thép 02 bờ suối Loàng với chiều dài mỗi bờ suối Loàng là 115m, chiều cao trung bình 8,45m, bố trí ống uPVC DN90 trên tường bê tông để thoát nước,...; bố trí cống hộp 2x(4x4)m ngang qua suối Loàng sau nắn chỉnh tại 03 vị trí làm đường giao thông nội bộ trong phạm vi dự án.

+ Thiết kế bố trí các dầm BTCT mác 300# kích thước 250x400 ngang qua hai bờ tường chắn suối, khoảng cách giữa các thanh dầm a= 3,0m/thanh.

+ Hai bên cống dọc theo đường giao thông thiết kế tường cánh BTCT mác 300#, đỉnh tường dày 45cm đảm bảo về tiêu chuẩn chắn đất, chống sạt đất đắp nền.

+ Đường giao thông nội bộ trên cống hộp sử dụng kết cấu bê tông nhựa dải nóng C12,5 bên trên lớp móng áo đường và lớp đất đắp đầm chặt k= 0,90; k= 0,98.

+ Dọc hai bên hành lang bảo vệ suối Loàng thiết kế đắp nền cao độ đắp 29,42m và đắp 0,58m đất hữu cơ tận dụng để trồng cây. Cao độ hoàn thiện là 30,00m.

g. Tường chắn

- Thiết kế tường chắn sử dụng kết cấu bê tông cốt thép mác 300# quanh ranh giới lập dự án, như sau:

+ Tường chắn phía Tây Nam nối từ vị trí tầng hầm tòa tháp số 2 đến vị trí suối Loàng sau nắn chỉnh. Chiều dài đoạn tường chắn L= 97,49m.

+ Tường chắn phía Nam, Đông Nam nối từ vị trí suối Loàng lên vị trí khu đất cây xanh của dự án Khu dân cư số 1 đường Việt Bắc. Chiều dài đoạn tường chắn L= 163,39m.

- Tường chắn thiết kế đỉnh kê bằng với mặt sân đường, tương đương với cao độ 30,00m, bề rộng đỉnh kê b = (0,35÷0,45)m, rộng thân kê vị trí móng b= (0,582÷0,70)m.

- Móng tường chắn thiết kế rộng b= (3,882÷5,382)m, móng được gia cố bằng cọc BTCT kích thước 0,25x0,25x3,0m.

- Chiều sâu chôn móng được tính bằng 1/3 chiều cao tường chắn. Đất đào móng được tận dụng đắp k= 0,90 và đắp cho nền công trình.

h. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác: theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

11. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm.

12. Giá trị dự toán xây dựng theo từng khoản mục chi phí: Theo hồ sơ báo cáo thẩm tra dự toán của Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.

13. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng;

- TCVN 4451:2012 – Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 9254:2012 Nhà và công trình dân dụng.



- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động;
- TCVN 9362:2012 Nền nhà và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí.
- TCVN 5687: 2024: Thông gió - Điều hòa không khí Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4447:2012: Công tác đất-thi công và nghiệm thu.
- TCVN 13606 -2023. Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình;
- TCVN 7957:2023. Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

14. Các nội dung khác (nếu có): Không.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

Trách nhiệm của các đơn vị, phòng ban, cá nhân liên quan trong việc triển khai thực hiện: Phòng phát triển dự án có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, quản lý dự án theo quy định hiện hành; Phòng giám sát có trách nhiệm giám sát công trình và các hoạt động liên quan theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành; Các phòng ban liên quan thực hiện các công tác liên quan của dự án triển khai thực hiện theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành.

**Điều 3.** Các ông bà Giám đốc điều hành, Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các phòng ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Lưu: VT, TNG L./.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Thời**



**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**TNG LAND**  
Số: 213 /QĐ-TNGL

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Thái Nguyên, ngày 6 tháng 5 năm 2026

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán (điều chỉnh)**  
**Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật**  
**Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND**

*Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH 13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo luật số: 03/2016/QH 14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14; và Luật số 62/2020/QH14;*

*Căn cứ Luật Nhà ở 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội về Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;*

*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 Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;*

*Căn cứ Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh ( lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên- giai đoạn 1;*



*Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND phường Tích Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng;*

*Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-TNGL ngày 11/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;*

*Căn cứ Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;*

*Căn cứ Giấy phép xây dựng số 24/GPXD ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp phép xây dựng công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;*

*Căn cứ kết quả thẩm tra số 14a/BCTT ngày 04/5/2026 của Công ty cổ phần Kiến trúc Asean về việc thẩm tra thiết kế xây dựng dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc, hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật), với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TNG Land
2. Tên công trình hoặc bộ phận công trình: Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật.
3. Mã số thông tin công trình:
4. Loại, cấp công trình chính: Dự án nhóm B.  
Nhà ở xã hội cao tầng: công trình Dân dụng, cấp I.  
Hạ tầng kỹ thuật: công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp II.
5. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc
6. Địa điểm xây dựng: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.
7. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn khảo sát Việt Bắc.
8. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng:  
Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật (phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).



Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, suối Loàng, tường chắn, sân đường nội bộ): Công ty cổ phần TNG Land.

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng AST.

9. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.

Tổ chức tư vấn thẩm tra công nghệ trạm xử lý nước thải: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại STE.

10. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

#### **10.1 Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01.**

- Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

Trên khu đất NOXH-01 với diện tích 16.174m<sup>2</sup>, đầu tư xây dựng 02 tòa chung cư trên diện tích đất xây dựng là 3.565m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 30,3%, trong đó:

+ Diện tích xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01: cao 22 tầng trên mặt đất, tum thang và 01 tầng hầm, diện tích 1.731 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 515 căn.

#### **- Nội dung điều chỉnh:**

1. Bể nước sinh hoạt + PCCC và phòng bơm: Điều chỉnh vị trí bể đặt tại tầng hầm của tòa chung cư sang ranh giới phía Đông Nam dự án.

- Bể nước sinh hoạt + PCCC: đặt ngầm, diện tích bể nước sinh hoạt là 141,1m<sup>2</sup>, bể PCCC là 70,6m<sup>2</sup>. Công trình sử dụng hệ kết cấu bê tông cốt thép toàn khối.

- Phòng bơm sinh hoạt và PCCC: Công trình cao 1 tầng cao 4,2m đặt trên vị trí bể nước, diện tích xây dựng là 74,137m<sup>2</sup> với tiết diện 11,9 x 6,23m. Tường bao ngoài xây gạch, mái đổ bê tông cốt thép.

2. Bổ sung đường dốc khuyết tật tại tầng 1 phía ngoài nhà:

- Bổ sung 01 đường dốc ĐD02 cho người khuyết tật với kích thước 10,7x1,5m, đường dốc kết cấu bê tông cốt thép phủ tăng cứng bề mặt, xé rãnh chống trượt rộng 15mm sâu 10mm, khoảng cách 200mm. Hai bên đường dốc lắp dựng lan can inox cao 0,9m.

3. Phòng kỹ thuật tum: Điều chỉnh mặt bằng.



- Xây tường bao quanh tầng tum.
- Diện tích tầng tum giữ nguyên, điều chỉnh kích thước các phòng, khu vực kỹ thuật.

4. Phòng điện: Điều chỉnh vị trí phòng điện từ đối diện căn CH-B2 trục Y2 sang vị trí đối diện phòng Kỹ thuật nước.

## **10.2 Hạ tầng kỹ thuật.**

Cập nhật điều chỉnh các hạng mục của hạ tầng kỹ thuật khi điều chỉnh vị trí bể nước và phòng bơm đặt tại tầng hầm công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 sang vị trí gần ranh giới phía Đông Nam dự án.

10. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm.

11. Giá trị dự toán xây dựng theo từng khoản mục chi phí: Theo hồ sơ báo cáo thẩm tra dự toán của Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.

12. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng;

- TCVN 4451:2012 – Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 9254:2012 Nhà và công trình dân dụng.
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động;
- TCVN 9362:2012 Nền nhà và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí.
- TCVN 5687: 2024: Thông gió - Điều hòa không khí Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4447:2012: Công tác đất-thi công và nghiệm thu.
- TCVN 13606 -2023. Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình;
- TCVN 7957:2023. Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

13. Các nội dung khác ( nếu có): Không.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

Trách nhiệm của các đơn vị, phòng ban, cá nhân liên quan trong việc triển khai thực hiện: Phòng phát triển dự án có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, quản lý dự án theo quy định hiện hành; Phòng giám sát có trách nhiệm giám sát công trình và các hoạt động liên quan theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành; Các phòng ban liên quan thực hiện các công tác liên quan của dự án triển khai thực hiện theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành.

**Điều 3.** Các ông bà Giám đốc điều hành, Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các phòng ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu VP./.



**Nguyễn Văn Thời**





**THÔNG BÁO**

**Kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng  
Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật  
Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

*Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH 13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo luật số: 03/2016/QH 14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14; và Luật số 62/2020/QH14;*

*Căn cứ Luật Nhà ở 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội về Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;*

*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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;*

*Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND phường Tích Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng;*



*Căn cứ Báo cáo số 12/BCTT ngày 07/02/2026 của Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean về việc thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;*

*Căn cứ Báo cáo số 52/VM-TT ngày 05/02/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Max báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở phần công nghệ trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm;*

Sau khi xem xét, Công ty cổ phần TNG Land thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

Hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: Dự án nhóm B, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: 50 năm.

Nhà ở xã hội cao tầng: Công trình dân dụng, cấp I.

Hạ tầng kỹ thuật: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TNG Land.

4. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần TNG Land.

Địa chỉ: Xóm Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên.

Số điện thoại: 02083654462

5. Địa điểm xây dựng: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: 1.188,788 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp của nhà đầu tư.
- Vốn huy động vay từ các tổ chức tín dụng.

8. Thời gian thực hiện: Từ Quý I/2026 đến hết Quý IV/2028.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 4451:2012 – Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 9254:2012 Nhà và công trình dân dụng.
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động;
- TCVN 9362:2012 Nền nhà và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí.
- TCVN 5687: 2024: Thông gió - Điều hòa không khí Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 13606 -2023. Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình;



-TCVN 7957:2023. Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật (phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, suối Loàng, tường chắn, sân đường nội bộ): Công ty cổ phần TNG Land.

Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng AST.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn khảo sát Việt Bắc.

12. Nhà thầu thẩm tra:

Nhà thầu thẩm tra Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.

Nhà thầu thẩm tra công nghệ Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Max.

13. Các thông tin khác (nếu có): Không có

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình thẩm định đã nêu tại phần căn cứ.

- Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

- Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh ( lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên- giai đoạn 1;

- Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND phường Tích Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng;

- Văn bản số 21/CTCPNS-KHKT ngày 20/01/2026 của Công ty Cổ phần Nước sạch Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu nối cấp nguồn cho dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương;

- Văn bản số 345/PCTN-KT+ĐĐ+KD ngày 22/01/2026 của Công ty Điện lực Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương cấp nguồn cho dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương;

- Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất do chủ đầu tư phê duyệt.

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi; thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án.

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự án số 12/BCTT ngày 07/02/2026 của Công ty cổ phần Kiến trúc xây dựng VNASEAN.

- Báo cáo kết quả thẩm tra phần công nghệ trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm số 52/VM-TT ngày 05/02/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Max.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn khảo sát Việt Bắc.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật (phần thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, suối Loàng, tường chắn, sân đường nội bộ): Công ty cổ phần TNG Land.

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng AST.

- Đơn vị thẩm tra dự án: Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean.

- Đơn vị thẩm tra phần công nghệ Trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm (phần công nghệ): Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Max.

### **III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

Tóm tắt về nội dung cơ bản của hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án trình thẩm định được gửi kèm theo Tờ trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Phòng phát triển dự án như sau:

Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;



### 1 Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01.

- Diện tích xây dựng: Xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 cao 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích 1.731 m<sup>2</sup>.

- Phần Kiến trúc: Công trình 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.731 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 515 căn.

Tầng hầm gồm khu vực đỗ xe, không gian kỹ thuật và sảnh chung cư.

Tầng 1 gồm sảnh chung cư, 15 căn hộ diện tích khoảng 35 đến 74 m<sup>2</sup> và phòng phụ trợ ( Trục PCCC, vệ sinh, các phòng kỹ thuật).

Tầng 2 gồm các phòng kỹ thuật và nhà trẻ.

Tầng 3 đến tầng 22 gồm các 25 căn hộ diện tích khoảng 30 đến 72 m<sup>2</sup>.

Tầng tum gồm các phòng kỹ thuật và kỹ thuật thang máy.

Giao thông theo phương đứng gồm 03 thang bộ và 07 lồng thang máy, 01 thang máy PCCC ; giao thông theo phương ngang là sảnh và hành lang.

Thiết kế định hướng phương án hoàn thiện: Sảnh, hành lang lát gạch Granit; các phòng căn hộ, tum lát gạch Ceramic, bậc thang bộ láng vữa xi măng, sơn epoxy; tường xây gạch không nung, trát vữa xi măng, sơn 01 lớp lót, 02 lớp màu;...

- Phần kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000, D800; chiều cao móng điển hình 1000mm, 2560mm. Phần thân sử dụng hệ khung vách lõi kết hợp với sàn bê tông cốt thép toàn khối là hệ kết cấu chính chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang tác dụng lên công trình; tiết diện cột vách điển hình: (300x3000)mm, (300x2500)mm, (350x2500)mm; tiết diện dầm điển hình: (200x800)mm, (200x600)mm, (300x600)mm, (300x400)mm; sàn dày 140mm, 170mm, 200mm. Vật liệu sử dụng: cốt thép các loại CB240-T, CB400-V, CB500-V hoặc loại có cường độ tương đương; bê tông cấp độ bền B30, B35, B40 sử dụng cho các cấu kiện chịu lực chính, B15 sử dụng cho các cấu kiện còn lại, B7,5 cho bê tông lót.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ tầng cấp điện cho công trình.

+ Nguồn cung cấp điện dự phòng: Tại phía ngoài nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình. Máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn, công suất máy phát điện là 650 kVA làm việc ở chế độ Standby. Các phụ tải ưu tiên của công trình phải được cung cấp điện liên tục khi nguồn điện lưới bị gián đoạn.

+ Hệ thống lưới phân phối: Lưới phân phối điện sử dụng dây lõi đồng cách điện PVC đi từ tủ điện tầng theo máng cáp dọc hành lang đến các bảng điện khu



vực hoặc được luồn trong ống nhựa cứng đi ngầm theo kết cấu xây dựng đến công tắc, ổ cắm, đèn và các thiết bị dùng điện khác. Tiết diện cáp cấp cho hệ thống chiếu sáng tối thiểu là 1.5mm<sup>2</sup> và cáp điện cho các ổ cắm tối thiểu là 2.5mm<sup>2</sup>.

+ Hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng trong công trình bao gồm: hệ thống chiếu sáng chung và hệ thống chiếu sáng cục bộ. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

+ Chống sét: Công trình lắp đặt một kim thu sét phóng điện sớm có bán kính bảo vệ tối thiểu 107m cấp IV kết hợp với đai thu sét bằng nhôm 25x3mm. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70 mm<sup>2</sup> từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc nối đất bằng đồng phi 16, dài 2,4m, dây nối đất bằng đồng có tiết diện 70mm<sup>2</sup>, được lắp đặt phía ngoài nhà ở tầng 1.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước dự án được đầu từ đường ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng chung của khu vực.

Giải pháp Hệ thống cấp nước: Nguồn nước hạ tầng → Bể chứa → Bơm → Bể nước mái → Thiết bị dùng nước.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom theo ống đứng, thu gom về bể tự hoại của khối nhà, sau đó được dẫn tới trạm xử lý nước thải đặt tại tầng hầm công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm để xử lý. Nước thải sau khi xử lý cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó được bơm xả ra suối Loàng.

+ Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công,... được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà vào hệ thống thoát nước mưa chung của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế công trình bậc chịu lửa bậc 1 và sử dụng giải pháp ngăn cháy lan theo phương đứng và phương ngang dọc theo các trục kỹ thuật ( chống cháy xuyên sàn, xuyên tường).

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống tăng áp hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn điện độc lập ( 01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát dự phòng).

+ Giải pháp thiết kế hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy họng vách tường, hệ thống chữa cháy ngoài nhà, hệ thống, tính toán lượng nước dự trữ, hệ thống chữa cháy khí FM200, bố trí bình chữa cháy xách tay, hệ thống Exit, sự cố theo quy chuẩn hiện hành.

- Trạm xử lý nước thải: Đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, đặt tại tầng hầm tòa nhà cao xã hội cao tầng tháp 01. Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom dẫn về trạm, nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (Bảng 2, cột A) xả ra suối Loàng sau nắn chỉnh trong phạm vi dự án.



- Hệ thống điều hòa, thông gió, camera, mạng internet, âm thanh, quản lý bãi đỗ xe: Thiết kế đồng bộ phù hợp với yêu cầu sử dụng.

## **2. Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02.**

- Diện tích xây dựng: Xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 cao 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích 1.827 m<sup>2</sup>.

- Phần Kiến trúc: Công trình 22 tầng và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.827 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 514 căn.

Tầng hầm gồm khu vực đỗ xe, không gian kỹ thuật và sảnh chung cư.

Tầng 1 gồm sảnh chung cư, 21 căn hộ diện tích khoảng 30 đến 74 m<sup>2</sup> và phòng phụ trợ ( Trục PCCC, vệ sinh, các phòng kỹ thuật).

Tầng 2 gồm các phòng sinh hoạt cộng đồng, 13 căn hộ với diện tích khoảng 35 đến 72 m<sup>2</sup>

Tầng 3 đến tầng 22 gồm các 24 căn hộ diện tích khoảng 36 đến 72 m<sup>2</sup>.

Tầng tum gồm các phòng kỹ thuật và kỹ thuật thang máy.

Giao thông theo phương đứng gồm 03 thang bộ và 07 lồng thang máy ; giao thông theo phương ngang là sảnh và hành lang.

Thiết kế định hướng phương án hoàn thiện: Sảnh, hành lang lát gạch Granit; các phòng căn hộ, tum lát gạch Ceramic, bậc thang bộ láng vữa xi măng, sơn epoxy; tường xây gạch không nung, trát vữa xi măng, sơn 01 lớp lót, 02 lớp màu;...

- Phần kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi đường kính D1000, D800; chiều cao móng điển hình 1000mm, 2560mm. Phần thân sử dụng hệ khung vách lõi kết hợp với sàn bê tông cốt thép toàn khối là hệ kết cấu chính chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang tác dụng lên công trình; tiết diện cột vách điển hình: (300x3000)mm, (300x2500)mm, (350x2500)mm; tiết diện dầm điển hình: (200x800)mm, (200x600)mm, (300x600)mm, (300x400)mm; sàn dày 140mm, 170mm, 200mm. Vật liệu sử dụng: cốt thép các loại CB240-T, CB400-V, CB500-V hoặc loại có cường độ tương đương; bê tông cấp độ bền B30, B35, B40 sử dụng cho các cấu kiện chịu lực chính, B15 sử dụng cho các cấu kiện còn lại, B7,5 cho bê tông lót.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ tầng cấp điện cho công trình.

+ Nguồn cung cấp điện dự phòng: Tại phía ngoài nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình. Máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn, công suất máy phát điện là 650



kVA làm việc ở chế độ Standby. Các phụ tải ưu tiên của công trình phải được cung cấp điện liên tục khi nguồn điện lưới bị gián đoạn.

+ Hệ thống lưới phân phối: Lưới phân phối điện sử dụng dây lõi đồng cách điện PVC đi từ tủ điện tầng theo máng cáp dọc hành lang đến các bảng điện khu vực hoặc được luồn trong ống nhựa cứng đi ngầm theo kết cấu xây dựng đến công tắc, ổ cắm, đèn và các thiết bị dùng điện khác. Tiết diện cáp cấp cho hệ thống chiếu sáng tối thiểu là 1.5mm<sup>2</sup> và cáp điện cho các ổ cắm tối thiểu là 2.5mm<sup>2</sup>.

+ Hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng trong công trình bao gồm: hệ thống chiếu sáng chung và hệ thống chiếu sáng cục bộ. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

+ Chống sét: Công trình lắp đặt một kim thu sét phóng điện sớm có bán kính bảo vệ tối thiểu 107m cấp IV kết hợp với đai thu sét bằng nhôm 25x3mm. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70 mm<sup>2</sup> từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc nối đất bằng đồng phi 16, dài 2,4m, dây nối đất bằng đồng có tiết diện 70mm<sup>2</sup>, được lắp đặt phía ngoài nhà ở tầng 1.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước dự án được đầu từ đường ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng khung của khu vực.

Giải pháp Hệ thống cấp nước: Nguồn nước hạ tầng → Bể chứa → Bơm → Bể nước mái → Thiết bị dùng nước.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom theo ống đứng, thu gom về bể tự hoại của khối nhà, sau đó được dẫn tới hố ga thu gom nước thải ngoài nhà về trạm xử lý nước thải 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm được bố trí tại Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 để xử lý trước khi xả ra suối Loàng.

+ Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công,...được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà vào hệ thống thoát nước mưa chung của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế công trình bậc chịu lửa bậc 1 và sử dụng giải pháp ngăn cháy lan theo phương đứng và phương ngang dọc theo các trục kỹ thuật ( chống cháy xuyên sàn, xuyên tường).

- Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống tăng áp hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn điện độc lập ( 01 nguồn lấy từ nguồn điện lưới, 01 nguồn được lấy từ máy phát dự phòng).

- Giải pháp thiết kế hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy họng vách tường, hệ thống chữa cháy ngoài nhà, hệ thống, tính toán lượng nước dự trữ, hệ thống chữa cháy khí FM200, bố trí bình chữa cháy xách tay, hệ thống Exit, sự cố theo quy chuẩn hiện hành.

376  
GT  
HÀ  
LAI  
-T.Y



- Hệ thống điều hòa, thông gió, camera, mạng internet, âm thanh, quản lý bãi đỗ xe: Thiết kế đồng bộ phù hợp với yêu cầu sử dụng.

### 3 Hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: san nền, sân đường nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, tường chắn, cải tạo suối Loàng, cây xanh cảnh quan,... theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

a. Cấp điện: Tuyến đường dây điện trung thế được hạ ngầm bên dưới mặt sân đường nội bộ, cấp điện đến trạm biến áp.

b. Cấp nước: Hệ thống cấp nước của dự án từ điểm đầu nối cấp nước qua ống HDPE D160 đến đồng hồ đo nước tổng DN150. Từ đó phân phối cấp nước đến các đối tượng dùng nước trong khu vực. Các tuyến đường ống cấp nước chính được thiết kế đặt ngầm, độ sâu đặt ống trung bình tính đến đỉnh ống là 0,5m. Tại các góc chuyển và vị trí van, tê, cắt có bố trí gói đỡ BTCT. Hệ thống ống cấp nước sử dụng ống HDPE PN10, phụ kiện PN10, các phụ kiện đồng bộ.

c. Thoát nước mưa: Đối với khu vực đường giao thông nằm trên mặt hầm tòa cao tầng, bố trí rãnh thu B400 bằng BTCT dưới lòng đường, độ dốc  $i_{\min}=0.2$ . Đối với khu vực đường giao thông còn lại bố trí ga thu thăm kết hợp dưới lòng đường, đường kính cống D600 bằng BTCT. Toàn bộ nước mưa của dự án sau khi được thu gom, thoát ra suối Loàng.

d. Thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước thải sử dụng ống HDPE D200, trên tuyến bố trí các hố ga thăm được đặt ngầm kết cấu bằng BTCT, khoảng cách từ 20-30m. Toàn bộ nước thải phát sinh trong khu vực dự án được chuyển về Trạm xử lý nước thải, đặt tại tầng hầm tòa tháp 01. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được bơm thoát ra suối Loàng.

đ. San nền:

+ Cao độ thiết kế san nền tầng hầm là 24.99m. Cao độ san nền mặt nền là 29.42m (cao độ san nền đã trừ đi lớp cấu tạo mặt sân và kết cấu mặt nền tầng hầm).

e. Sân đường nội bộ:

Mặt sân đường nội bộ bằng bê tông nhựa, tạo dốc tối thiểu  $i=0,5\%$  dốc dần về các vị trí thu nước mặt. Xung quanh sân đường nội bộ được bố trí viên bó thành bê tông xi măng (tại các vị trí giữa mặt sân đường với các chức năng khác: thành bồn hoa, thành hiên nhà, thành mặt khu vui chơi...). Các khu vực mặt hè được lát gạch terazo hoặc bằng bê tông xi măng mài phẳng tạo mỹ quan khu vực. Cao độ hoàn thiện mặt sân đường nội bộ đảm bảo phù hợp theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt ( $Z_{\min} = \pm 30.00m$ ).

Toàn bộ mặt sân đường nội bộ được sử dụng kết cấu bê tông nhựa dãi nóng, với cấu tạo như sau:

- + Lớp 1: Bê tông nhựa hạt trung D12,5 dày 7cm.
- + Lớp 2: Tưới nhựa thấm bảm 1,0kg/m<sup>2</sup>.
- + Lớp 3: Cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm.
- + Lớp 4: Cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm.





+ Lớp 5: Đất đầm chặt  $k = 0,98$  dày 50cm.

f. Cải tạo suối Loàng:

+ Có chiều dài khoảng 115m với chiều rộng trung bình từ 8m đảm bảo kết nối với đoạn suối Loàng từ phía thượng lưu dự án với cống hộp  $2 \times (4 \times 4)$ m hiện trạng tại phía hạ lưu dự án; xây dựng tường bê tông cốt thép 02 bờ suối Loàng với chiều dài mỗi bờ suối Loàng là 115m, chiều cao trung bình 8,45m, bố trí ống uPVC DN90 trên tường bê tông để thoát nước,...; bố trí cống hộp  $2 \times (4 \times 4)$ m ngang qua suối Loàng sau nắn chỉnh tại 03 vị trí làm đường giao thông nội bộ trong phạm vi dự án.

+ Thiết kế bố trí các dầm BTCT mác 300# kích thước  $250 \times 400$  ngang qua hai bờ tường chắn suối, khoảng cách giữa các thanh dầm  $a = 3,0$ m/thanh.

+ Hai bên cống dọc theo đường giao thông thiết kế tường cánh BTCT mác 300#, đỉnh tường dày 45cm đảm bảo về tiêu chuẩn chắn đất, chống sạt đất đắp nền.

+ Đường giao thông nội bộ trên cống hộp sử dụng kết cấu bê tông nhựa dãi nóng C12,5 bên trên lớp móng áo đường và lớp đất đắp đầm chặt  $k = 0,90$ ;  $k = 0,98$ .

+ Dọc hai bên hành lang bảo vệ suối Loàng thiết kế đắp nền cao độ đắp 29,42m và đắp 0,58m đất hữu cơ tận dụng để trồng cây. Cao độ hoàn thiện là 30,00m.

g. Tường chắn

- Thiết kế tường chắn sử dụng kết cấu bê tông cốt thép mác 300# quanh ranh giới lập dự án, như sau:

+ Tường chắn phía Tây Nam nối từ vị trí tầng hầm tòa tháp số 02 đến vị trí suối Loàng sau nắn chỉnh. Chiều dài đoạn tường chắn  $L = 97,49$ m.

+ Tường chắn phía Nam, Đông Nam nối từ vị trí suối Loàng lên vị trí khu đất cây xanh của dự án Khu dân cư số 1 đường Việt Bắc. Chiều dài đoạn tường chắn  $L = 163,39$ m.

- Tường chắn thiết kế đỉnh kè bằng với mặt sân đường, tương đương với cao độ 30,00m, bề rộng đỉnh kè  $b = (0,35 \div 0,45)$ m, rộng thân kè vị trí móng  $b = (0,582 \div 0,70)$ m.

- Móng tường chắn thiết kế rộng  $b = (3,882 \div 5,382)$ m, móng được gia cố bằng cọc BTCT kích thước  $0,25 \times 0,25 \times 3,0$ m.

- Chiều sâu chôn móng được tính bằng  $1/3$  chiều cao tường chắn. Đất đào móng được tận dụng đắp  $k = 0,90$  và đắp cho nền công trình.

h. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác: theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

#### IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

Căn cứ Khoản 6 Điều 11 Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội quy định: “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về





xây dựng. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm cả điều chỉnh BCNCKT) và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.”

Thực hiện Khoản 6 Điều 11 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc được Công ty cổ phần TNG Land – chủ đầu tư dự án thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo đúng quy định của pháp luật.

## V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng.

- Dự án trình thẩm định có các nội dung cơ bản như mục tiêu, quy mô dự án phù hợp với nội dung quy định tại Điều 1 Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Dự án phù hợp với quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/20017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên giai đoạn 1 và Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 5/2/2026 của UBND Phường Tích Lương phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng.

2. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở với nhiệm vụ thiết kế; danh mục tiêu chuẩn áp dụng;

Giải pháp thiết kế cơ sở phù hợp với nhiệm vụ thiết kế, đảm bảo công năng, an toàn chịu lực, PCCC, môi trường và vận hành khai thác ; phù hợp với các tiêu chuẩn liên quan.

- Danh mục tiêu chuẩn áp dụng đúng theo quy định hiện hành.

- Thiết kế cơ sở đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng.

3. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, kinh nghiệm và năng lực quản lý dự án của chủ đầu tư, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án;

Giải pháp tổ chức thực hiện dự án: Chủ đầu tư xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện dự án theo từng giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến nghiệm thu, bàn giao và đưa vào khai thác sử dụng phù hợp với quy mô, tính chất dự án công trình.

Kinh nghiệm và năng lực quản lý dự án của chủ đầu tư: Ban quản lý dự án được bố trí phù hợp với quy mô, tính chất dự án; Chủ đầu tư có kinh nghiệm triển khai các dự án tương tự và đáp ứng yêu cầu quản lý chất lượng, tiến độ dự án.

Phương án giải phóng mặt bằng được lập trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư,...và được cơ quan nhà nước thực hiện.

Hình thức thực hiện dự án, lựa chọn nhà thầu, tổ chức thi công và quản lý hợp đồng được xác định phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng.

3932  
T  
PH  
LA  
U.T.V

Các nội dung này đã được Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng VN Asean thẩm tra đánh giá là phù hợp.

4. Yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án bao gồm xác định tổng mức đầu tư xây dựng; nguồn vốn, khả năng huy động vốn theo tiến độ; phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội;

a) Về tổng mức đầu tư:

- Căn cứ để xác định tổng mức đầu tư gồm:

+ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/12/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

+ Nghị định số 10/2021/NĐ - CP, ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

+ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

+ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

+ Thông tư 12/2021/TT-BXD, TT 13/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng;

+ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

Đơn vị lập dự án đã tuân thủ đầy đủ các quy định về quản lý đầu tư xây dựng và đã được đơn vị thẩm tra đánh giá phù hợp.

Tổng mức đầu tư dự án: 1239,87 tỷ đồng ( Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

Trong đó, tổng mức đầu tư của các công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01,02 và hạ tầng kỹ thuật: **1.162,23 tỷ đồng**.

b) Về nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

| Stt | Nguồn vốn đầu tư                         | Số tiền (tỷ đồng) | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------------------------------|-------------------|-----------|
| 1   | Vốn góp của nhà đầu tư                   | 232,446           | 20        |
| 2   | Vốn huy động vay từ các tổ chức tín dụng | 929,784           | 80        |

5. Sự phù hợp của phương án công nghệ (nếu có);

Công nghệ sử dụng trong dự án phù hợp với công suất, mục tiêu dự án và điều kiện vận hành, đảm bảo an toàn, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường ; các thiết bị dây chuyền dễ bảo trì, vận hành ổn định và tối ưu chi phí.



6. Các nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư.

## V. KẾT LUẬN

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc đủ điều kiện để trình tổng hợp và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Trên đây là thông báo của Công ty cổ phần TNG Land về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT./.



**Hà Văn Giang**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**TNG LAND**  
Số: 215/QĐ-TNGL

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Thái Nguyên, ngày 6 tháng 5 năm 2026

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt dự toán thiết kế xây dựng công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND**

Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH 13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo luật số: 03/2016/QH 14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14; và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

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 Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND phường Tích Lương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng;

Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật;





Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-TNGL ngày 11/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ Quyết định số 213/QĐ-TNGL ngày 6/5/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

Căn cứ Báo cáo số 15a/BCTT ngày 4/5/2026 của Công ty cổ phần Kiến trúc Asean về việc thẩm tra Dự toán thiết kế xây dựng công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Dự toán thiết kế xây dựng công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

1. Người phê duyệt: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TNG Land
2. Tên công trình hoặc bộ phận công trình: Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật).

3. Loại, cấp công trình chính: Dự án nhóm B.

Nhà ở xã hội cao tầng: công trình Dân dụng, cấp I.

Hạ tầng kỹ thuật: công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

4. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc

5. Địa điểm xây dựng: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

6. Tổng mức đầu tư: **1.230,87 tỷ đồng** (theo quyết định chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư tại Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

- Giá trị dự toán công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà sau thẩm tra: **529.960.088.000** đồng. Trong đó:

| STT | Nội dung chi phí            | Giá trị sau thẩm tra<br>(Đơn vị: VNĐ) |
|-----|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Chi phí xây dựng            | 412.812.705.931                       |
| 2   | Chi phí thiết bị            | 37.741.326.157                        |
| 3   | Chi phí quản lý dự án       | 5.724.400.252                         |
| 4   | Chi phí tư vấn xây dựng     | 24.397.972.077                        |
| 5   | Chi phí khác                | 23.915.961.725                        |
| 6   | Chi phí dự phòng            | 25.367.721.518                        |
|     | <b>Tổng cộng (làm tròn)</b> | <b>529.960.088.000</b>                |

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

Trách nhiệm của các đơn vị, phòng ban, cá nhân liên quan trong việc triển khai thực hiện: Phòng phát triển dự án có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, quản lý dự án theo quy định hiện hành; Phòng giám sát có trách nhiệm giám sát công trình và các hoạt động liên quan theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành; Các phòng ban liên quan thực hiện các công tác liên quan của dự án triển khai thực hiện theo phân công nhiệm vụ và quy định hiện hành.

**Điều 3.** Các ông bà Giám đốc điều hành, Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các phòng ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;

- Lưu: VT./.



**Hà Văn Giang**





# BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ TOÁN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH

Dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc

Hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần TNG Land

Địa điểm XD: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC  
XÂY DỰNG VN ASEAN



**GIÁM ĐỐC**  
**Phạm Dương Giới**

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND



**GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**  
**Hà Văn Giang**

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC  
XÂY DỰNG VN ASEAN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 15a/BCTT

-----o0o-----

V/v: Thẩm tra Dự toán thiết kế xây dựng công  
trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ  
tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc Dự án Nhà ở  
xã hội TNG Việt Bắc

Thái Nguyên, ngày 4 tháng 5 năm 2026

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ TOÁN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH**

**Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

**Hạng mục:** Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

**Kính gửi:** Công ty cổ phần TNG Land

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 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/12/2024 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 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 10/2021/NĐ - CP, ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ ban hành về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 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 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;



Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD, TT 13/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land v/v phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Hệ thống các văn bản pháp quy hiện hành về quản lý Dự án Xây dựng và các tài liệu tiêu chuẩn quy phạm thiết kế chuyên ngành có liên quan.

Căn cứ Các văn bản pháp lý về đầu tư XD/CB hiện hành.

Căn cứ Các tiêu chuẩn quy phạm và đơn giá hiện hành.

Các căn cứ khác có liên quan.

Thực hiện hợp đồng số 002378/2025/TNGL-VN ASEAN ký ngày 24/11/2025 giữa Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng VN ASEAN với Công ty cổ phần TNG Land về việc thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công + dự toán Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc. Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng VN ASEAN đã tiến hành công tác tư vấn thẩm tra Thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công + dự toán công trình nói trên và dưới đây là kết quả thẩm tra của chúng tôi.

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH**

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.
2. Nhóm, loại công trình, dự án: Dự án nhóm B, công trình cấp I.
3. Địa điểm XD: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.
4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần TNG Land.
5. Đơn vị khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn khảo sát Việt Bắc.
6. Đơn vị thiết kế: Công ty cổ phần Kiến trúc Lập phương (CUBIC).
7. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng ( Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01, tháp 02 và hạ tầng kỹ thuật): 1.162,23 tỷ đồng.
8. Nguồn vốn: Vốn của nhà đầu tư và vốn huy động khác.

## **II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA**

### **1. Văn bản pháp lý:**

- Văn bản số 64/TB-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty cổ phần TNG Land v/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo NCKT dự án ĐTXD hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.



- Quyết định số 69/QĐ-TNGL ngày 09/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land v/v phê duyệt dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng và hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

- Văn bản số 15/TĐ-PCCC ngày 12/02/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH tỉnh Thái Nguyên thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc;

- Giấy phép xây dựng số 24/GPXD ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng cấp cho công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc ( được phép xây dựng trên phần diện tích đất được giao đất đợt 1 là 5.812,7 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên);

- Giấy phép xây dựng số 46/GPXD ngày 24/04/2026 của Sở Xây dựng cấp cho công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 02 và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc ( được phép xây dựng trên phần diện tích đất được giao đất đợt 2 là 11.207 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 20/04/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên);

## **2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:**

- Hồ sơ thiết kế BVKTTC.

- Thuyết minh thiết kế thi công.

- Thuyết minh tính toán kết cấu.

- Hồ sơ năng lực của đơn vị thiết kế.

## **III. NỘI DUNG CHỦ YẾU THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH**

### **1. Giải pháp thiết kế điều chỉnh chủ yếu**

#### **1.1. Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01.**

- Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

Trên khu đất NOXH-01 với diện tích 16.174m<sup>2</sup>, đầu tư xây dựng 02 tòa chung cư trên diện tích đất xây dựng là 3.565m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 30,3%, trong đó:

+ Diện tích xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01: cao 22 tầng trên mặt đất, tum thang và 01 tầng hầm, diện tích 1.731 m<sup>2</sup>. Công trình cao 84,7m, tầng



hầm cao 4,8m; tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 4,8m; tầng 3-21 cao 3,3m; tầng 22 cao 3,7m, tầng tum cao 7,9m; cốt 0.00 cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,5m, tổng chiều cao công trình 84,7m. Tổng số lượng căn hộ 515 căn.

**- Nội dung điều chỉnh:**

1. Bể nước sinh hoạt + PCCC và phòng bơm: Điều chỉnh vị trí bể đặt tại tầng hầm của tòa chung cư sang ranh giới phía Đông Nam dự án.

- Bể nước sinh hoạt + PCCC: đặt ngầm, diện tích bể nước sinh hoạt là 141,1m<sup>2</sup>, bể PCCC là 70,6m<sup>2</sup>. Công trình sử dụng hệ kết cấu bê tông cốt thép toàn khối.

- Phòng bơm sinh hoạt và PCCC: Công trình cao 1 tầng cao 4,2m đặt trên vị trí bể nước, diện tích xây dựng là 74,137m<sup>2</sup> với tiết diện 11,9 x 6,23m. Tường bao ngoài xây gạch, mái đổ bê tông cốt thép.

2. Bổ sung đường dốc khuyết tật tại tầng 1 phía ngoài nhà:

- Bổ sung 01 đường dốc ĐD02 cho người khuyết tật với kích thước 10,7x1,5m, đường dốc kết cấu bê tông cốt thép phủ tăng cứng bề mặt, xé rãnh chống trượt rộng 15mm sâu 10mm, khoảng cách 200mm. Hai bên đường dốc lắp dựng lan can inox cao 0,9m.

3. Phòng kỹ thuật tum: Điều chỉnh mặt bằng.

- Xây tường bao quanh tầng tum.

- Diện tích tầng tum giữ nguyên, điều chỉnh kích thước các phòng, khu vực kỹ thuật.

4. Phòng điện: Điều chỉnh vị trí phòng điện từ đối diện căn CH-B2 trục Y2 sang vị trí đối diện phòng Kỹ thuật nước.

**1.2. Hạ tầng kỹ thuật.**

Cập nhật điều chỉnh các hạng mục của hạ tầng kỹ thuật khi điều chỉnh vị trí bể nước và phòng bơm đặt tại tầng hầm công trình Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 sang vị trí gần ranh giới phía Đông Nam dự án.

**2. Cơ sở xác định dự toán xây dựng.**

- Căn cứ nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Thông tư 12,13/2021 Bộ xây dựng ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng.



- Quyết định 256/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc công bố các bộ đơn giá xây dựng công trình tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định 527/QĐ-SXD ngày 31/12/2025 công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định 534/QĐ-SXD ngày 31/12/2025 công bố giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Thông báo giá vật liệu tháng 4 năm 2026 của Sở XD tỉnh Thái Nguyên.

#### **IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA**

Sau khi nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần TNG Land, qua xem xét Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng VN ASEAN báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

**1. Quy cách và danh mục hồ sơ thực hiện thẩm tra:** Hồ sơ để thực hiện thẩm tra đúng quy cách theo quy định hiện hành, danh mục hồ sơ đầy đủ.

**2. Nhận xét, đánh giá về dự toán xây dựng, cụ thể:**

a. Phương pháp lập dự toán được lựa chọn so với quy định hiện hành: Tuân theo quy định hiện hành của nhà nước.

b. Các cơ sở để xác định các khoản mục chi phí: Tuân theo định mức hiện hành của nhà nước.

c. Đơn giá áp dụng cho công trình: Đơn giá áp dụng đúng theo đơn giá tỉnh Thái nguyên, đúng thời điểm thực hiện dự án công trình.

d. Chi phí xây dựng hợp lý. Giải pháp thiết kế và sử dụng vật liệu, trang thiết bị phù hợp với công năng sử dụng của công trình bảo đảm tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng công trình.

**3. Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ Điều kiện hay chưa đủ Điều kiện để thực hiện thẩm tra:**

Hồ sơ dự toán thiết kế xây dựng công trình đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

#### **V. KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ TOÁN**

**1. Nguyên tắc thẩm tra:**

a) Về sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế: Khối lượng chủ yếu của dự toán phù hợp khối lượng thể hiện trên bản vẽ thiết kế thi công của nhà thầu tư vấn thiết kế.



b) Về tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức chi phí tỷ lệ, dự toán chi phí tư vấn và dự toán các khoản mục chi phí khác trong dự toán công trình: Thiết kế đã áp dụng, vận dụng hợp lý đơn giá xây dựng và định mức xây dựng, định mức chi phí trong dự toán công trình.

c) Về giá trị dự toán công trình.

Giá trị dự toán công trình không vượt tổng mức đầu tư được duyệt.

## **2. Giá trị dự toán xây dựng sau thẩm tra**

Dựa vào các căn cứ và nguyên tắc nêu trên thì giá trị dự toán sau thẩm tra như sau:

| STT | Nội dung chi phí        | Giá trị sau thẩm tra   |
|-----|-------------------------|------------------------|
| 1   | Chi phí xây dựng        | 412.812.705.931        |
| 2   | Chi phí thiết bị        | 37.741.326.157         |
| 3   | Chi phí quản lý dự án   | 5.724.400.252          |
| 4   | Chi phí tư vấn xây dựng | 24.397.972.077         |
| 5   | Chi phí khác            | 3.915.961.725          |
| 6   | Chi phí dự phòng        | 25.367.721.518         |
| 7   | Lãi vay                 | 20.000.000.000         |
|     | <b>Tổng cộng</b>        | <b>529.960.088.000</b> |

*(Có hồ sơ dự toán thẩm tra chi tiết kèm theo)*

Nguyên nhân tăng, giảm: Hồ sơ dự toán thẩm tra có chênh lệch so với dự toán thiết kế lập vì một số lý do như sau:

+ Điều chỉnh giá một số loại vật tư cho phù hợp với giá thị trường, theo thông báo giá của Sở xây dựng tỉnh Thái Nguyên.

+ Khắc phục lỗi thừa, thiếu khối lượng trong hồ sơ dự toán thiết kế.

+ Điều chỉnh do khối lượng thiết kế thay đổi sau khi thẩm tra bản vẽ.

Đơn vị thẩm tra đã xuất bản hoàn thiện quyển hồ sơ dự toán thẩm tra kèm theo báo cáo thẩm tra này, kính trình chủ đầu tư để thực hiện các bước tiếp theo.

## **3. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ (nếu có)**

Yêu cầu đơn vị thiết kế hoàn thiện hồ sơ dự toán thiết kế theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

## VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Hồ sơ dự toán thiết kế xây dựng điều chỉnh Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc – Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật do Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập Phương (CUBIC) lập cơ bản phù hợp với các tiêu chuẩn, quy phạm của nhà nước hiện hành.

Trên đây là toàn bộ ý kiến thẩm tra Hồ sơ dự toán thiết kế xây dựng điều chỉnh Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc – Hạng mục Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01 và hạ tầng kỹ thuật do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng VN ASEAN lập. Đề nghị Chủ đầu tư xem xét để triển khai các bước tiếp theo.

| CÁN BỘ THẨM TRA DỰ TOÁN                |                  |                                                                                     |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Họ và tên                              | Mã số CCHN       | Chữ ký                                                                              |
| KS. Nguyễn Tiến Siêm<br>Kỹ sư định giá | BXD-<br>00199312 |  |

### Nơi nhận:

- Nơi kính gửi
- Lưu VP

### CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC XÂY DỰNG VN ASEAN



**GIÁM ĐỐC**  
**Phạm Dương Giới**