

Số: /QĐ-SXD

Bắc Ninh, ngày tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo,
sửa chữa khối nhà B- Khu nhà ở sinh viên**

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH BẮC NINH

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; Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 19/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng; số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD; số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân công phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ủy quyền phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn đầu tư công và vốn nhà nước ngoài đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt các nhiệm vụ và dự toán kinh phí thực hiện cải tạo, sửa chữa, xây dựng một số hạng mục công trình của các cơ quan, đơn vị cấp tỉnh (đợt 3).

Căn cứ Văn bản số 625/SXD-HĐXD ngày 21/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, sửa chữa khối nhà B- Khu nhà ở sinh viên.

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 63/BC-SXD ngày 03/2/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, sửa chữa khối nhà B- Khu nhà ở sinh viên.

Theo đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh tại Tờ trình số 50/TTr-TTPTQĐ ngày 26/12/2025; Báo cáo thẩm tra số 02/BCTTr-TTKĐI ngày 22/01/2026 Trung tâm Kiểm định chất lượng và kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1; Đề nghị của Phòng Quản lý hoạt động xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án: Cải tạo, sửa chữa khối nhà B- Khu nhà ở sinh viên với nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Cải tạo, sửa chữa khối nhà B- Khu nhà ở sinh viên.
2. Địa điểm xây dựng: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.
3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh.
4. Người phê duyệt Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật công trình: Giám đốc Sở Xây dựng (được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền tại Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 22/01/2026).
5. Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh.
6. Tổ chức tư vấn khảo sát, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, thẩm tra thiết kế BVTC và dự toán.
 - Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật: Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Ninh.
 - Nhà thầu tư vấn thẩm tra: Trung tâm Kiểm định chất lượng và kinh tế xây dựng Bắc Ninh số 1.

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Dự án nhóm C, công trình dân dụng cải tạo, sửa chữa.

8. Mục tiêu dự án: Đầu tư cải tạo, sửa chữa khối nhà B Khu nhà ở sinh viên nhằm cải thiện, nâng cao cơ sở vật chất điều kiện vận hành khu nhà ở cho thuê của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh.

9. Quy mô đầu tư xây dựng:

9.1. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

Cải tạo, sửa chữa khối nhà B Khu nhà ở sinh viên có diện tích khoảng 1.320m², mặt bằng nhà hình chữ nhật, chiều dài 63,92m, chiều rộng 24,45m (tính tim); công trình cao 05 tầng, 01 tầng hầm và 01 tầng tum; tổng chiều cao công trình 21,9m và cải tạo hệ thống PCCC (xây mới bể nước ngầm và nhà trạm bơm; bổ sung lắp đặt mới hệ thống báo cháy, chữa cháy tòa nhà B).

9.2. Giải pháp thiết kế xây dựng chủ yếu:

9.2.1. Cải tạo, sửa chữa Khối nhà B

- Phương án phá dỡ: Tháo dỡ toàn bộ hệ thống cửa đi, cửa sổ ở các phòng ở, phòng làm việc; tháo dỡ trần thạch cao hành lang tầng 2, 3, 4, 5; phá dỡ toàn bộ nền gạch cũ; phá dỡ gạch lát nền, gạch ốp tường, tháo dỡ toàn bộ thiết bị vệ sinh khu vệ sinh; tháo dỡ mái tôn tại một số vị trí bị hư hỏng, thấm dột; cạo bỏ toàn bộ lớp sơn tường, cột, dầm, trần.

- Phương án cải tạo: Thay mới hệ thống cửa đi, cửa sổ các phòng làm việc, phòng ở bằng cửa nhôm hệ (cửa đi nhôm dày 2mm, cửa sổ nhôm dày 1,4mm) kính dán an toàn dày 6,38mm; làm mới trần hành lang tại những vị trí phá dỡ bằng trần thạch cao khung xương nổi KT 600x600mm tấm thạch cao dày 8mm; ốp hoàn thiện lại tường khu vệ sinh bằng gạch 450x300mm; lát hoàn thiện lại nền nhà bằng gạch ceramic 500x500mm, khu vệ sinh, ban công lát gạch chống trơn KT300x300mm, quét chống thấm bằng sika; thay mới toàn bộ thiết bị vệ sinh các phòng vệ sinh (khu vệ sinh chung và trong phòng ở); vệ sinh, quét chống thấm sân nô mái; thay mới mái tôn tại những vị trí tháo dỡ bằng tôn sóng dày 0,4mm; sửa chữa 04 thang máy bị hỏng, xây tường khu thang máy bằng gạch bê tông không nung; bổ sung lắp đặt mới hệ thống bóng đèn chiếu sáng phòng vệ sinh, hành lang chung, trong các phòng ở; tường trong các phòng ở ốp tường bằng tấm nhựa nano vân gỗ cao 2m; lắp đặt mới hệ thống điều hòa cục tất cả các phòng ở; lắp đặt mới hệ thống điện nhẹ (internet, Wifi); lắp mới hệ thống điều hòa, hệ thống phòng cháy chữa cháy công trình.

9.2.2. Cải tạo hệ thống PCCC

- Xây mới Bể nước ngầm PCCC: Bể nước ngầm KT 12,8x8m sâu 4,3m (tính phủ bì), mặt bể cao hơn cốt sân hoàn thiện 0,9m; kết cấu bể bằng BTCT mác 250; kết cấu đáy bể, thành bể dày 25cm, sàn mái bể dày 15cm; bê tông lót

móng bê dày 10cm mác 150; tường trong bể trát VXM mác 75 dày 2cm, quét chống thấm bằng sika.

- Xây mới Nhà trạm bơm: Đặt trực tiếp trên sàn mái bể nước ngầm; mặt bằng hình chữ nhật kích thước 3,94x4,44m (phủ bì); cao 01 tầng; tổng chiều cao công trình 4,5m, trong đó nhà cao 3,6m; cốt nền cao 0,9m so với cốt nền sân hoàn thiện. Kết cấu dầm, sàn BTCT toàn khối mác 200; tường nhà xây gạch bê tông không nung, trát tường trong, ngoài VXM mác 75 dày 1,5cm, sơn hoàn thiện 3 nước; cửa sổ bằng nan BT mác 200, cửa đi sử dụng cửa thép, bít huỳnh tôn dày 0,42mm. Thiết kế hệ thống cấp điện, thoát nước mái đồng bộ hoàn chỉnh.

- Cải tạo hệ thống PCCC gồm các hạng mục: Bổ sung lắp đặt mới hệ thống báo cháy tòa nhà B (gồm: Tủ điều khiển trung tâm 8 Loop, hệ thống đầu báo cháy, báo khói, gia nhiệt, đèn báo cháy...); bổ sung lắp đặt mới hệ thống chữa cháy ngoài nhà và trong nhà tòa nhà B được thiết kế đồng bộ hoàn chỉnh.

(Chi tiết các giải pháp xây dựng theo hồ sơ thiết kế BVTC kèm theo)

10. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

Trong đó, một số tiêu chuẩn xây dựng chính như sau:

- TCVN 8652:2020 Sơn tường dạng nhũ tương.
- TCVN 9362:2012 Nền, nhà và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9377:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 2: Công tác trát trong xây dựng.
- TCVN 9377:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 3: Công tác ốp trong xây dựng.
- TCVN 9207: 2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4474 - 1987 Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước bên trong công trình;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan.

10. Tổng mức đầu tư, giá trị các khoản chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng: **19.985.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Mười chín tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu đồng*).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:	15.583.104.000	đồng
- Chi phí thiết bị:	2.091.266.000	đồng
- Chi phí QLDA:	550.221.000	đồng
- Chi phí tư vấn ĐTXD:	1.272.768.000	đồng
- Chi phí khác:	157.593.346	đồng
- Chi phí dự phòng:	330.048.000	đồng

11. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025-2026.

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

- Nguồn vốn: Vốn nhà nước ngoài đầu tư công ngân sách tỉnh năm 2025 (được giao tại Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh).

- Dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

<i>Năm</i>	<i>Ngân sách tỉnh (đồng)</i>	<i>Tỷ lệ cho từng năm</i>
Năm 2025- 2026	19.985.000.000	100% Tổng mức đầu tư
Tổng số:	19.985.000.000	100% Tổng mức đầu tư

13. Hình thức quản lý dự án: Thuê tư vấn quản lý dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

14. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Dự án không phải bồi thường giải phóng mặt bằng.

15. Các nội dung khác:

- Thực hiện theo Văn bản số 625/SXD-HĐXD ngày 21/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng dự án Cải tạo, sửa chữa khối nhà B- Khu nhà ở sinh viên và Báo cáo thẩm định số 63/BC-SXD ngày 03/02/2026 của Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra, rà soát, thống kê, đánh giá mức độ xuống cấp của công trình, đề xuất việc cải tạo, sửa chữa theo quy định; có biện pháp kiểm soát, sử dụng vật tư, vật liệu, phù hợp định mức, tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí trong đầu tư.

- Trong quá trình triển khai, chủ đầu tư và các đơn vị, nhà thầu có liên quan tiếp tục rà soát, kiểm tra các nội dung hồ sơ dự án, thiết kế xây dựng nhằm đảm bảo sự phù hợp với hiện trạng công trình.

- Trước khi phê duyệt giá gói thầu, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức khảo sát, xác định lại đơn giá, giá vật liệu xây dựng đảm bảo phù hợp với mặt bằng giá cả thị trường, tính đúng, tính đủ, đảm bảo tiết kiệm chi phí đầu tư; trong trường hợp phải điều chỉnh dự án, đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực hiện điều chỉnh dự án đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 23 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các thủ tục, trình tự về đầu tư xây dựng, ký kết các hợp đồng thi công xây dựng và tổ chức quản lý dự án chặt chẽ, đảm bảo chất lượng, hiệu quả và tuân thủ các quy định của nhà nước.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Các Sở: Tài Chính, Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án đảm bảo chặt chẽ, chất lượng, hiệu quả, theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quyền hạn và trách nhiệm theo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài chính;
- GĐ và các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VT, HĐXD, D_{NM}.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Việt Hùng