

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Số: 78 /HĐXD-QTĐA

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà
ở thấp tầng thuộc dự án Khu chức
năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên
Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà,
huyện Đan Phượng - Green City,
thành phố Hà Nội

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 069/2025/VGR-PTĐA ngày 17/02/2025 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội (Mã hồ sơ: 000.00.00.G17-250217-0006 ngày 17/02/2025).

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City;

Hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: 2.279/2.356 căn nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm A, loại công trình của hạng mục trình thẩm định, công trình dân dụng, cấp III (thuộc dự án có công trình dân dụng cấp I); thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình không nhỏ hơn 50 năm;



[Handwritten signature]

3. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Việt Quang - Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội);

5. Địa điểm xây dựng: Các xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập và xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

6. Giá trị tổng mức đầu tư dự án (theo Tờ trình số 069/2025/VGR-PTDA ngày 17/02/2025): Khoảng 18.441 tỷ đồng; giá trị đầu tư của hạng mục trình thẩm định khoảng 5.700 tỷ đồng;

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư (vốn khác);

8. Thời gian thực hiện dự án: Từ Quý IV/2016 đến Quý IV/2025;

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn kỹ thuật nước ngoài (theo danh mục nêu trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án điều chỉnh);

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh: Công ty Cổ phần Vinhomes;

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây lắp Sông Hồng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3832/QĐ-UBND ngày 24/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận Nhà đầu tư Tập đoàn Vingroup - Công ty CP thực hiện dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập và xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City;

- Văn bản số 418/HĐND-KTNS ngày 26/11/2013 của HĐND thành phố Hà Nội về cơ chế sử dụng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong quy hoạch dự án đối ứng thu hồi vốn xây dựng công trình BT tuyến đường bộ trên cao Vành đai 2 đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã tư Sở của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

- Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000. Địa điểm: Xã Hồng Liên, Hạ Mỗ, Liên Hà, Liên Trung, Tân Hội, Tân Lập - huyện Đan Phượng và xã Thượng Cát, Tây Tựu, Liên Mạc - huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 6746/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City. Địa điểm: Xã Tân Hội, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng - Thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 17/02/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City - Tại các ô đất ký hiệu HH2c, HH4, HH5, HH6 và E-CC1. Địa điểm: Xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Hà Nội;

- Quyết định số 1025/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu chức năng đô thị Green City" tại xã Tân Hội và xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số

Handwritten signature and number 31

159/TD-PCCC-P4 ngày 17/01/2019 của Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp cho công trình hạ tầng kỹ thuật Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập và xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City;

- Văn bản số 1586/NSHN-KT ngày 23/10/2014 của Công ty Nước sạch Hà Nội về việc thỏa thuận cấp nước cho Khu chức năng đô thị - Green City tại các xã Tân Hội, Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội;

- Biên bản số 4606/BB-EVN HANOI ngày 17/11/2014 giữa Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP về việc thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án: Khu chức năng đô thị - Green City tại xã Tân Hội, Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội;

- Văn bản số 664/UBND-KT ngày 18/7/2016 của UBND huyện Đan Phượng về việc thỏa thuận thoát nước cho dự án Khu chức năng đô thị - Green City tại xã Tân Hội và Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 242/HĐXD-QLDA ngày 26/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật - Khu chức năng đô thị Green City, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 258/HĐXD-QLDA ngày 12/10/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình tại ô đất HH2c, HH4, HH5, HH6 thuộc Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 002/2019/QĐ-TS/PTDA ngày 20/6/2019 của Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP về việc phê duyệt đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật - Khu chức năng đô thị Green City, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 537/HĐXD-QLTK ngày 23/9/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật hạng mục hạ tầng kỹ thuật - Khu chức năng đô thị Green City, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 089/2021/QĐ-TGD-VGR ngày 16/12/2021 của Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP về việc phê duyệt đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật - Khu chức năng đô thị Green City, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 30/12/2024 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) của dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City, thành phố Hà Nội;

- Báo cáo số 069.1/2025/VGR/PTDA ngày 17/02/2025 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP về báo cáo tình hình thực hiện đầu tư hạng mục nhà ở thấp tầng của dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City;

- Các văn bản có liên quan khác.

3/ 92

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

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình thực hiện năm 2019.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án được lập tháng 02/2025 (gồm thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng).

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng

- Công ty Cổ phần Đầu tư và xây lắp Sông Hồng: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003243 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 21/8/2017, cấp gia hạn ngày 25/7/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 25/7/2032, phạm vi hoạt động có lĩnh vực khảo sát xây dựng hạng I; thời điểm thực hiện và hoàn thành công việc khảo sát địa chất công trình năm 2019.

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất công trình: Ông Đào Văn Lợi, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số KS-04-05636-A do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 18/7/2014, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 18/7/2019, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình; chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00059815 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/5/2019, cấp gia hạn ngày 20/02/2024, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 20/02/2029, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I; thời điểm thực hiện và hoàn thành công việc khảo sát địa chất công trình năm 2019.

3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, lập thiết kế cơ sở điều chỉnh

- Công ty Cổ phần Vinhomes: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001415 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 10/12/2018, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 19/5/2027, phạm vi hoạt động xây dựng có lĩnh vực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I.

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Hoàng Nam, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số IIAN-01-2023-080 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 17/4/2023, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 17/4/2033.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Phan Xuân Hào, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00043397 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 31/5/2027, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I.

- Chủ trì thiết kế hệ thống cơ điện: Ông Nguyễn Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00138466 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/4/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 25/4/2027, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Lê Hồng Sơn, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00097685 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/7/2020, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 28/7/2025, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

A. Thông tin về dự án, công tác thẩm định dự án và tình hình triển khai thực hiện dự án

1. Dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City xây dựng tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6746/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 17/02/2020, tổng diện tích sử dụng đất của dự án khoảng 1.334.432m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

(i) Đất dân dụng 1.156.131,7m² gồm: Đất đường thành phố, khu vực khoảng 329.821,7m²; đất cây xanh thể dục thể thao khu ở khoảng 201.912m²; đất cây xanh chuyên dùng, cách ly khoảng 24.018,4m²; đất giao thông đơn vị ở khoảng 177.517,2m²; đất công cộng đơn vị ở khoảng 30.263,2m²; đất cây xanh đơn vị ở khoảng 23.164,7m²; đất trường trung học cơ sở khoảng 7.874,1m²; đất trường tiểu học khoảng 9.316,4m²; đất trường mầm non khoảng 19.763,1m²; đất ở khoảng 332.498,9m²;

(ii) Đất khác trong phạm vi khu dân dụng 160.829,6m² gồm: Đất hỗn hợp địa phương (thực hiện theo dự án riêng) khoảng 44.968,7m²; đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở) khoảng 113.774,9m²; đất di tích (Lăng Văn Sơn) khoảng 2.086,0m²;

(iii) Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng 17.470,7m².

2. Công tác thẩm định dự án: Cục Quản lý hoạt động xây dựng đã thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật của các công trình, hạng mục trong dự án tại các văn bản: Văn bản số 242/HĐXD-QLĐA ngày 26/4/2019; Văn bản số 537/HĐXD-QLKT ngày 23/9/2019; Văn bản số 258/HĐXD-QLĐA ngày 12/10/2021.

3. Tình hình triển khai thực hiện dự án: Theo Báo cáo số 069.1/2025/VGR/PTĐA ngày 17/02/2025, hiện Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (chủ đầu tư) đang triển khai thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1 - phạm vi đất đã được giải phóng mặt bằng và bàn giao đất); đang tiếp tục công tác giải phóng mặt bằng; chưa triển khai thi công các công trình nhà ở thấp tầng của dự án.

B. Nội dung trình thẩm định điều chỉnh

Thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 242/HĐXD-QLĐA ngày 26/4/2019. Tại Tờ trình số 069/2025/VGR-PTĐA ngày 17/02/2025, chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án với giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh như sau:

(i) Giữ nguyên số lượng tổng cộng 2.356 căn nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế và nhà ở liên kế có sân vườn) xây dựng trên các khu A, B, C, D, E và F;

(ii) Chuẩn hóa phương pháp đo, tính diện tích xây dựng và tổng diện tích



sản xây dựng; bố trí lại mặt bằng công năng các tầng của các mẫu nhà dẫn đến phải điều chỉnh tổng cộng 2.279/2.356 căn nhà ở thấp tầng của dự án gồm: 1.995 căn nhà ở liên kế và 284 căn nhà ở liên kế có sân vườn xây dựng trên các khu A, B, D, E, F và một phần khu C, cụ thể như sau:

- Khu A: Điều chỉnh toàn bộ 367/367 căn nhà, trong đó: 243/243 căn nhà ở liên kế và 124/124 căn nhà ở liên kế có sân vườn;

- Khu B: Điều chỉnh toàn bộ 470/470 căn nhà, trong đó: 344/344 căn nhà ở liên kế và 126/126 căn nhà ở liên kế có sân vườn;

- Khu C: Điều chỉnh tổng cộng 246/323 căn nhà, trong đó: 225/302 căn nhà ở liên kế và 21/21 căn nhà ở liên kế có sân vườn;

- Khu D: Điều chỉnh toàn bộ 448/448 căn nhà ở liên kế;

- Khu E: Điều chỉnh toàn bộ 286/286 căn nhà, trong đó: 273/273 căn nhà ở liên kế và 13/13 căn nhà ở liên kế có sân vườn;

- Khu F: Điều chỉnh toàn bộ 462/462 căn nhà ở liên kế.

1. Nhà ở thấp tầng tại Khu A

Điều chỉnh thiết kế toàn bộ 367 căn nhà tại 24 ô đất, trong đó: 243 căn nhà ở liên kế và 124 căn nhà ở liên kế có sân vườn.

1.1. Nhà ở liên kế

- Điều chỉnh thiết kế 243 căn nhà ở liên kế tại 19 ô đất ký hiệu: A-TT1.1, A-TT1.2, A-TT2.1, A-TT2.2, A-TT3.1, A-TT3.2, A-TT4.1, A-TT4.2, A-TT5.1, A-TT5.2, A-TT6.1, A-TT6.2, từ A-TT7.1 ÷ A-TT7.5, A-TT8.1, A-TT8.2.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

1.2. Nhà ở liên kế có sân vườn

- Điều chỉnh thiết kế 124 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại 05 ô đất ký hiệu: Từ A-BT1 ÷ A-BT5.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

2. Nhà ở thấp tầng tại Khu B

Điều chỉnh thiết kế toàn bộ 470 căn nhà tại 34 ô đất, trong đó: 344 căn nhà ở liên kế và 126 căn nhà ở liên kế có sân vườn.

2.1. Nhà ở liên kế

- Điều chỉnh thiết kế 344 căn nhà ở liên kế tại 29 ô đất ký hiệu: B-TT1.1, B-TT1.2, từ B-TT2.1 ÷ B-TT2.5, B-TT3.1, B-TT3.2, B-TT4.1, B-TT4.2, B-TT5.1, B-TT5.2, từ B-TT6.1 ÷ B-TT6.3, từ B-TT7.1 ÷ B-TT7.7, từ B-TT8.1 ÷ B-TT8.3, từ B-TT9.1 ÷ B-TT9.3.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

2.2. Nhà ở liên kế có sân vườn

- Điều chỉnh thiết kế 126 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại 05 ô đất ký hiệu: Từ B-BT1 ÷ B-BT5.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

Handwritten signatures and initials.

3. Nhà ở thấp tầng tại Khu C

Điều chỉnh thiết kế tổng cộng 246 căn nhà ở tại 20 ô đất, trong đó: 225 căn nhà ở liên kế và 21 căn nhà ở liên kế có sân vườn.

3.1. Nhà ở liên kế

- Điều chỉnh thiết kế 225 căn nhà ở liên kế tại 18 ô đất ký hiệu: C-TT1.1, C-TT1.2, từ C-TT2.1 ÷ C-TT2.7, C-TT3.1, C-TT3.2, từ C-TT4.1 ÷ C-TT4.7.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

- Không điều chỉnh thiết kế của 77 căn nhà ở liên kế tại 07 ô đất ký hiệu: Từ C-TT5.1 ÷ C-TT5.7.

3.2. Nhà ở liên kế có sân vườn

- Điều chỉnh thiết kế 21 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại 02 ô đất ký hiệu: C-BT1, C-BT2.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

4. Nhà ở thấp tầng tại Khu D

Điều chỉnh thiết kế toàn bộ 448 căn nhà ở liên kế tại 36 ô đất ký hiệu: Từ D-TT1.1 ÷ D-TT1.5, D-TT2, D-TT3.1, D-TT3.2, từ D-TT4.1 ÷ D-TT4.14, từ D-TT5.1 ÷ D-TT5.3, từ D-TT6.1 ÷ D-TT6.3, từ D-TT7.1 ÷ D-TT7.3, từ D-TT8.1 ÷ D-TT8.3, D-TT9.1, D-TT9.2.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

5. Nhà ở thấp tầng tại Khu E

Điều chỉnh thiết kế toàn bộ 286 căn nhà ở tại 25 ô đất, trong đó: 273 căn nhà ở liên kế và 13 căn nhà ở liên kế có sân vườn.

5.1. Nhà ở liên kế

- Điều chỉnh thiết kế 273 căn nhà ở liên kế tại 24 ô đất ký hiệu: Từ E-TT1.1 ÷ E-TT1.11, từ E-TT2.1 ÷ E-TT2.5, E-TT3.1, E-TT3.2, E-TT4.1, E-TT4.2, E-TT5.1, E-TT5.2, E-TT6.1, E-TT6.2.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

5.2. Nhà ở liên kế có sân vườn

- Điều chỉnh thiết kế 13 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại 01 ô đất ký hiệu: E-BT1.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

6. Nhà ở thấp tầng tại Khu F

Điều chỉnh thiết kế toàn bộ 462 căn nhà ở liên kế tại 32 ô đất ký hiệu: F-TT1.1, F-TT1.2, từ F-TT2.1 ÷ F-TT2.3, từ F-TT3.1 ÷ F-TT3.3, từ F-TT4.1 ÷ F-TT4.3, từ F-TT5.1 ÷ F-TT5.3, F-TT6, F-TT7, F-TT8.1, F-TT8.2, từ F-TT9.1 ÷ F-TT9.3, từ F-TT10.1 ÷ F-TT10.3, từ F-TT11.1 ÷ F-TT11.3, từ F-TT12.1 ÷ F-TT12.3, F-TT13.1, F-TT13.2.

- Công trình cao 04 tầng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng điều chỉnh các căn nhà nêu tại Phụ lục kèm theo.

Handwritten signature and initials

7. Bảng thống kê diện tích xây dựng của các mẫu nhà ở thấp tầng

7.1. Mẫu nhà ở thấp tầng điều chỉnh tại Khu A

Bảng thống kê diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng điều chỉnh của các mẫu nhà ở thấp tầng tại Khu A nêu tại Phụ lục kèm theo.

7.2. Mẫu nhà ở thấp tầng điều chỉnh tại Khu B

Bảng thống kê diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng điều chỉnh của các mẫu nhà ở thấp tầng tại Khu B nêu tại Phụ lục kèm theo.

7.3. Mẫu nhà ở thấp tầng điều chỉnh tại Khu C

Bảng thống kê diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng điều chỉnh của các mẫu nhà ở thấp tầng tại các lô đất điều chỉnh thiết kế thuộc Khu C nêu tại Phụ lục kèm theo.

7.4. Mẫu nhà ở thấp tầng điều chỉnh tại Khu D

Bảng thống kê diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng điều chỉnh của các mẫu nhà ở thấp tầng tại Khu D nêu tại Phụ lục kèm theo.

7.5. Mẫu nhà ở thấp tầng điều chỉnh tại Khu E

Bảng thống kê diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng điều chỉnh của các mẫu nhà ở thấp tầng tại Khu E nêu tại Phụ lục kèm theo.

7.6. Mẫu nhà ở thấp tầng điều chỉnh tại Khu F

Bảng thống kê diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng điều chỉnh của các mẫu nhà ở thấp tầng tại Khu B nêu tại Phụ lục kèm theo.

8. Tổng hợp số liệu thiết kế cơ sở các mẫu nhà ở liên kế, nhà ở liên kế có sân vườn sau điều chỉnh

- Tổng diện tích đất: 296.011,7m².
- Tổng diện tích xây dựng: 204.938,2m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 766.523,7m².
- Số căn nhà điều chỉnh: 2.279/2.356 căn, trong đó: 1.995 căn nhà ở liên kế và 284 căn nhà ở liên kế có sân vườn.

9. Giải pháp kiến trúc công trình

9.1. Nhà ở liên kế

- Các mẫu nhà ở liên kế có chung giải pháp thiết kế: Công trình cao 04 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái khoảng 15,25m, cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,45m.

- Tầng 1 cao 4,2m, bố trí phòng khách, bếp; tầng 2 và 3, chiều cao 3,4m/tầng, bố trí các phòng ngủ, khu vệ sinh; tầng 4 cao 3,4m, bố trí phòng đa năng và sân. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

9.2. Nhà ở liên kế có sân vườn

Các mẫu nhà ở liên kế có sân vườn được thiết kế theo 02 loại.

a) Nhà ở liên kế có sân vườn loại 1

- Các mẫu nhà ở liên kế có sân vườn loại 1 có chung giải pháp thiết kế: Công trình cao 04 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái khoảng từ 15,2m ÷ 15,75m (tùy theo mẫu nhà), cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,45m.

- Tầng 1 cao 4,2m, bố trí phòng khách, bếp, phòng ăn và chỗ để xe; tầng 2 và 3, chiều cao 3,4m/tầng, bố trí các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 4 cao 3,4m bố

Handwritten signature and initials.

trí phòng đa năng và sân. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

b) Nhà ở liên kế có sân vườn loại 2

- Các mẫu nhà ở liên kế có sân vườn loại 2 có chung giải pháp thiết kế: Công trình cao 04 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái khoảng từ 15,2m ÷ 15,75m (tùy theo mẫu nhà), cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m.

- Tầng 1 cao 4,2m, bố trí phòng khách, bếp, phòng ăn; tầng 2 và 3, chiều cao 3,4m/tầng, bố trí các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 4 cao 3,4m bố trí phòng đa năng và sân. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

10. Giải pháp kết cấu

Các mẫu nhà ở liên kế, nhà ở liên kế có sân vườn loại 1, loại 2 có chung giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng hệ cọc bê tông ly tâm D350A, D300(mm), chiều dài dự kiến 22m ÷ 35m, mũi cọc đặt vào lớp cát bụi xám, kết cấu chặt vừa; đài móng cọc và hệ dầm giằng móng bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

- Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung chịu lực gồm cột, dầm, sàn, vách bằng bê tông cốt thép toàn khối. Tường bao che, ngăn phòng bằng vật liệu nung hoặc không nung hoặc bê tông cốt thép.

11. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 11.851kW. Nguồn cấp từ mạng lưới cấp điện khu đô thị cấp về tủ điện tổng. Từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện tầng và tủ điện phòng để cấp điện phục vụ sinh hoạt, chiếu sáng.

- Cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 2.725,7m³/ngày đêm. Nguồn cấp từ mạng lưới cấp nước khu đô thị, áp lực tự do đảm bảo cấp nước phục vụ công trình.

- Thoát nước mưa (tách biệt với thoát nước thải): Nước mưa từ mái nhà, ban công, lô gia được thu gom và thoát theo ống đứng xuống cống thoát nước mưa ngoài nhà, đầu nối vào cống thoát nước mưa của khu đô thị.

- Thoát nước thải (tách biệt với thoát nước mưa): Tổng lưu lượng nước thải khoảng 2.725,7m³/ngày đêm. Nước thải từ chậu rửa, sàn của khu vệ sinh, nước thải từ bếp được thu gom theo các ống đứng xuống cống thoát nước thải ngoài nhà, đầu nối vào cống thoát nước thải của khu đô thị. Nước thải từ xí, tiểu được thu gom thoát theo cống thoát nước thải ngoài nhà và mạng lưới thoát nước thải của khu đô thị để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án.

- Thông tin liên lạc: Lấy từ mạng lưới cáp thông tin của khu đô thị do các nhà cung cấp dịch vụ cung cấp.

- Hệ thống kỹ thuật công trình do chủ nhà thực hiện trong giai đoạn xây dựng và hoàn thiện công trình sau này, đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

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

1. Cơ sở thẩm định

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án với các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15

27/

Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thẩm định nội dung điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C nêu trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 23 và khoản 8 Điều 122 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định

- Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư và thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về môi trường theo quy định tại khoản 6 Điều 7 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.

3. Nguyên tắc thẩm định

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 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.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh, thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City được lập theo giai đoạn theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu lập thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt

Handwritten signature and initials.

động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

2.1. Sự phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng

- Thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6746/QĐ-UBND ngày 08/12/2015, cụ thể:

Bảng 1: Sự phù hợp của thiết kế cơ sở điều chỉnh với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

TT	Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Theo thiết kế cơ sở điều chỉnh	Nhận xét Tăng (+) Giảm (-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
I	KHU A			
1	Đất nhà ở thấp tầng (m²)	57.490,9	57.490,9	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	28.254,3	28.254,3	Không đổi
1.2	Đất ở liên kế có sân vườn (m ²)	29.236,6	29.236,6	Không đổi
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m²)	40.779,0	36.806,5	-3.972,5
2.1	Nhà ở liên kế (m ²)	21.191,0	20.514,1	-676,9
2.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	19.588,0	16.292,4	-3.295,6
3	Tổng diện tích sàn XD (m²)	163.117,0	138.614,1	-24.502,9
3.1	Nhà ở liên kế (m ²)	84.762,0	77.622,4	-7.139,6
3.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	78.355,0	60.991,7	-17.363,3
4	Mật độ xây dựng (%)	70,9	64,0	-6,9
4.1	Nhà ở liên kế (%)	75,0	72,6	-2,4
4.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (%)	67,0	55,7	-11,3
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,84	2,41	-0,43
5.1	Nhà ở liên kế (lần)	3,00	2,75	-0,25
5.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (lần)	2,67	2,09	-0,58
6	Tầng cao			
6.1	Nhà ở liên kế	4	4	Phù hợp
6.2	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	4	Phù hợp
7	Dân số (người)	1.468	1.468	Phù hợp

TT	Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Theo thiết kế cơ sở điều chỉnh	Nhận xét Tăng (+) Giảm (-)
II	KHU B			
1	Đất nhà ở thấp tầng (m²)	70.164,6	70.164,6	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	39.840,0	39.840,0	Không đổi
1.2	Đất ở liên kế có sân vườn (m ²)	30.324,6	30.324,6	Không đổi
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m²)	50.197,0	36.806,5	-13.390,5
2.1	Nhà ở liên kế (m ²)	29.881,0	20.514,1	-9.366,9
2.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	20.316,0	16.292,4	-4.023,6
3	Tổng diện tích sàn XD (m²)	200.790,0	138.614,1	-62.175,9
3.1	Nhà ở liên kế (m ²)	119.519,0	77.622,4	-41.896,6
3.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	81.271,0	60.991,7	-20.279,3
4	Mật độ xây dựng (%)	71,5	52,5	-19,1
4.1	Nhà ở liên kế (%)	75,0	51,5	-23,5
4.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (%)	67,0	53,7	-13,3
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,86	1,98	-0,89
5.1	Nhà ở liên kế (lần)	3,00	1,95	-1,05
5.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (lần)	2,67	2,01	-0,66
6	Tầng cao			
6.1	Nhà ở liên kế	4	4	Phù hợp
6.2	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	4	Phù hợp
7	Dân số (người)	1.880	1.880	Phù hợp
III	MỘT PHẦN KHU C			
1	Đất nhà ở thấp tầng (m²)	31.151,1	31.151,1	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	26.041,5	26.041,5	Không đổi
1.2	Đất ở liên kế có sân vườn (m ²)	5.109,6	5.109,6	Không đổi
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m²)	22.952,0	21.999,5	-952,5
2.1	Nhà ở liên kế (m ²)	19.529,0	19.216,3	-312,7
2.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	3.423,0	2.783,2	-639,8
3	Tổng diện tích sàn XD (m²)	91.818,0	82.440,3	-9.377,7
3.1	Nhà ở liên kế (m ²)	78.124,0	71.884,5	-6.239,5
3.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	13.694,0	10.555,9	-3.138,1
4	Mật độ xây dựng (%)	73,7	70,6	-3,1
4.1	Nhà ở liên kế (%)	75,0	73,8	-1,2
4.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (%)	67,0	54,5	-12,5
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,95	2,65	-0,30

Handwritten signature and initials

TT	Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Theo thiết kế cơ sở điều chỉnh	Nhận xét Tăng (+) Giảm (-)
5.1	Nhà ở liên kế (lần)	3,00	2,76	-0,24
5.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (lần)	2,67	2,07	-0,60
6	Tầng cao			
6.1	Nhà ở liên kế	4	4	Phù hợp
6.2	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	4	Phù hợp
7	Dân số (người)	984	984	Phù hợp
IV	KHU D			
1	Đất nhà ở thấp tầng (m²)	52.987,4	52.987,4	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	52.987,4	52.987,4	Không đổi
1.2	Đất ở liên kế có sân vườn (m ²)	0,0	0,0	Không đổi
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m²)	39.174,0	39.163,0	-11,0
2.1	Nhà ở liên kế (m ²)	39.174,0	39.163,0	-11,0
2.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	0,0	0,0	0,0
3	Tổng diện tích sàn XD (m²)	156.697,0	146.850,8	-9.846,2
3.1	Nhà ở liên kế (m ²)	156.697,0	146.850,8	-9.846,2
3.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	0,0	0,0	0,0
4	Mật độ xây dựng (%)	79,3	73,9	-5,4
4.1	Nhà ở liên kế (%)	79,3	73,9	-5,4
4.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (%)			
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,96	2,77	-0,19
5.1	Nhà ở liên kế (lần)	2,96	2,77	-0,19
5.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (lần)			
6	Tầng cao			
6.1	Nhà ở liên kế	4	4	Phù hợp
6.2	Nhà ở liên kế có sân vườn			
7	Dân số (người)	1.792	1.792	Phù hợp
V	KHU E			
1	Đất nhà ở thấp tầng (m²)	33.882,8	33.882,8	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	30.675,2	30.675,2	Không đổi
1.2	Đất ở liên kế có sân vườn (m ²)	3.207,6	3.207,6	Không đổi
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m²)	25.155,0	24.304,2	-850,8
2.1	Nhà ở liên kế (m ²)	23.005,9	22.608,7	-397,2
2.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	2.149,1	1.695,5	-453,6
3	Tổng diện tích sàn XD (m²)	100.622,0	89.914,8	-10.707,2

387

TT	Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Theo thiết kế cơ sở điều chỉnh	Nhận xét Tăng (+) Giảm (-)
3.1	Nhà ở liên kế (m ²)	92.026,0	83.453,5	-8.572,5
3.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	8.596,0	6.461,3	-2.134,7
4	Mật độ xây dựng (%)	74,2	71,7	-2,5
4.1	Nhà ở liên kế (%)	75,0	73,7	-1,3
4.2	Nhà ở liên kế có sân vườn(%)	67,0	52,9	-14,1
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,97	2,65	-0,32
5.1	Nhà ở liên kế (lần)	3,00	2,72	-0,28
5.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (lần)	2,68	2,01	-0,67
6	Tầng cao			
6.1	Nhà ở liên kế	4	4	Phù hợp
6.2	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	4	Phù hợp
7	Dân số (người)	1.144	1.144	Phù hợp
VI KHU F				
1	Đất nhà ở thấp tầng (m ²)	50.334,9	50.334,9	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	50.334,9	50.334,9	Không đổi
1.2	Đất ở liên kế có sân vườn (m ²)	-	-	-
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m ²)	37.751,0	37.575,7	-175,3
2.1	Nhà ở liên kế (m ²)	37.751,0	37.575,7	-175,3
2.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	-	-	-
3	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	151.005,0	138.470,9	-12.534,1
3.1	Nhà ở liên kế (m ²)	151.005,0	138.470,9	-12.534,1
3.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (m ²)	-	-	-
4	Mật độ xây dựng (%)	75,0	74,7	-0,3
4.1	Nhà ở liên kế (%)	75,0	74,7	-0,3
4.2	Nhà ở liên kế có sân vườn(%)	-	-	-
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,00	2,75	-0,25
5.1	Nhà ở liên kế (lần)	3,00	2,75	-0,25
5.2	Nhà ở liên kế có sân vườn (lần)	-	-	-
6	Tầng cao			
6.1	Nhà ở liên kế	4	4	Phù hợp
6.2	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	4	Phù hợp
7	Dân số (người)	1.848	1.848	Phù hợp

- Chủ đầu tư báo cáo việc giảm các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch của địa phương để theo dõi, quản lý.

(Chữ ký)

2.2. Sự phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City (Quyết định số 6746/QĐ-UBND ngày 08/12/2015) được thực hiện trên cơ sở quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013. Theo đó, Khu chức năng đô thị Green City có tổng diện tích khoảng 133,4432 ha thực hiện trên ô A-4 (diện tích khoảng 92,91 ha) và một phần (khoảng 40,54) của ô A-8.

Bảng 2: So sánh chỉ tiêu quy hoạch phân khu xây dựng của dự án

TT	Nội dung	Theo quy hoạch phân khu đô thị S1	Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh	Nhận xét
1	Chức năng sử dụng đất	Đất công trình công cộng, đất trường học, đất cây xanh thể dục thể thao, đất giao thông, đất đơn vị ở	Đất công trình công cộng, đất trường học, đất cây xanh thể dục thể thao, đất giao thông, đất đơn vị ở	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng gộp đất đơn vị ở	30% ÷ 53%	45%	Phù hợp
3	Tầng cao	3 ÷ 12	4	Phù hợp

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

3.1. Về sự phù hợp với chủ trương đầu tư dự án

Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City thực hiện theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) có các thông tin phù hợp với chủ trương đầu tư dự án nêu tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3832/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể:

Bảng 3: Sự phù hợp của báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án với chủ trương đầu tư dự án

TT	Hạng mục	Theo chủ trương đầu tư dự án	Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh	Nhận xét
1	Tên dự án	Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City	Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City	Phù hợp
2	Mục tiêu dự án	- Phát huy hiệu quả khai thác khu đất, hình thành	- Phát huy hiệu quả khai thác khu đất, hình thành	Phù hợp

TT	Hạng mục	Theo chủ trương đầu tư dự án	Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh	Nhận xét
		một khu ở mới hoàn chỉnh, đồng bộ và hiện đại cho người dân khu vực phía Tây Thành phố theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa cũng như đóng góp tích cực vào ngân sách Nhà nước. Đồng thời tạo lập không gian đô thị mới hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, khớp nối với khu vực lân cận và hệ thống chung của khu vực, tạo môi trường sống tốt và ổn định cho người dân đô thị. - Hoàn vốn cho dự án xây dựng tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai II, đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến ngã tư Sở theo hình thức hợp đồng BT.	một khu ở mới hoàn chỉnh, đồng bộ và hiện đại cho người dân khu vực phía Tây Thành phố theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa cũng như đóng góp tích cực vào ngân sách Nhà nước. Đồng thời tạo lập không gian đô thị mới hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, khớp nối với khu vực lân cận và hệ thống chung của khu vực, tạo môi trường sống tốt và ổn định cho người dân đô thị. - Hoàn vốn cho dự án xây dựng tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai II, đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến ngã tư Sở theo hình thức hợp đồng BT.	
3	Diện tích sử dụng đất (m ²)	1.334.432,0	1.334.432,0	Phù hợp
4	Địa điểm thực hiện dự án	Xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	Xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	Phù hợp
5	Số lượng các loại nhà ở	Khoảng 2.917 căn hộ, trong đó 2.356 căn nhà ở thấp tầng và 561 căn hộ chung cư	Khoảng 2.917 căn hộ, trong đó 2.356 căn nhà ở thấp tầng và 561 căn hộ chung cư	Phù hợp
6	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	18.441,012	18.441,012	Phù hợp
7	Tiến độ thực hiện dự án	Từ Quý IV/2016 đến Quý IV/2025	Từ Quý IV/2016 đến Quý IV/2025	Phù hợp

✓ 30

- Theo Báo cáo số 069.1/2025/VGR/PTDA ngày 17/02/2025, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (chủ đầu tư) chưa triển khai thủ tục chưa xin cấp giấy phép xây dựng cũng như thi công xây dựng đối với hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, C, D, E và F. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tình hình triển khai thực tế của các công trình nêu trên.

3.2. Về việc bố trí nhà ở xã hội trong dự án

- Tại Văn bản số 418/HĐND-KTNS ngày 26/11/2013¹, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội đã có ý kiến đề nghị UBND thành phố Hà Nội căn cứ quy định hiện hành và đề xuất của Liên Sở: Xây dựng - Kế hoạch Đầu tư - Quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội (Tờ trình số 8765/TTr-LN ngày 07/11/2013) để chủ động quyết định việc xây dựng nhà ở xã hội tại dự án.

- Theo nội dung Mục III Tờ trình số 8765/TTr-LN ngày 07/11/2013, Liên Sở: Xây dựng - Kế hoạch Đầu tư - Quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội đã kiến nghị đề xuất:

“- Để phát huy hiệu quả nguồn lực từ đất đai, đảm bảo phục vụ công trình BT và tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước theo chỉ đạo của Thành ủy tại Thông báo số 351-TB/TU ngày 25/01/2013, trên cơ sở khái toán cân đối như trên của Nhà đầu tư, Liên ngành thống nhất báo cáo UBND thành phố chấp thuận chủ trương đề xuất của Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần về việc không bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội tại 02 dự án khác (Dự án nhà ở tại khu đất 96 ha tại Sài Đồng A, quận Long Biên nằm trong Khu đô thị - công viên công nghệ phần mềm Hà Nội và Dự án nhà ở tại khu đất 130 ha tại huyện Đan Phượng, Hà Nội).

- Đề nghị UBND Thành phố báo cáo Thường trực HĐND Thành phố cho phép không bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại 02 dự án khác nêu trên.

- Sau khi được Thường trực HĐND Thành phố chấp thuận, giao Sở Quy hoạch Kiến trúc trình UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết 02 dự án khác của dự án BT (Dự án nhà ở tại khu đất 96 ha tại Sài Đồng A, quận Long Biên nằm trong Khu đô thị - công viên công nghệ phần mềm Hà Nội và Dự án nhà ở tại khu đất 130 ha tại huyện Đan Phượng, Hà Nội).”.

- UBND thành phố Hà Nội đã phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng đô thị Green City. Địa điểm: Xã Tân Hội, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng - Thành phố Hà Nội tại Quyết định số 6746/QĐ-UBND ngày 08/12/2015; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 17/02/2020, theo đó không bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án Khu chức năng đô thị Green City tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

4.1. Về khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực

- Dự án đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương có ý

¹ về cơ chế sử dụng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong quy hoạch dự án đối ứng thu hồi vốn xây dựng công trình BT tuyến đường bộ trên cao Vành đai 2 đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã tư Sở của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

kiến thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật gồm: Cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải.

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án và thông báo kết quả tại Văn bản số 242/HĐXD-QLDA ngày 26/4/2019; thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình hạ tầng kỹ thuật và thông báo kết quả tại Văn bản số 537/HĐXD-QLTK ngày 23/9/2019. Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát các điểm đấu nối phần hạ tầng ngoài nhà của các công trình nhà ở thấp tầng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án; thực hiện theo ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của địa phương để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với khu vực.

- Chủ đầu tư liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành về giao thông và thoát nước mưa để được hướng dẫn thỏa thuận đấu nối theo quy định, đảm bảo việc kết nối đồng bộ giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với khu vực.

4.2. Đối với việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Chủ đầu tư cần phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để xác định cụ thể về thời gian, kế hoạch thực hiện các công trình hạ tầng xã hội (Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chợ, trung tâm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, cây xanh thể dục thể thao, cây xanh vườn hoa,...) nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân đến sinh sống tại khu đô thị; cần có cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm theo quy định tại Điều 15 Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 24/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

- Giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, được chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý về yêu cầu an toàn xây dựng. Trong bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, khi có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất công trình và bảng tính kết cấu chi tiết ở giai đoạn này, chủ đầu tư cần tổ chức thẩm tra và thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về bảo đảm an toàn công trình và an toàn cho công trình lân cận theo quy định.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu chức năng đô thị Green City” tại xã Tân Hội và xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 1025/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2018. Theo Báo cáo số 069.1/2025/VGR/PTDA ngày 17/02/2025, hiện Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (chủ đầu tư) đang triển khai thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1 - phạm vi đất đã được giải phóng mặt bằng và bàn giao đất); đang tiếp tục công tác giải phóng mặt bằng. Chủ đầu tư thực hiện theo các yêu cầu tại quyết định nêu trên để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

- Công trình nhà ở thấp tầng không thuộc danh mục dự án, công trình do cơ

Handwritten signature and initials.

quan cảnh sát về phòng cháy và chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy. Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an đã cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 159/ID-PCCC-P4 ngày 17/01/2019 cho công trình hạ tầng kỹ thuật (trong đó có hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà) thuộc dự án. Chủ đầu tư căn cứ quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy để đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy cho các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

- Giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City thuộc dự án tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án. Khi xem xét chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới (nếu có) đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City, thành phố Hà Nội chỉ đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt điều chỉnh sau khi hoàn tất nội dung tại Mục V.4.1 văn bản này theo đúng quy định.

- Nội dung thẩm định điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C tại văn bản này thay thế nội dung thẩm định tương ứng tại Văn bản số 242/HĐXD-QLDA ngày 26/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng; các công trình khác không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản số 242/HĐXD-QLDA ngày 26/4/2019.

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong văn bản thông báo kết quả thẩm định này. Trường hợp các thông tin, số liệu nêu tại văn bản này có sự khác nhau so với các thông tin, số liệu nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án thì đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung khác nhau đến Cục Quản lý hoạt động xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống

[Handwritten signature]



nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định.

2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Kiểm tra cao độ san nền của lô đất đảm bảo phù hợp với cao độ của dự án và khu vực. Kiểm tra định vị công trình theo đúng quy hoạch xây dựng và thiết kế công trình đã được thẩm định.

- Tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 1025/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

- Nghiên cứu sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây không nung theo Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (dịnh dạng .pdf) hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để theo dõi, quản lý theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại các khu A, B, D, E, F và một phần khu C thuộc dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tân Hội, xã Liên Trung, xã Tân Lập, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng - Green City, thành phố Hà Nội. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- T.Tr. Bùi Xuân Dũng (dề b/c);
- UBND thành phố Hà Nội;
- Sở XD thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, QLXD

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....9.0.7.....quyển số.....SC1/BS

Ngày: 05-03-2025



CỤC TRƯỞNG

Hoàng Anh Tuấn



PHÓ CHỦ TỊCH

Giáp Thị Thanh Nhân