256

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2099 /QĐ-UBND.	*Hà Đông, ngày 07 tháng 7 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 tháng 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ văn bản số 776/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2006 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà làm chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2008 của UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà tại tờ trình số 206/TTr-CT-ĐT ngày 24 tháng 6 năm 2008, của Sở Xây dựng tại tờ trình số 1342 TT/XD-KT ngày 03 tháng 7 năm 2008 về việc đề nghị phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, Thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây, (kèm theo văn bản thẩm định số 159/SXD-TĐ ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê),

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây với những nội dung như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, 2 tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 ngày 08 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư - Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 05 tháng 10 năm 2007.

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản ... và một số lĩnh vực khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

3. Đơn vị tư vấn lập dự án: Công ty Cổ phần tư vấn SUDICO.

4. Địa điểm xây dựng: Phường Phú La, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây.

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở, tạo nên một khu nhà ở mới khang trang hiện đại. Giải quyết một phần nhu cầu nhà ở cho nhân dân địa phương và các khu vực lân cận. Tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

6. Quy mô, ranh giới sử dụng đất và quy mô dân số:

Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích khu đất lập dự án 120.133,4 m^2. Quy mô dân số: 2.960 người.

Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc: giáp nhà máy nước La Khê; Khu dân cư và xưởng sản xuất của Công ty CP Thương mại và vận tải Sông Đà và khu tập thể xí nghiệp may Hưng Thịnh.

- Phía Đông - Đông Bắc: giáp đường quy hoạch 27m của khu đô thị mới Văn Phú (tính từ đường điện 110KV và chùa Văn La trở ra).

- Phía Đông - Đông Nam: giáp khu đô thị mới Văn Phú và Khu dân cư xã Phú Lương.

- Phía Tây - Tây Nam: giới hạn bởi đường Quang Trung và khu tập thể Công an thành phố Hà Đông.

7. Khối lượng các hạng mục đầu tư chủ yếu: (theo thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê của Sở Xây dựng tại văn bản thẩm định số 159/SXD-TĐ ngày 25 tháng 6 năm 2008)

a. San nền: Cao độ san nền thấp nhất là +6,1m, cao độ san nền cao nhất là +6,55m, độ dốc san nền i=0,4%. Khu vực được san nền với nguyên tắc nước tự chảy, hướng thoát nước chủ yếu về phía Tây Nam trong Dự án.

Vật liệu san nền là cát đen, đầm chặt k= 0,9. Tại vị trí nền đường giao thông có hệ số k= 0,95÷ 0,98.

b. Đường giao thông:

Mặt cắt ngang gồm các loại mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1: Mặt đường 10,5m (Bao gồm cả rãnh ghé 2x 0,3); hè đường 2x 5,0m. Tổng mặt cắt B=20,50m. Áp dụng cho trục đường chính trong khu.

- Mặt cắt 2-2: Mặt đường 10,5m (Bao gồm cả rãnh ghé 2x 0,3); hè đường 2x 3,0m. Tổng mặt cắt B= 16,50m. Áp dụng cho trục đường chính trong khu CT2 và CT3.

- Mặt cắt 3-3: Mặt đường 7,5m (bao gồm cả rãnh ghé 2x 0,3); hè đường 2x3,0m. Tổng mặt cắt B=13,50m. Áp dụng cho đường trong khu chức năng.

- Mặt cắt 4-4: Đường dạo và đường đi bộ trong khu có mặt đường rộng 7,0m và 4,0m.

Độ dốc ngang đường 2%, hè đường 1,5%.

Tải trọng thiết kế: Đường tải trọng trục xe 12 tấn, E_{yc} = 155 Mpa. Công trình trên tuyến tải trọng H30-XB80.

Kết cấu áo đường:

- Đường trục chính và đường khu vực (mặt cắt 1-1; 2-2; 3-3):

- Mặt đường bê tông nhựa hạt mịn rải nóng dày 5 cm.

- Tưới dính bám nhựa đường tiêu chuẩn 0,5 Kg/m^2.

- Mặt đường bê tông nhựa hạt thô rải nóng dày 7 cm.

- Tưới thấm, dính bám nhựa đường tiêu chuẩn 1 Kg/m^2.

- Móng đường CPĐD loại I (0/25).

- Móng đường CPĐD loại I (0/37,5).

- Lớp nền dưới kết cấu áo đường được đắp bằng đất cấp 3 đầm chặt K = 0,98 với chiều dày tối thiểu 30cm.

- Đối với đường dạo, đường đi bộ (mặt cắt 4-4):

- Mặt đường bê tông nhựa hạt thô rải nóng dày 7 cm.

- Tưới thấm, dính bám nhựa đường tiêu chuẩn 1,5 Kg/m^2.

- Móng đường CPĐD loại I (0/25).

- Móng đường CPĐD loại I (0/37,5).

- Lớp nền dưới kết cấu áo đường được đắp bằng đất cấp 3 đầm chặt K = 0,98 với chiều dày tối thiểu 30cm.

- Nền đường: Được đắp bằng cát đầm chặt K = 0,95.

- Hè đường: Đắp bằng cát đầm chặt K = 0,90. Lát hè bằng gạch tự chèn. Trên hè có bố trí hệ thống thoát nước, chiếu sáng và cây xanh đảm bảo phù hợp, hài hòa.

- Rãnh ghé: Thiết kế rãnh ghé rộng 30 cm thu nước từ mặt đường về hệ thống thoát nước. Lát rãnh ghé bằng gạch BTXM kích thước 30x30 cm dày 3 cm trên lớp vữa đệm 3cm.

- Hệ thống an toàn giao thông: Thiết kế đầy đủ hệ thống vạch sơn tim đường, sơn báo hiệu bằng sơn dẻo nhiệt phản quang và hệ thống biển báo hiệu đường theo điều lệ báo hiệu đường bộ 22 TCN 237- 01.

- Nút giao thông: Toàn bộ các nút giao trong nội bộ khu thiết kế giao bằng với bán kính bó vỉa đảm bảo theo quy phạm kỹ thuật thiết kế đường phố, đường đô thị TCXDVN104- 2007.

c. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước để cấp nước phục vụ cho các nhu cầu trong dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê được lấy từ nguồn nước của nhà máy nước Hà Đông bằng ống dẫn có đường kính D200mm vào hệ thống cấp nước của dự án.

- Giải pháp thiết kế cấp nước: Mạng lưới hệ thống cấp nước cho dự án là đường ống kết hợp. Cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy theo một đường ống chung. Sơ đồ mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạch vòng cho tất cả các tuyến ống phân phối và mạng cụt cho tất cả các tuyến dịch vụ đảm bảo áp lực tự do tại các điểm bất lợi nhất trên mạng lưới cho nhà xây lô 4 tầng (16m). Các khu chung cư cao tầng phải đặt trạm bơm tăng áp và bể chứa riêng.

- Mạng lưới đường ống phân phối nước được thiết kế đấu với mạng lưới đường ống truyền dẫn D400mm của khu vực. Đường ống phân phối được thiết kế theo mạng vòng, đường kính của các tuyến ống này là D110 ÷ D200 (mm). Các tuyến ống này được đi dưới vỉa hè cách chỉ giới đường đỏ khoảng 1m, chạy dọc theo các tuyến đường nội thị, độ sâu đặt ống tối thiểu đến đỉnh ống là 0,7 ÷ 1m. Trên mạng lưới bố trí các van chặn phục vụ điều tiết và vận hành quản lý mạng đảm bảo nước cung cấp một cách liên tục. Ngoài ra còn bố trí các vạn xả cặn, xả khí, các an cổng để quản lý hệ thống.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ được đấu với đường ống phân phối đến từng lô đất và từng công trình. Đường ống các tuyến dịch vụ là D50 ÷ D80mm, tại các đầu dây dịch vụ bố trí các van chặn để quản lý, độ sâu đặt ống tối thiểu đến đỉnh ống là 0,3 ÷ 0,5m.

- Vật tư sử dụng trong hệ thống cấp nước (ống và phụ kiện).

- Đường ống cấp nước chính có đường kính 110mm ≤ D ≤ 200mm sử dụng ống gang dẻo, các đường ống nhánh phân phối có đường kính D < 110mm sử dụng ống HPDE và các phụ kiện đi kèm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo các tiêu chuẩn hiện hành.

- Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho Khu nhà ở Văn La – Văn Khê được thiết kế hệ thống cấp nước chữa cháy kiểu áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại các trụ cứu hỏa là 20m. Khi có cháy xảy ra, máy bơm cứu hỏa tại các nhà máy nước thành phố sẽ hoạt động, các xe cứu hỏa sẽ lấy nước tại các vị trí cứu hỏa dọc đường dập tắt đám cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D ≥ 100mm, và được bố trí gần các ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận tiện cho việc phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới 100 ÷ 150m bố trí 01 họng cứu hỏa.

d. Thoát nước:

Hệ thống thoát nước bao gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt và hoạt động theo chế độ tự chảy.

Hệ thống thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa từ đường, sân, mái của các lô đất của dự án được thu vào các hố ga thu nước mặt được đặt trực tiếp ở mép đường (với khoảng cách trung bình 30 ÷ 40m bố trí 1 hố ga thu) sau đó chảy vào hệ thống tuyến cống đi trên vỉa hè. Một số tuyến cống đi dưới lòng đường giao thông có đường kính D=600mm ÷ 1000mm dẫn nước mưa xả vào các mương thoát nước của khu vực qua các miệng cửa xả. Tại các cống chuyển hướng, thay đổi đường kính hoặc với một khoảng cách nhất định theo tiêu chuẩn xây dựng các hố ga thăm. Các hố ga này còn được sử dụng để phục vụ công tác thông tắc, nạo vét trong quá trình sử dụng. Để thu nhận nước mưa vào mạng lưới cống ngầm, xây các giếng thu nước mưa mặt đường có lưới chắn rác đặt ở rãnh đường.

- Hệ thống các tuyến cống trong dự án sử dụng loại cống bê tông cốt thép. Móng cống là cấu kiện bê tông đúc sẵn được sản xuất tại nhà máy, sử dụng bê tông mác 200#, cống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống v ≥ 0,6m/s, vận tốc lớn nhất Vmax= 4m/s. Độ dốc đặt cống i=0,1%÷ 0,17%. Chiều sâu chôn cống tính từ đỉnh cống đến mặt đường ≥ 0,7m.

- Vật liệu đường ống: Sử dụng các cống tròn bê tông cốt thép và các gối đỡ, măng sông đúc sẵn đồng bộ, tải trọng B (H13).

Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải khu vực được gom về phía Nam đường Quốc lộ 6, sau đó dẫn ra trạm xử lý nước thải chung của khu vực đã được quy hoạch.

- Toàn bộ nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án đều được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các hố ga qua đường ống thoát nước bằng PVC có đường kính D48mm ÷ D110mm.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống chạy dọc theo hai bên vỉa hè đường nội bộ tập trung về trạm xử lý tập trung. Hệ thống tuyến cống thoát nước có đường kính D=300÷ 400mm đặt dọc trên vỉa hè có nhiệm vụ thu gom nước thải từ nhà và các công trình (sau khi đã xử lý sơ bộ), cống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống v ≥ 0,6m/s, vận tốc lớn nhất Vmax = 4m/s. Độ dốc đặt cống i=0,1%÷ 0,17%. Chiều sâu chôn cống tính từ đỉnh cống đến mặt đường ≥ 0,7m. Trên tuyến cống bố trí các hố ga thăm và ống chờ đấu nối từ bể phốt các công trình. Khoảng cách giữa các hố ga 30÷ 40m bố trí 1 hố ga.

- Các ga thăm và ga thu: Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng tại những điểm cống thoát nước bẩn thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc, trên những đoạn ống vòng. Trên các đoạn cống thẳng đặt các hố ga để quản lý, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 30÷ 40m. Các hố ga này được sử dụng để

đón nước thải thoát ra từ các khu nhà, kiểm tra chế độ làm việc của mạng lưới, thông tắc khi cần thiết. Kết cấu hố ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Vật liệu: Sử dụng ống nhựa uPVC đối với tuyến cống có D≤ 110 mm, sử dụng cống tròn bê tông đúc sẵn đối với tuyến cống có D≥ 300 mm.

e. Vệ sinh môi trường:

Rác thải từ các hộ dân cư, đường phố và các công trình công cộng được thu gom thủ công bằng hệ thống xe chuyên dụng được chia theo ca, theo giờ thu gom để đảm bảo vệ sinh và mỹ quan khu đô thị. Rác thải được tập trung tại các bãi tập kết rác trong khu.

Nơi tập kết rác được bố trí tại các vị trí kín đáo, gần khu cây xanh để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và moi trường sống trong khu vực sau đó vận chuyển rác từ trạm trung chuyển ra khỏi khu nhà ở tới bãi chôn lấp, xử lý theo đúng quy định.

f. Các hạng mục khác:

Truyền hình, thông tin liên lạc, trạm sử lý nước thải ... cần căn cứ vào các tiêu chuẩn quy phạm và lấy ý kiến tham gia của các đơn vị chuyên ngành cho phù hợp, đảm bảo an toàn trong vận hành sử dụng.

g. Điện ngoài nhà:

Quy mô đầu tư xây dựng, các thông số kỹ thuật chủ yếu:

Xây dựng mới hệ thống cung cấp điện đồng bộ, kết cấu xây dựng mạch vòng vận hành hở, lưới điện trung áp 22KV, loại dây dẫn điện cáp ngầm lõi đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC- 24KV. Tổng công suất 2500KVA. Trạm biến áp xây dựng kiểu trạm xây hoặc KIOSK đồng bộ. Đường dây điện hạ áp 0,4KV, loại cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC- 0,6/1KV, cấp nguồn cho các tủ điện và các phụ tải. Xây dựng mới đường dây cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC- 0,6/1KV cấp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng.

Nội dung xây dựng và phương pháp thiết kế:

- Xây dựng mới lưới điện trung áp 22KV, phương án thiết kế mạch vòng, vận hành hở, cấp điện cho các máy biến áp, tổng công suất cho toàn bộ khu nhà ở 2500KVA, dây dẫn điện cáp lõi đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC- 24KV, có đặc tính chống thấm dọc, lắp đặt trong tuynen bê tông và lắp đặt trực tiếp trong đất. Trạm biến áp xây dựng mới loại trạm xây hoặc KIOSK đồng bộ đặt trong Khu nhà ở. Máy biến áp lựa chọn 2 cấp điện áp 6KV và 22KV, hiện tại sử dụng lưới điện 6KV, sau được chuyển về lưới điện 22KV theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh đã được Bộ Công nghiệp phê duyệt.

- Đường dây điện hạ áp 0,4KV, loại cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC- 0,6/1KV, lắp đặt trong tuynen bê tông và lắp đặt trực tiếp trong đất dưới vỉa hè quy hoạch, cáp qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực hoặc ống thép mạ kẽm để bảo vệ.

- Tủ điện để lắp công tơ điện được đặt trên bệ bê tông hoặc bệ xây ≥ 30cm so với mặt hè quy hoạch. Tủ được sơn tĩnh điện, lắp đặt kỹ thuật và mỹ thuật đảm bảo an toàn trong vận hành. Lắp đặt ống nhựa HDPE 30/40 từ tủ điện về

đến từng hộ sử dụng điện đảm bảo kỹ thuật, thuận tiện trong thay thế và sửa chữa dây sau công tơ.

- Xây dựng mới đường cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC- 0,6/1KV cấp điện hệ thống chiếu sáng, cáp ngầm lắp đặt trong tuynen bê tông cùng chung tuyến cáp hạ áp và lắp đặt trực tiếp trong đất. Cột đèn loại cột thép mạ kẽm bát giác công liền cần đồng bộ bóng đèn 220V- 150W. Cột đèn trang trí lắp đặt ở dải phân cách và sân vườn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng cao 4m đồng bộ bóng đèn 220V- 20W. Tủ điện đóng cắt hệ thống chiếu sáng, lắp đặt đóng cắt tự động và đóng cắt bằng tay. Đêm khuya tắt 1/3 đến 2/3 số đèn để tiết kiệm điện năng.

- Hệ thống nối đất thực hiện theo quy phạm.

- Các vật tư, thiết bị đảm bảo TCVN hoặc IEC lắp đặt đảm bảo kỹ thuật, mỹ thuật theo cáo quy phạm và quy định hiện hành.

h. Xây dựng các công trình:

Nhà ở liền kề: Có diện tích 1.850m^2 được bố trí một phần đất đường Lê Hồng Phong nối dài và chùa Văn La, cùng với diện tích đất xưởng sản xuất của Công ty CP Sông Đà 12 sau khi di chuyển.

Nhà biệt thự: Có diện tích 16.395m^2 nằm tại trung tâm khu ở, khu biệt thự với hệ thống sân vườn đường dạo chạy phía sau các lô biệt thự kết hợp với hành lang hạ tầng kỹ thuật.

Nhà chung cư cao tầng: Có diện tích 27.270m^2 được tổ chức, bố trí theo các đường giao thông chính của khu vực, từ vị trí cửa ngõ vào khu ở phía đường Quang Trung tới hết trục đường giao thông chính khu ở và dọc theo đường Lê Hồng Phong kéo dài. Hai tòa nhà chung cư cao tầng hỗn hợp CT2B và CT3B nằm tại trung tâm khu ở, làm điểm nhấn cho khu chung cư cao tầng và toàn bộ khu ở.

Các công trình công cộng, bao gồm:

- Trường tiểu học: có diện tích 3.580m^2.

- Nhà trẻ: có diện tích 2.441m^2.

- Khu TDTT: có diện tích 1.643m^2.

- Trung tâm thương mại: có diện tích 1.539m^2

Khu cây xanh cảnh quan: có tổng diện tích 7.626m^2, được bố trí xen kẽ giữa các khu chức năng của khu ở, tạo sự hài hòa cảnh quan kiến trúc chung.

Các công trình khác:

- Gò Quán Công: có diện tích đất 3.450m^2 dự kiến được xây dựng hoàn trả địa phương.

- Khu dân cư tập thể Sông Đà: có diện tích 2.125m^2. Hiện trạng khu đất có 24 căn hộ do Tổng công ty Sông Đà quản lý, được bố trí chỉnh trang và tái định cư tại chỗ.

8. Tổng mức đầu tư: (sơ bộ tính) 1.296.934.520.705 đồng.

Tổng mức đầu tư giai đoạn 1:180.684.621.105 đồng, trong đó:

- Chi phí xây lắp và thiết bị: 90.545.368.612 đồng.
- Chi phí quản lý DA, chi phí tư vấn và chi phí khác: 9.331.579.129 đồng.
- Chi phí đền bù GPMB, tái định cư: 40.972.006.960 đồng.
- Nộp tiền SDĐ: 20.000.00.000 đồng.
- Lãi vay trong xây dựng: 9.847.971.631 đồng.
- Dự phòng phí: 9.987.694.774 đồng.

Tổng mức đầu tư của dự án được duyệt là tạm tính trên cơ sở các quy định hiện hành về Đầu tư xây dựng công trình. Chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí sử dụng đất được duyệt trên chỉ là tạm tính theo đề nghị của chủ đầu tư, Giá trị đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí sử dụng đất phải trên cơ sở thực tế thu hồi đất và được thực hiện theo Quyết định phê duyệt về giá của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng mức đầu tư (giai đoạn 2): 1.116.249.899.600 đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư nhà liên kế: 33.696.339.600 đồng.
- Chi phí đầu tư nhà biệt thự: 100.402.896.000 đồng.
- Chi phí đầu tư chung cư cao tầng: 937.118.600.000 đồng.
- Chi phí đầu tư công trình thương mại, DV, giải trí: 45.032.064.000 đồng.

9. Nguồn vốn: Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của chủ đầu tư.

10. Phương án huy động vốn:

- Vốn chủ đầu tư: 20% tổng mức đầu tư.
- Vốn góp huy động, vốn vay ngân hàng: 80% tổng mức đầu tư.

11. Cơ chế ưu đãi: Chủ đầu tư được hưởng các cơ chế chính sách khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo quy định (nếu có)

12. Thời gian thực hiện dự án và tiến độ: 05 năm 6 tháng từ quý II năm 2008 đến quý IV năm 2013 và chia làm 2 giai đoạn.

- Giai đoạn 1(Đầu tư xây dựng hạ tầng) từ quý II năm 2008 đến quý IV năm 2010.

- Giai đoạn 2(Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc) từ quý I năm 2009 đến hết quý IV năm 2013.

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi xây dựng xong Chủ đầu tư sẽ bàn giao theo quy định cho chính quyền địa phương quản lý vận hành.

- Các công trình hạ tầng xã hội bao gồm nhà trẻ, trường học và khu TDTT: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà đầu tư và khai thác để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ của dự án khi đi vào vận hành.

- Các công trình nhà ở và công trình dịch vụ thương mại: Chủ đầu tư xây dựng xong tiến hành kinh doanh và khai thác.

14. Phương thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định.

15. Các công trình bàn giao không bồi hoàn cho tỉnh:

Chuyển giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cây xanh ... cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

16. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án

17. Phương án tổ chức quản lý, vận hành dự án sau đầu tư:

- Chủ đầu tư chuyển giao lại toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cây xanh ... cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

- Những công trình nhà ở, trung tâm thương mại... chủ đầu tư kinh doanh theo quy định,

18. Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: Theo quy định hiện hành của pháp luật và của tỉnh Hà Tây.

19. Quy định đối với Chủ đầu tư và các cơ quan có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình:

a. Quyền, nghĩa vụ và các yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

Quyền lợi của Chủ đầu tư dự án.: Chủ đầu tư có quyền theo quy định tại Điều 15 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án: Chủ đầu tư có nghĩa vụ theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Các yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

- Khi được giao đất xây dựng dự án phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Nhà nước tại Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2006 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Phối hợp với UBND Thành phố Hà Đông và các ngành chức năng bố trí điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 với các dự án bên ngoài cho phù hợp.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và tỉnh Hà Tây về tiền sử dụng đất dự án theo Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn theo quy định hiện hành.

- Soạn thảo điều lệ quản lý thực hiện dự án: Khu nhà ở Văn La – Vân Khê trình UBND tỉnh phê duyệt trước khi thực hiện dự án.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn chỉnh các tồn tại cần khắc phục nêu trong văn bản thẩm định TKCS số 159/SXD-TĐ ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Sở Xây dựng trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

b. UBND Thành phố Hà Đông:

- Chỉ đạo thực hiện công tác đền bù GPMB (nếu có) và bàn giao đất sạch cho Chủ đầu tư thực hiện dự án; đồng thời tổ chức thực hiện (hoặc hỗ trợ các giải pháp hành chính trong việc GPMB) theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với các Sở ngành có liên quan đề xuất các phương án giám sát chất lượng công trình xây dựng, quản lý việc đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt, đề xuất đơn vị quản lý hành chính Khu nhà ở mới để có thể nhận bàn giao quản lý sau khi dự án hoàn thành.

- Lập phương án tiếp nhận chuyển giao dự án do Chủ đầu tư dự án chuyển giao, tiếp nhận chuyển giao và khai thác các công trình được chuyển giao phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

c. Các Sở, ngành của tỉnh:

- Phối kết hợp tạo điều kiện giúp Chủ đầu tư dự án hoàn thiện các thủ tục đầu tư, cung cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án để thực hiện dự án Khu nhà ở mới theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo thẩm quyền trong việc quản lý đầu tư xây dựng Khu nhà ở mới.

- Nhà trẻ: Có diện tích 2.441m^2.

- Khu TDTT: Có diện tích 1.643m^2.

- Trung tâm thương mại: Có diện tích 1.539m^2

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Công thương, Tài nguyên & Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin – Truyền thông, Nội vụ, Kho bạc Nhà nước Hà Tây, Điện lực Hà Tây, UBND Thành phố Hà Đông, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và các cơ quan, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

SAO ĐÚNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28-10-2026
Số CT: 08412 Quyển số: 01 SCT/BS

Nơi nhận:
- Chủ tịch, các PCTUBND tỉnh;
- Chánh VP, Phó VP UBND tỉnh;
- Như Điều 2;
- CNXD(1,3,5), TH(1), KT(1,2), NN (1,3);
- Lưu: VT, CNXD2 (3b).

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Huy Tưởng

S.Đ.K.H.Đ: 116-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG HUY
HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phạm Thị Thanh Hương

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2580 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 07 tháng 7 năm 2008)
(điều chỉnh lần thứ 1: ngày 04 tháng 5 năm 2023)

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 180.....
Ngày 05 tháng 5 năm 2023

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 776/UBND-XD ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà làm chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Văn La, thị xã Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 01/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 120.133,4m2 đất tại phường Phú La, thành phố Hà Đông nằm trong tổng diện tích 130.404,9m2 (UBND tỉnh đã thu hồi tạm giao tại cho chủ đầu tư để thực hiện dự án tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007) cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông và Văn bản số 676/UBND-ĐT ngày 02/3/2020 của UBND Thành phố về việc đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất TT6;

+ Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất 45.625m2 bao gồm các ô đất: Khu xử lý hạ tầng kỹ thuật HTKT, Bãi đỗ xe P1, P2, P3, P4; Diện tích xây dựng 1.463m2.

+ Cây xanh – thể dục thể thao CX1-CX15: 6.656m2 (không bao gồm ô đất CX12 diện tích 764m2).

- Diện tích đất không thực hiện dự án, chỉ khớp nối hạ tầng kỹ thuật: 8.867m2 bao gồm: Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang (kí hiệu CTR1, CTR2) và Đất tín ngưỡng, di tích (gồm 04 ô đất kí hiệu: QC – đất gò Quán Công; BL – đất gò Ba La và mộ tổ họ Đỗ Việt Nam; MT- đất hiện trạng khu mộ tháp chùa Văn La; DTBT – đất di tích chùa Văn La) và ô đất CX12.

- Tổng diện tích đất xây dựng: 31.082m2.

- Tầng cao công trình nổi: 1-25 tầng.

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): 203.670m2.

- Số tầng lượng tầng hầm: 0-2 tầng; Tổng diện tích sàn tầng hầm: 28.796m2.

- Quy mô dân số: 3.214 người. Tổng số học sinh: 1.052 học sinh.

- Số lượng các loại nhà ở: 1.047 căn hộ/lô đất (832 căn hộ và 215 lô đất).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 1.025m3/ngđ; Hệ thống đồng bộ đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, PCCC, thông tin… theo quy hoạch.

3. Tổng vốn đầu tư, phương án huy động vốn:

- Tổng vốn đầu tư (dự kiến): Khoảng 2.795 tỷ đồng.

- Phương án huy động vốn: Sử dụng vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư 559 tỷ đồng (chiếm 20%); Vốn vay và huy động hợp pháp khác 2.236 tỷ đồng (chiếm 80%). Nguồn vốn đầu tư được thực hiện trên nguyên tắc chủ đầu tư tự kê khai, tự chịu trách nhiệm về tính chính xác theo quy định. Chủ đầu tư phải đảm bảo bố trí vốn thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành. Nghiêm cấm việc huy động vốn trái pháp luật, nếu vi phạm sẽ áp dụng các chế tài xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Thời gian thực hiện dự án và tiến độ: Hoàn thành Quý IV/2026.

5. Trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội của dự án: Dự án không thuộc diện phải bố trí bổ sung quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021của Chính phủ.

6. Phương án tiêu thụ sản phẩm, tổ chức quản lý, vận hành dự án sau đầu tư: Chủ đầu tư xây dựng công trình quản lý đầu tư xây dựng công trình, kinh doanh khai thác và vận hành dự án theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

7. Các nội dung khác của dự án được thực hiện theo Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây), quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và pháp luật hiện hành.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị liên quan:

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đầu tư đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành. Lưu ý hoàn thiện hồ sơ dự án theo đề

nghị của các sở, ngành tại các văn bản tham gia ý kiến và của các cơ quan chức năng có liên quan.

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ trình UBND Thành phố điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định; hướng dẫn lập, phê duyệt lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Liên hệ với Sở Xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế, cấp giấy phép xây dựng công trình theo nội dung dự án được phê duyệt; tổng hợp diện tích sàn nhà ở, số lượng căn hộ của dự án gửi Sở Xây dựng để cập nhật, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025; lập phương án tổ chức quản lý, vận hành sau đầu tư và các nội dung liên quan đến giao dịch, mua bán về nhà ở theo định. Liên hệ với UBND quận Hà Đông để được hướng dẫn cập nhật dự án vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm quận.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, đảm bảo an toàn về PCCC, động đất và các văn bản có liên quan đến dự án, các quy định của Thành phố. Chỉ được triển khai dự án sau khi đã hoàn thành các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Thực hiện đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và nội dung đã được quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Trong thiết kế và thi công công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường (sử dụng đèn led cho chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời và các vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng); bố trí đủ diện tích, số lượng cho nhu cầu vệ sinh công cộng; tăng tối đa diện tích cây xanh... để hướng tới công trình có kiến trúc xanh.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận. Xây dựng kế hoạch huy động vốn phù hợp với tiến độ dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, pháp luật hiện hành và nội dung đã cam kết.

- Thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, hàng năm theo Điều 72 Luật Đầu tư, báo cáo giám sát đầu tư 6 tháng, hàng năm theo Nghị định 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, Luật Nhà ở và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị và các chủ đầu tư dự án liên quan xây dựng và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án (gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...) với khu vực lân cận theo đúng quy hoạch được duyệt. Quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho dân cư: Cung cấp nước sạch, thoát nước, điện sinh hoạt, vệ sinh môi trường, chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh cho đến khi hoàn thành đầu tư xây dựng, chuyển giao cho người dân, các cơ quan chức năng của Thành phố quản lý theo quy định.

- Lập phương án quản lý, sử dụng và khai thác vận hành công trình tuân thủ Luật Nhà ở, Nghị định hướng dẫn, quy định của Bộ Xây dựng và Thành phố về quản lý nhà chung cư, trong đó xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng để làm cơ sở quản lý, vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng mua bán nhà ở để tránh xảy ra

tranh chấp, khiếu kiện. Xây dựng quy trình bảo trì công trình và thực hiện việc bảo hành, bảo trì theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất. Không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Thực hiện theo đúng chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 1083-TB/TU ngày 14/3/2023 (*đầu tư xây dựng trước các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Dự án theo quy hoạch đã được duyệt đặc biệt là trường học, bãi đỗ xe, nhà văn hóa,...; thực hiện khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực*) và chịu trách nhiệm về các nội dung Chủ đầu tư đã cam kết với UBND Thành phố tại văn bản số 309/CT-KHĐT ngày 19/10/2022 (*Để đảm bảo lợi ích cộng đồng, SUDICO cam kết ưu tiên tập trung xây dựng trước các công trình HTKT, HTXH đảm bảo tiến độ tổng thể dự án; Cam kết hoàn thành xây dựng các công trình trường học, nhà trẻ và bãi đỗ xe trong năm 2024; Trường hợp không đảm bảo tiến độ theo cam kết do nguyên nhân chủ quan của chủ đầu tư, chủ đầu tư sẽ sẵn sàng bàn giao lại cho Thành phố các ô đất Trường học này để thực hiện bằng vốn đầu tư công mà không yêu cầu Nhà nước hoàn trả chi phí giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác đã đầu tư tại ô đất).*

- Đối với diện tích đất chưa GPMB là 4.295,8m2 (thuộc một phần các ô đất quy hoạch CX1, CX13, TT1, P2, P3, P4 và HTKT) và đường dây điện cao thế 110KV đi qua khu đất, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp UBND quận Hà Đông và các đơn vị liên quan khẩn trương thực hiện hoàn thành GPMB, di dời đường dây điện theo quy định. Trường hợp không hoàn thành GPMB, di dời đường dây điện trong tiến độ thực hiện được chấp thuận, UBND Thành phố sẽ giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và đề xuất xử lý theo quy định.

2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện lập, phê duyệt lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định. Kiểm tra, rà soát và hướng dẫn chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ trình UBND Thành phố điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch, thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) và hoàn thiện các thủ tục về quản lý sử dụng đất đai theo quy định pháp luật và theo các nội dung đã được chấp thuận trong Quyết định này.

- Sở Xây dựng: Kiểm tra hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản và các yêu cầu của Thành phố trong việc đầu tư xây dựng công trình theo tiêu chí xanh, sạch, tiết kiệm năng lượng, kết nối đồng bộ với hệ thống giám sát, cảm biến theo dõi PCCC, cấp thoát nước thông minh...; hướng dẫn chủ đầu tư xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng, lập phương án tổ chức quản lý, vận hành sau đầu tư và các nội dung liên quan đến giao dịch mua, bán về nhà ở theo quy định; cập nhật thông tin dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021-2025; giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo chuyên ngành theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, Điều 8 Quyết định số 08/2022/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định phân công tổ chức giám sát, đánh giá chương trình, dự án đầu tư của thành phố Hà Nội và theo tiến độ được duyệt, đảm bảo sự đồng bộ của dự án.

- Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố Hà Nội: Đôn đốc chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án theo quy định.

- UBND quận Hà Đông: Quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án; giám sát việc thực hiện cam kết của chủ đầu tư tại văn bản số 309/CT-KHĐT ngày 19/10/2022 (ưu tiên tập trung xây dựng trước các công trình HTKT, HTXH) và báo cáo, kiến nghị UBND Thành phố chỉ đạo thực hiện xử lý trong trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung đã cam kết.

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc và các Sở, Ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư và kiểm tra, giải quyết các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định phê duyệt dự án đầu tư số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Giáo dục và Đào tạo, Công thương, Kế hoạch và Đầu tư; Công an Thành phố, Cục trưởng Cục Thuế Thành phố, Giám đốc Bảo hiểm xã hội Thành phố; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và 01 bản lưu tại UBND thành phố Hà Nội./.

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

Dương Đức Tuấn

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPUB: CVP, PCVP V.T.Anh, các phòng: ĐT, KT, TH;
- Lưu: VT.

460(11)

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 28 -10- 2026
Số chứng thực 54884 --- 01 --- Quyển số ..... SCT/BS:

S.Đ.K.H: 01897 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

BẢN SAO

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập -Tự do - Hạnh phúc
Số: 739 /QĐ-UBND	*Hà Đông, ngày 01 tháng 4 năm 2008*

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 212
Ngày 02 tháng 4 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Căn cứ Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ ban hành về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/2/2005 của Chính phủ ban hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định 866/2005/QĐ-UB ngày 12/07/2005 của UBND tỉnh Hà Tây về việc Ban hành Quy định về phân công, phân cấp, lập, thẩm định, quản lý Nhà nước và tổ chức thực hiện các quy hoạch thuộc thẩm quyền của tỉnh;

Căn cứ Thông tư số 10/2000 TT/BXD ngày 8/8/2000 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ Tài nguyên Môi trường về việc bắt buộc áp dụng tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường;

Căn cứ vào điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hà Đông đến năm 2020 được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt tại quyết định số 1782/QĐ/UBND ngày 21 tháng 10 năm 2006;

Căn cứ Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 17/8/2006 của UBND tỉnh Hà Tây v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ văn bản số 776/UBND-XD ngày 3/3/2006 của UBND tỉnh Hà Tây v/v Giao Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà làm chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê, thành phố Hà Đông;

Căn cứ Quyết định 2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007 về việc thu hồi 130.404,9m2 đất trên địa bàn xã Văn Khê, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông; tạm giao Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB và lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê;

Xét Tờ trình số 35/TTr-CT-ĐT ngày 30/01/2008 của Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO), của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 346/TT SXD-

QHNO&CS ngày 12/3/2008 về việc thẩm định và đề nghị phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây, với những nội dung như sau :

1. Tên đồ án: Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông Hà Đông, tỉnh Hà Tây.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:

Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO).

3. Đơn vị lập tư vấn lập quy hoạch:

Công ty TNHH kiến trúc sư Hồ Thiệu Trị và cộng sự.

4. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết:

Khu đất quy hoạch nằm tại khu ruộng trũng phía Đông Nam Thành phố Hà Đông, thuộc quỹ đất phát triển nhà ở theo Quyết định số 492/2001/QĐ-UB ngày 24 tháng 04 năm 2001 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh chung thị xã Hà Đông (nay là thành phố Hà Đông) đến năm 2020 :

Phía Bắc giáp cơ sở 2 nhà máy nước Hà Đông, đường quy hoạch của khu đô thị Văn Phú và khu đất dịch vụ xã Văn Khê.

Phía Đông- Đông Bắc giáp đường quy hoạch của khu đô thị mới Văn Phú.

Phía Đông- Đông Nam giáp khu đô thị mới Văn Phú và khu dân cư xã Phú Lương.

Phía Tây- Tây Nam giới hạn bởi đường quốc lộ 6, khu trạm xá và khu tập thể Công an Thành phố Hà Đông.

5. Mục tiêu, tính chất đồ án:

a. Mục tiêu:

- Xây dựng một khu ở trong đô thị thành phố Hà Đông, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu đô thị khác, tăng quỹ đất ở để phục vụ và đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho nhân dân, tạo thành khu dân cư phát triển bền vững.
- Chuyển dần đất nông nghiệp canh tác kém hiệu quả trong trung tâm thành phố sang phát triển kinh tế đô thị nhằm thúc đẩy kinh tế địa phương phát triển.
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xã hội, từng bước đô thị hoá, chỉnh trang đồng bộ các khu dân cư cũ lân cận với khu dân cư đô thị mới.
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b. Tính chất: Là khu nhà ở đô thị phát triển theo hướng đô thị hoá, được nghiên cứu thiết kế đồng bộ và hiện đại, có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương tiêu chuẩn đô thị loại II, đảm bảo tính thống nhất trong tổng thể quy hoạch chung thành phố Hà Đông đã được phê duyệt.

6. Quy mô đồ án quy hoạch:

- *Quy mô diện tích:* Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: 12,0133 ha.
- *Quy mô dân số:*

Dân số dự báo trong khu vực thiết kế: khoảng 2.960 người.

7. Đặc điểm hiện trạng:

a. Hiện trạng san nền:

Nhìn chung tương đối bằng phẳng, theo bản đồ đo đạc 1/500 thì độ chênh cao theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam tại khu vực nghiên cứu quy hoạch

không quá 2,0 m. Hướng thoát nước chủ yếu là tập trung vào mương tiêu phía Tây Nam khu đất quy hoạch.

Cốt cao nhất: + 6,7 m (cos đường Quang Trung).

Cốt thấp nhất: + 4,7m (tại ruộng trũng).

Cốt cao trung bình: + (5,5m ÷ 6,0m).

b. Hiện trạng sử dụng đất:

Nhìn chung khu đất nghiên cứu quy hoạch để phát triển dự án thuận lợi cho xây dựng.

Toàn bộ khu đất quy hoạch là diện tích đất canh tác và khu bảo vệ hành lang lưới điện cao thế, thuộc ranh giới hành chính của xã Văn Khê – thành phố Hà Đông.

STT	Loại đất	Diện tích m^2	Tỷ lệ %
1	Đất cấy lúa	100.391,9	83,6
2	Đất giao thông thuỷ lợi	12.349,1	10,28
3	Đất nghĩa địa	36,5	0,03
4	Đất gò (UBND xã quản lý)	2.730,3	2,27
5	Đất ở	113,1	0,09
6	Đất chưa sử dụng	1.335,2	1,11
7	Đất xây dựng (Hiện trạng khu đất trên có 24 căn hộ do TCT Sông Đà quản lý)	3.177,3	2,64
	Tổng	120.133,4	100,0

c. Hiện trạng công trình kiến trúc:

Bao gồm các công trình sau:

- Khu dân cư và nhà xưởng của Công ty cổ phần Sông Đà 12;
- Hơn 49 mộ nổi các loại;
- Công trình tôn giáo Gò Quán Công.

d. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện trạng giao thông:

+ Đường giao thông đối ngoại là trục đường Quang Trung (QL6) chạy phía Bắc khu dự án (mặt cắt 47m). Từ đường Quang Trung, sẽ bố trí một trục chính chạy giữa hai đường điện cao thế 110KV vào khu dự án.

+ Ngoài ra còn một trục đường quan trọng khác của khu dự án đó là đường vành đai 24m của khu Đô thị mới Văn Phú (phía Đông). Từ trục đường này có các đường nhánh đi vào các khu chức năng trong dự án, tao thành một mạng giao thông liền mạch khép kín.

+ Theo Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 21/10/2006 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh chung thành phố Hà Đông, tỉnh Hà tây đến năm 2020, thì đường Lê Hồng Phong (18,5m) kéo đài đi QL21B sẽ cắt qua khu đô thị Văn Phú và khu nhà ở Văn La, sẽ được xác định là trục phát triển không gian của khu nhà ở Văn La.

+ Trong khu dự án hiện tại chưa có hệ giao thông đô thị, chủ yếu là các đường đất nông nghiệp và đường bê tông cấp phối đi vào các khu dân cư trong

khu quy hoạch. Định hướng thiết kế các trục đường mạng ô bàn cờ liên thông trong khu, tạo thành mạng giao thông đô thị trong khu dự án.

e. Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc

- Phía Tây - Bắc có hệ thống đường điện cao thế 110KV từ trạm trung gian Ba La chạy xuyên qua và các đường hạ thế 35Kv; 22Kv đi trạm trung gian Văn Quán... (thuận lợi cho nguồn cung cấp điện toàn khu). Dự kiến di chuyển vị trí các cột điện và đường dây 35KV để phù hợp với QH tổng thể toàn khu (định hướng chuyển đi ngầm theo đường giao thông quy hoạch) và tận dụng tối đa quỹ đất trong ranh giới quy hoạch khu dự án - Trong khu quy hoạch có các đường dây với hiệu điện thế từ 22KV - 35KV chạy ngang qua, tuy nhiên, với quy mô hiện tại và hoạch định trong tương lai thì nguồn cấp điện được lấy từ đường dây điện áp 22KV từ trạm điện Văn Quán (có văn bản thoả thuận cấp điện của Điện lực Hà Tây) cấp cho khu dự án thông qua các trạm hạ thế theo thiết kế.

- Hệ thống đường điện 110KV trong ranh giới quy hoạch có hành lang an toàn lưới điện tuân thủ theo nghị định 106NĐ/CP tối thiểu 4m tính từ mép dây ngoài cùng. Phần diện tích đất hành lang lưới điện chỉ được trồng cây xanh thấp (cây bụi) và các bồn hoa thảm cỏ trang trí , có thể kết hợp bãi đỗ xe trong khu quy hoạch. Chiều cao khống chế đến bụng dây điện dưới cùng tối thiểu 03m đối với cây xanh đô thị và các công trình hạ tầng đô thị dưới đường điện cao thế 110KV.

f. Hiện trạng cấp thoát nước:

- Cấp nước: Hiện thành phố Hà Đông đã và đang được cấp nước bởi 2 nhà máy nước Hà Đông, và nhà máy nước La Khê. Tổng công suất 22.000 m^3/nđ.

Nhà máy nước Hà Đông công suất 12.000 m^3/nđ

Nhà máy nước La Khê công suất 10.000 m^3/nđ

Mạng lưới đường ống cấp nước sạch: thành phố Hà Đông đã xây dựng được tuyến ống cấp nước trên các trục đường chính (QL6 và đường song song QL6)

- Thoát nước : Khu đất nghiên cứu là đất ruộng canh tác, cao độ thấp trũng (~ +5,0) hơn so với đường Quang Trung, hệ thống thoát nước chủ yếu là các kênh nông nghiệp tự chảy.

Hướng thoát nước hiện tại đều tập trung đổ xuống mương tiêu thuỷ lợi phía Nam khu dự án. Ngoài ra, thoát nước mặt tự chảy hiện nay đều thoát ra các mương tiêu và ao hồ xung quanh khu dự án. Cos cao độ khống chế khu vực +6,0.

8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

a. Các chỉ tiêu chung:

Dân số trong khu khu nhà ở: khoảng 2.960 người.

Chỉ tiêu đất đai :

Đất ở	: 15,38 m^2/người.
Đất trường tiểu học	: 17 m^2/người.
Đất nhà trẻ	: 13,7 m^2/người.
Đất cây xanh, bãi đỗ xe	: 2,58 m^2/người.
Đất giao thông	: 13,67 m^2/người.

Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Cấp nước:

Nước cho sinh hoạt	: 200 lít/người, ngày.
Nước cho công cộng	: 10% nước sinh hoạt.

Nước tưới, rửa đường : 10 m^3/ha/ngày đêm.
Cấp điện:
Nhà ở : 3,5 Kw/hộ.
Công cộng thương mại : 12W/m^2 sàn.
Chiếu sáng đường : 1,2W/m^2.
Thoát nước:
Nước thải sinh hoạt : 200 lít/người, ngày.
Rác thải: : 1,2kg/người, ngày.

b. Bảng tổng hợp số liệu về quy hoạch sử dụng đất:

(xem bảng tổng hợp kèm theo)

c. Bảng tổng hợp chi tiết các chỉ tiêu sử dụng đất:

(xem bảng tổng hợp kèm theo)

8. Những giải pháp quy hoạch về: Mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, cho các loại hình nhà ở và công trình cơ sở hạ tầng xã hội:

a. Nhà ở chung cư cao tầng hỗn hợp:

- Mật độ xây dựng: 45,92%.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: Công trình xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m.
- Tầng cao: Từ 7 đến 21 tầng.
- Chiều cao thông thuỷ các tầng trên 3m ÷ 3,9m; tầng trệt 4m.

b. Nhà ở biệt thự:

- Mật độ xây dựng: 35% .
- Tầng cao: 3 tầng và đồng nhất về chiều cao tầng trong một dãy.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

c. Nhà ở liên kế:

- Mật độ xây dựng: 83,53%.
- Tầng cao : 4 tầng và đồng nhất về chiều cao tầng trong một dãy.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

d. Công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng: 27,91%.
- Tầng cao: 3 đến 9 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: Công trình xây dựng xây lùi lại so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.

9. Giải pháp quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan :

a. Đất xây dựng nhà ở có tổng diện tích 45.515m^2 trong đó bao gồm:

- Đất ở liên kế : có diện tích 1.850m^2 được bố trí một phần đất giữa đường Lê Hồng Phong nối dài và chùa Văn La, cùng với diện tích đất xưởng sản xuất của Công ty CP Sông Đà 12 sau khi di chuyển.
- Đất biệt thự: có diện tích 16.395m^2 nằm tại khu trung tâm khu ở, khu biệt thự với hệ thống sân vườn đường dạo chạy phía sau các lô biệt thự kết hợp với hành lang hạ tầng kỹ thuật.
- Đất chung cư cao tầng: có diện tích 27.270m^2 được tổ chức bố trí theo các đường giao thông chính của khu vực, từ vị trí cửa ngõ vào khu ở phía đường Quang Trung tới hết trục đường giao thông chính khu ở và dọc theo đường Lê Hồng Phong kéo dài. Hai toà nhà chung cư cao tầng hỗn hợp CT2B và CT3B

nằm tại trung tâm khu ở, làm điểm nhấn cho khu chung cư cao tầng và toàn bộ khu ở.

b. Đất công cộng có tổng diện tích 9.203 m² trong đó bao gồm:

Đất trường tiểu học có diện tích 3.580m², đất nhà trẻ có diện tích 2.441m², đất trung tâm thương mại có diện tích 1.539m² được bố trí ven ranh giới khu ở, yếu tố cảnh quan kiến trúc hiện trạng hết sức yếu kém. Việc đẩy mạnh các không gian phụ trợ, cây xanh, công cộng nhằm xây dựng khu công năng với kiến trúc cảnh quan tốt nhất và đảm bảo yếu tố phát triển bền vững.

c. Đất cây xanh cảnh quan có tổng diện tích 7.626 m²:

Được bố trí xen kẽ giữa các khu chức năng của khu ở, tạo sự hài hoà cảnh quan kiến trúc chung. Tận dụng những khoảng đất ven ranh giới với những ô đất có hình dạng phức tạp, khó sử dụng cho các chức năng khác cùng việc xác định những khoảng lùi thích hợp của các công trình khối tích khác nhau để bố trí các khu cây xanh khu ở.

d. Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 45.997m² bao gồm:

- Đất giao thông: có diện tích 40.457m² bao gồm các hệ thống đường giao thông đấu nối với giao thông hiện trạng, các đầu mối giao thông trong quy hoạch chung của tỉnh Hà Tây và đường giao thông nội bộ của khu ở theo quy hoạch.
- Đất hành lang an toàn lưới điện: có diện tích 4.672m² nằm bên đường trục chính quy hoạch của khu ở, được giữ nguyên theo hiện trạng hành lang an toàn lưới điện 110kV.
- Đất khu sử lý hạ tầng kỹ thuật: có diện tích 868m² nằm phía mương thoát nước phía Tây - Nam, là nơi sử lý nước thải của khu ở trước khi xả vào mương.

e. Đất khác có tổng diện tích 11.793 m² bao gồm:

- Đất gò Quán Công: có diện tích đất 3.450m² dự kiến xây dựng hoàn trả địa phương.
- Đất cứng hoá kênh mương: có diện tích 6.218m² được cứng hoá từ hệ thống kênh mương hiện trạng khu ở.
- Đất khu dân cư tập thể Sông Đà: có diện tích 2.125m² hiện trạng khu đất có 24 căn hộ do Tổng công ty Sông Đà quản lý, được bố trí quy hoạch dân cư tự chỉnh trang.

9. Giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông:

- Đường đối ngoại : Trục đường Lê Hồng Phong kéo dài đi đường QL21B, chạy song song với đường Quang Trung, đi ngang qua khu đô thị Văn Phú và khu nhà ở Văn La - Văn Khê, trục đường này xác định là trục phát triển không gian của khu dự án.

Mặt cắt lộ giới 18,5m (4m + 10,5m + 4m).

- Hệ thống đường nội bộ:

Đường trục chính từ đường Quang Trung vào, chạy giữa hai đường điện cao thế 110KV, xuyên suốt khu QH, hai bên vỉa hè trồng cây bụi, thảm cỏ và các tiểu cảnh tầm thấp để tăng cảnh quan xanh cho khu nhà ở, kết hợp hành lang bảo vệ lưới điện cao thế và tận dụng làm chỗ đỗ xe cho toàn khu.

Mặt cắt lộ giới 20,5m (5m + 10,5m + 5m).

+ Đường giao thông nội khu chạy quanh các khu CT2, CT3 và các khu nhà ở có mặt cắt lộ giới 16,5m (3m + 10,5m + 3m).

+ Hệ thống đường giao thông nội khu chạy quanh các khu chức năng và các khu nhà ở có mặt cắt lộ giới 13,5m (3m + 7,5m + 3m).

+ Tuyến đường dạo và đường đi bộ có mặt cắt 7,0m và 4,0m tạo điều kiện thuận lợi cho các khu nhà biệt thự.

- Hệ thống các bãi đỗ xe tập trung: bố trí tại phần sân và tầng hầm của các khu nhà cao tầng, ngoài ra sẽ tận dụng phần đất hành lang lưới điện để tổ chức các bãi đỗ xe chung cho toàn khu.

- Bán kính rẽ tại các nút giao cắt với giao thông đối ngoại được thiết kế theo quy định ở các nút giao cắt giữa các tuyến khu vực: R = 12m và R = 6m.

b. Quy hoạch san nền:

- Cốt nền khống chế theo quy hoạch san nền thị xã Hà Đông đã được phê duyệt, cốt san nền của khu vực được thiết kế ≥ +6,0m.

- Hướng dốc: Với nguyên tắc nước mặt tự chảy, hướng thoát nước chủ yếu ra mương phía Tây - Nam trong khu dự án.

c. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn toàn mới cho khu vực quy hoạch để đảm bảo khả năng thoát nước mưa với chu kỳ lặp lại 5 năm. Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống đường cống chính và xả vào mương phía Tây Nam.

- Các tuyến cống thoát nước mưa là các tuyến cống tự chảy, được đặt sao cho thu gom được toàn bộ nước mưa trên khu vực rồi thoát ra mương qua các cửa xả.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Dự kiến nước được lấy từ nguồn nước sinh hoạt của thành phố Hà Đông với tổng lưu lượng khoảng 1.200 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Được thiết kế theo kiểu mạch vòng, nhằm đảm bảo cấp nước một cách an toàn. Đường ống dẫn nước chính Φ200.

+ Bố trí các họng cứu hoả nổi ở các ngã tư, ngã ba nằm trên vỉa hè. Có đường kính ống Φ150mm đến Φ100mm, khoảng cách giữa các họng không vượt quá 150 mét.

e. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu nước thải phải xử lý trong khu vực khoảng 1.100 m^3/ngày đêm.

+ Đường ống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt được thu bằng hệ thống cống kín. Các tuyến cống thu gom nước thải sinh hoạt thu được toàn bộ lưu lượng nước xả ra từ các khu nhà rồi đưa về trạm xử lý tập trung của khu vực. Nước thải sinh hoạt từ các khu nhà, trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua bể tự hoại.

- Vệ sinh môi trường:

+ Đối với rác thải sinh hoạt từ các khu công cộng, nhà ở sẽ được thu gom hàng ngày bởi nhân viên môi trường đô thị.

+ Đối với công trình xây dựng công cộng trong khu cây xanh, giao thông sử dụng thùng chứa rác công cộng đặt tại vị trí phù hợp với bán kính phục vụ và

thuận tiện cho xe thu gom vào vận chuyển, hàng ngày có nhân viên môi trường sẽ đến thu gom đưa về trạm xử lý rác chung của toàn khu vực.

f. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch khoảng 3.000 KW.
- Nguồn điện chính: Từ trạm 110/35/22KV Ba La.
- Lưới điện cao thế 110KV đoạn đi qua dự án Văn La:

Cải tạo đi ngầm đường dây trần (đơn) trong dự án và Cải tạo thay thế cột đường dây trần (kép) trong dự án.

- Lưới điện trung thế:

+ Tuyến 35KV và 22KV hiện có: Dịch chuyển từ đi trên không xuống đi ngầm, hướng tuyến theo vỉa hè đường quy hoạch. Nguyên tắc dịch chuyển đảm bảo giữ đúng hướng và điểm đấu đầu tuyến - cuối tuyến.

+ Trạm hạ thế: Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn thì các trạm biến thế dự kiến sẽ đặt ngay trong tầng hầm của toà nhà. Tại các khu ở các trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây, trạm hợp bộ kiểu KIOSK.

+ Lưới hạ thế: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Các công trình công cộng, khu ở cao tầng, khu ở biệt thự... sử dụng lưới điện hạ thế đi ngầm trong rãnh kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Lưới điện chiếu sáng đèn đường: Lưới điện chiếu sáng đèn đường sử dụng đèn cao áp bóng Sodium 150W lắp trên cột thép tròn hoặc bát giác cao từ 10-12m. Trong khu ở hiện hữu lưới điện chiếu sáng đi cùng cột với lưới điện hạ thế. Chiếu sáng cảnh quan dùng loại đèn cầu 5 bóng hoặc các dạng khác như đèn QEEN, mai chiếu thủy... tùy theo vị trí cụ thể. Tiết diện cáp chiếu sáng từ 16-25mm^2. Tủ chiếu sáng đặt tại tại trạm biến áp, dùng loại có dòng tổng 50A-100A, 2 chế độ đóng cắt tự động theo thời gian và bằng tay.

- Hệ thống phân phối điện:

Xây dựng 04 trạm biến áp, các trạm biến áp này được cấp điện 22KV bằng cáp ngầm chống thấm 24KV-Cu-3x240mm2 tạo thành một mạch vòng kín vận hành mạch hở. Các trạm biến áp được bố trí sao cho bán kính phục vụ mỗi trạm từ 200÷400m. Trạm biến áp phân phối sẽ dùng trạm hợp bộ kiểu KIOSK nhằm mục đích tiết kiệm đất và tăng mỹ quan đô thị.

g. Quy hoạch thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu thuê bao điện thoại cho khu vực quy hoạch khoảng 1.000 thuê bao. Mạng lưới bưu điện trong khu vực nghiên cứu được thiết kế đi bằng cáp ngầm với các tủ cáp dự kiến xây dựng trong các ô đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây được duyệt làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất theo quy định của pháp luật.
- Yêu cầu cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Khu nhà ở Văn La phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung thành phố Hà Đông và khớp nối với quy hoạch xây dựng của các khu vực có liên quan thành một hệ thống thống nhất.
- Vùng giáp dân cư hiện có được đấu nối hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo các điều kiện của khu vực.
- Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO) lưu ý :

+ Trong quá trình triển khai thi công lưu ý khoanh và tạm giữ nguyên phần diện tích đất 447m² theo nội dung văn bản số 1020/UBND- CNXD ngày 07/03/2008 của UBND tỉnh.

+ Phần diện tích Gò Quán Công cần thống nhất với chính quyền địa phương, thôn Văn La, xã Văn Khê để có phương án thoả thuận giải quyết cụ thể bằng văn bản.

+ Dự thảo điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng Khu nhà ở Văn La- xã Văn Khê trình Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt.

+ Hoàn thiện các nội dung góp ý của Sở Xây dựng đã nêu.

- Các sở, ngành liên quan phối hợp theo dõi quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trong qúa trình quy hoạch Hà Nội mở rộng nếu có ảnh hưởng tới đồ án quy hoạch này, chủ đầu tư có trách nhiệm điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo phù hợp.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công nghiệp, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Điện lực Hà Tây, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Bưu chính viễn thông ; Chủ tịch UBND thành phố Hà Đông ; Chủ đầu tư , các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP/ PVP UBND tỉnh;
- CNXD (2,3); TH2; NN3;
- Như điều 3;
- Lưu VT, CNXD5 (2b).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Huy Tưởng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
11 -08- 2015
SỐ CHỨNG THỰC 9130 QUYỂN SỐ 05 SCT/BS.

PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Khắc Vững

b. Bảng tổng hợp số liệu về quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Tỷ lệ %	DTđất (m^2)	DTXD (m^2)	DTsàn (m^2)	MđộXD (%)	Hệ số SDĐ
1	**Đất xây dựng nhà ở**	**37,9**	**45.515**	**19.926**	**151.611**	**43,78**	3,3
1.1	Đất ở liên kế		1.850	1.545	6.181	83,53	
1.2	Đất ở biệt thự		16.395	5.860	17.580	35	
1.3	Đất ở chung cư cao tầng		27.270	12.521	127.850	45,92	
2	**Đất công cộng**	**7,7**	**9.203**	**2.608**	**10.203**	**27,91**	1,1
2.1	Trường tiểu học		3.580	1.122	2.976	31.54	
2.2	Nhà trẻ		2.441	650	850	26,63	
2.3	TDTT		1.643	164	329	10	
2.4	TT thương mại + dịch vụ + giải trí		1.539	672	6.048	43,66	
3	**Đất cây xanh cảnh quan**	**6,3**	**7.626**	**381**	5	**0,05**	
4	**Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật**	**38,3**	**45.997**	**105**	**105**		
4.1	Đất giao thông		40.457				
4.2	Đất hành lang an toàn lưới điện		4.672				
4.3	Đất khu xử lý hạ tầng kỹ thuật		868	105	105	12,1	0,12
5	**Đất khác**	**9,8**	**11.793**	**1.660**	**6.489**		
5.1	Đất gò Quán Công(Xây dựng hoàn trả địa phương)		3.450	50	50		
5.2	Đất cứng hoá kênh mương		6.218				
5.3	Khu dân cư tập thể Sông Đà chỉnh trang (Hiện trạng trên khu đất có 24 căn hộ do TCT Sông Đà quản lý)		2.125	1.610	6.439	75,8	3,03
Tổng		**100,0**	**120.133**	**24.681**	**168.789**	**20,54**	1,41

c. *Bảng tổng hợp chi tiết các chỉ tiêu sử dụng đất:*

Stt	Kí hiệu	Loại đất	Tỷ lệ (%)	DTđất (m^2)	DTXD (m^2)	DTsàn (m^2)	MđộXD (%)	Hệsố SDĐ	Tầng cao	Số hộ	Số người
ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG KẾT HỢP DỊCH VỤ											
1	CT	Chung cư cao tầng	22,7	27.270	12.521	127.850	45,92	4,69	4-21	665	2.660
1.1	*CT1*	*Đất chung cư cao tầng 1*		*1.453*	*738*	*5.166*	*50,79*	*3,15*	*7*	*37*	*148*
1.2	*CT2*	*Đất ở chung cư cao tầng 2*		*8.862*	*3.584*	*40.503*	*40,44*	*4,15*	*5-21*	*179*	*716*
1.2.1	CT2.B	Đất chung cư hỗn hợp cao tầng CT2-B		5.567	2.190	27.957	39,34	5,02	5-21	124	496
1.2.2	CT2.C	Đất chung cư cao tầng CT2-C		3.295	1.394	12.546	42,31	3,81	9	55	220
1.3	*CT3*	*Đất ở chung cư cao tầng 3*		*13.778*	*7.076*	*72.074*	*51,36*	*5,23*	*9-21*	*375*	*1.500*
1.3.1	CT3.A	Đất chung cư cao tầng CT3-A		2.679	1.394	12.546	52,03	4,68	9	55	220
1.3.2	CT3.B	Đất chung cư hỗn hợp cao tầng CT3-B		5.503	2.190	27.957	39,8	5,08	5-21	132	528
1.3.3	CT3.C	Đất chung cư cao tầng CT3-C		5.596	3.492	31.571	40,8	5,64	4-11	188	752
1.4	*CT4*	*Đất chung cư cao tầng 4*		*3.177*	*1.123*	*10.107*	*35,35*	*3,18*	*9*	*74*	*296*
ĐẤT Ở BIỆT THỰ											
2		**Đất ở biệt thự (48 lô)**	**13,65**	**16.395**	**5.860**	**17.580**	**35**	**1,05**	**3**	**48**	**192**
2.1	*BT1*	*Khu biệt thự I(9 lô)*		*3.379*	*1.183*	*3.548*	*35*	*1,05*	*3*	*9*	*36*
2.1.1	BT1.1	Biệt thự 1		460	161	483	35	1,05	3		4
2.1.2	BT1.2	Biệt thự 2		324	113	340	35	1,05	3		4
2.1.3	BT1.3	Biệt thự 3		324	113	340	35	1,05	3		4
2.1.4	BT1.4	Biệt thự 4		353	123	370	35	1,05	3		4
2.1.5	BT1.5	Biệt thự 5		387	135	406	35	1,05	3		4
2.1.6	BT1.6	Biệt thự 6		482	169	506	35	1,05	3		4

2.1.7	BT1.7	Biệt thự 7		405	142	425	35	1,05	3		4
2.1.8	BT1.8	Biệt thự 8		327	114	343	35	1,05	3		4
2.1.9	BT1.9	Biệt thự 9		318	111	334	35	1,05	3		4
2.2	*BT2*	*Khu biệt thự 2 (20 lô)*		*7.380*	*2.583*	*7.748*	*35*	*1,05*	*3*	*20*	*80*
2.2.1	BT2.1	Biệt thự 1		387	135	406	35	1,05	3		4
2.2.2	BT2.2	Biệt thự 2		353	123	370	35	1,05	3		4
2.2.3	BT2.3	Biệt thự 3		324	113	340	35	1,05	3		4
2.2.4	BT2.4	Biệt thự 4		324	113	340	35	1,05	3		4
2.2.5	BT2.5	Biệt thự 5		342	120	359	35	1,05	3		4
2.2.6	BT2.6	Biệt thự 6		324	113	340	35	1,05	3		4
2.2.7	BT2.7	Biệt thự 7		324	113	340	35	1,05	3		4
2.2.8	BT2.8	Biệt thự 8		324	113	340	35	1,05	3		4
2.2.9	BT2.9	Biệt thự 9		373	131	392	35	1,05	3		4
2.2.10	BT2.10	Biệt thự 10		569	199	597	35	1,05	3		4
2.2.11	BT2.11	Biệt thự 11		482	169	506	35	1,05	3		4
2.2.12	BT2.12	Biệt thự 12		421	147	442	35	1,05	3		4
2.2.13	BT2.13	Biệt thự 13		320	112	335	35	1,05	3		4
2.214	BT2.14	Biệt thự 14		343	120	360	35	1,05	3		4
2.2.15	BT2.15	Biệt thự 15		372	130	391	35	1,05	3		4
2.2.16	BT2.16	Biệt thự 16		352	123	370	35	1,05	3		4
2.2.17	BT2.17	Biệt thự 17		366	128	385	35	1,05	3		4
2.2.18	BT2.18	Biệt thự 18		360	126	378	35	1,05	3		4
2.2.19	BT2.19	Biệt thự 19		360	126	378	35	1,05	3		4
2.2.20	BT2.20	Biệt thự 20		360	126	378	35	1,05	3		4

2.3	*BT3*	*Khu biệt thự 3(6 lô)*		*1.881*	*658*	*1.975*	*35*	*1,05*	*3*	*6*	*24*
2.3.1	BT3.1	Biệt thự 1		312	109	327	35	1,05	3		4
2.3.2	BT3.2	Biệt thự 2		300	105	315	35	1,05	3		4
2.3.3	BT3.3	Biệt thự 3		305	107	320	35	1,05	3		4
2.3.4	BT3.4	Biệt thự 4		325	114	342	35	1,05	3		4
2.3.5	BT3.5	Biệt thự 5		300	105	315	35	1,05	3		4
2.3.6	BT3.6	Biệt thự 6		339	119	356	35	1,05	3		4
2.4	*BT4*	*Khu biệt thự 4 (13 lô)*		*3.755*	*1.314*	*3.942*	*35*	*1,05*	*3*	*13*	*52*
2.4.1	BT4.1	Biệt thự 1		318	111	334	35	1,05	3		4
2.4.2	BT4.2	Biệt thự 2		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.3	BT4.3	Biệt thự 3		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.4	BT4.4	Biệt thự 4		273	96	287	35	1,05	3		4
2.4.5	BT4.5	Biệt thự 5		273	96	287	35	1,05	3		4
2.4.6	BT4.6	Biệt thự 6		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.7	BT4.7	Biệt thự 7		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.8	BT4.8	Biệt thự 8		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.9	BT4.9	Biệt thự 9		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.10	BT4.10	Biệt thự 10		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.11	BT4.11	Biệt thự 11		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.12	BT4.12	Biệt thự 12		289	101	303	35	1,05	3		4
2.4.13	BT4.13	Biệt thự 13		289	101	303	35	1,05	3		4
ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ											
3	TT	**Đất ở liên kế**	**1,54**	**1.850**	**1.545**	**6.181**	**83,53**	**3,34**	**4**	**27**	**108**

3.1	*TT1*	*Đất ở liên kế khu tập thể Sông Đà*		*631*	*631*	*2524*	*100*	*4*	*4*	*10*	*40*
3.2	*TT2*	*Đất ở liên kế cạnh chùa Văn La*		*1.219*	*914*	*3.657*	*75*	*3*	*4*	*17*	*68*
		ĐẤT CÔNG CỘNG									
4		Đất công cộng	7,66	9.203	2.608	10.203	28,34	1,11	1-9		
4.1	*TH*	*Đất trường tiểu học*		*3580*	*1.122*	*2.976*	*31,34*	*0,83*	*2-3*		
4.2	*NT*	*Đất nhà trẻ khu ở*		*2.441*	*650*	*850*	*26,63*	*0,35*	*1-2*		
4.3	*TDTT*	*Đất câu lạc bộ thể dục thể thao*		*1.643*	*164*	*329*	*10*	*0,2*	*2*		
4.4	*CT2.A*	*Đất trung tâm thương mại và vui chơi giải trí, văn phòng CT2-A*		*1.539*	*672*	*6.048*	*43,66*	*3,93*	*9*		
		ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN									
5	CX	Đất cây xanh cảnh quan	6,35	7626	381	381	5	0,05	1		
5.1	*CX1*	*Cây xanh 1*		*157*							
5.2	*CX2*	*Cây xanh 2*		*694*							
5.3	*CX3*	*Cây xanh 3*		*328*							
5.4	*CX4*	*Cây xanh 4*		*104*							
5.5	*CX5*	*Cây xanh 5*		*2.983*	*381*	*381*	*5*	*0,05*	*1*		
5.6	*CX6*	*Cây xanh 6*		*1.570*							
5.7	*CX7*	*Cây xanh 7*		*1.722*							
5.8	*CX8*	*Cây xanh 8*		*68*							
		ĐẤT XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT									
6		Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật	38,29	45.997	105	105			1		
6.1	*GT*	*Đất giao thông đối ngoại*	*15,08*	*18.117*							
6.1.1		Đường Lê Hồng Phong		7.037							

6.1.2		Đất giao thông khu vực (Đất giao thông giữa 2 hành lang an toàn lưới điện 110KV)		11.080							
6.2	*GT*	*Đất sân đường nội bộ khu ở*	*18,6*	*22.340*							
6.2.1		Đất giao thông nội khu 01		7461							
6.2.2		Đất giao thông nội khu 02		14.879							
6.3		*Đất hành lang an toàn lưới điện*	*3,89*	*4.672*							
6.4		*Đất khu xử lý hạ tầng kỹ thuật*	*0,72*	*868*	*105*	*105*	*15,22*	*0,15*	*1*		
ĐẤT KHÁC											
7		Đất khác	**9,82**	**11.793**	**1.660**	**6.489**			**1**		
7.1	*QC*	*Đất gò Quán Công (Xây dựng hoàn trả địa phương)*		*3.450*	*50*	*50*			*1*		
7.2	*TL*	*Diện tích mương cứng hoá*		*6.218*							
7.3	*CTr*	*Khu dân cư tập thể Sông Đà chỉnh trang (Hiện trạng trên khu đất có 24 hộ dân do TCT Sông Đà quản lý)*		*2.125*	*1.610*	*6.439*					
Tổng			**100**	**120.133**	**24.681**	**168.789**	**20,54**	**1,4**		**740**	**2.960**

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Số: 6316 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 23 tháng 11 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 685
Ngày 25 tháng 11 năm 2015

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 01/04/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu

nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La tại phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số: 4699/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 16/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí:

Khu đất lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Tây Bắc giáp đường Quang Trung (quốc lộ 6), Bệnh viện Công an thành phố Hà Nội cơ sở 2, khu vực dân cư phường Phú La;

- Phía Tây Nam giáp khu vực dân cư phường Phú La;

- Phía Đông Nam giáp khu đất dự án Khu đô thị mới Phú Lương;

- Phía Đông Bắc giáp tuyến đường quy hoạch, khu vực dân cư phường Phú La và Khu đô thị mới Văn Phú;

- Phía Nam giáp khu đất dự án Khu nhà ở Văn Nội và khu vực dân cư phường Phú La.

c) Quy mô nghiên cứu:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng: 12,29ha.

- Quy mô dân số: Điều chỉnh giảm từ 2.960 người xuống khoảng 2.600 người.

3. Lý do, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Theo kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La xếp loại 2, cần phải điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo yêu cầu khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án, khu vực dân cư lân cận,

bổ sung hạ tầng xã hội, bổ sung công trình di tích đảm bảo theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, các quy định hiện hành phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 tỷ lệ 1/5000 được duyệt.

- Xây dựng khu nhà ở mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ đất công cộng cho Thành phố và khu vực; Đảm bảo các yêu cầu bảo tồn phát huy giá trị di tích, các hoạt động tín ngưỡng của địa phương.

- Đề xuất các quy định, yêu cầu quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh:

- Về đất ở: Chuyển đổi một số ô đất có chức năng đất xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT1, CT2C, CT3A, CT3C và CT4 (theo QHCT đã được duyệt năm 2008) thành đất ở thấp tầng, đất trường học cấp 1 và công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm áp lực về dân số, bổ sung công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật. Điều chỉnh diện tích một số ô đất xây dựng biệt thự (BT1, BT2, BT3, BT4).

- Về đất công trình công cộng, dịch vụ:

+ Bổ sung diện tích đất xây dựng trường học (nhà trẻ, trường tiểu học), giảm diện tích đất cây xanh và TDTT để đảm bảo cân đối chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong toàn ô quy hoạch 12.2 phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt.

+ Bố trí bổ sung các công trình công cộng nhà văn hóa, trạm y tế,... tại công trình dịch vụ công cộng ký hiệu CT2A.

- Về đất di tích, tín ngưỡng: Bổ sung khoanh vùng bảo vệ gò Quán Công, gò Ba La, khu di tích chùa Văn La và khu mộ tháp chùa Văn La tại vị trí hiện trạng, trồng cây xanh tạo thành hành lang cách ly theo các hồ sơ pháp lý liên quan (biên bản thống nhất ngày 22/5/2012 và Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 01/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây; Bản vẽ mặt bằng định vị chùa Văn La, gò Quán Công và gò Ba La có xác nhận của Phòng Văn hóa quận Hà Đông, UBND phường Phú La, Ban Quản lý di tích phường Phú La, Hội đồng họ Đỗ Việt Nam, Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà; Quyết định số 91/QĐ/UB ngày 28/01/2005 của UBND tỉnh Hà Tây và các hồ sơ liên quan).

Các khu vực xung quanh các hạng mục di tích tín ngưỡng trên được nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình, khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao,... hài hòa giữa khu vực di tích, tín ngưỡng và khu vực xây dựng mới, đồng thời phát huy giá trị không gian kiến trúc cảnh quan

các khu vực di tích, tín ngưỡng kết hợp phục vụ sinh hoạt của cộng đồng dân cư khu vực.

- Về đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều chỉnh lại mạng đường giao thông nội bộ để phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 được duyệt và khớp nối đồng bộ với các dự án có liên quan đang triển khai tại khu vực (điều chỉnh tuyến đường trục chính Khu nhà ở để tránh qua khu vực gò Quán Công. Đoạn nắn qua gò được giữ nguyên mặt cắt chung toàn tuyến và kết nối tại điểm cuối tuyến trong dự án, đảm bảo đấu nối với các dự án liên quan; bổ sung tuyến đường phía Tây Nam đi dọc theo tuyến mương thoát nước hiện có,...).

+ Bổ sung diện tích bãi đỗ xe theo yêu cầu của Quy hoạch phân khu đô thị S4.

+ Đường điện cao thế đi qua ô đất theo Quy hoạch phân khu đô thị S4 được di dời khỏi phạm vi quy hoạch và thực hiện theo dự án riêng.

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Kí hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số người dự báo
I	**CT**	**Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ**	**11.134**	**4.694**	**107.519**	**42**		**1.888**
1	CT2B	Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	5.575	2.347	53.759	42	25	944
2	CT3B	Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	5.559	2.347	53.759	42	25	944
II	**Đất nhà ở thấp tầng**		**34.381**	**19.288**	**66.535**	**56**		**714**
1	BT	Đất ở biệt thự	16.389	5.627	18.723	34	3	192
1.1	*BT1*	*Đất ở biệt thự*	*3.415*	*1.159*	*3.832*	*34*	*3*	*36*
1.2	*BT2*	*Đất ở biệt thự*	*7.409*	*2.506*	*8.299*	*34*	*3*	*80*
1.3	*BT3*	*Đất ở biệt thự*	*1.892*	*647*	*2.162*	*34*	*3*	*24*
1.4	*BT4*	*Đất ở biệt thự*	*3.673*	*1.315*	*4.430*	*36*	*3*	*52*
2	TT	Đất ở liên kế và biệt thự	17.992	13.661	47.812	76	4	522
2.1	*TT1*	*Đất ở liên kế giáp khu tập thể Sông Đà*	*867*	*780*	*2.731*	*90*	*4*	*30*
2.2	*TT2*	*Đất ở liên kế cạnh chùa Văn La*	*1.219*	*951*	*3.328*	*78*	*4*	*51*
2.3	*TT3*	*Đất ở liên kế*	*1.667*	*1.250*	*4.376*	*75*	*4*	*36*
2.4	*TT4*	*Đất ở liên kế và biệt thự*	*3.391*	*2.543*	*8.901*	*75*	*4*	*90*
2.5	*TT5*	*Đất ở liên kế và biệt thự*	*2.703*	*2.027*	*7.095*	*75*	*4*	*72*
2.6	*TT6*	*Đất ở liên kế và biệt thự*	*3.268*	*2.451*	*8.579*	*75*	*4*	*78*
2.7	*TT7*	*Đất ở liên kế và biệt thự*	*1.050*	*788*	*2.756*	*75*	*4*	*39*

STT	Ki hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số người dự báo
2.8	*TT8*	*Đất ở liên kế và biệt thự*	*2.615*	*1.961*	*6.864*	*75*	*4*	*84*
2.9	*TT9*	*Đất ở liên kế và biệt thự*	*1.212*	*909*	*3.182*	*75*	*4*	*42*
III	**Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang**		**2.718**					
1	CTR1	Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang	1.993					
2	CTR2	Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang	725					
IV	**Đất công cộng**		**17.323**	**6.541**	**25.718**	**38**		
1	TH1	Đất trường tiểu học	8.986	3.145	9.435	35	3	
2	TH2	Đất trường tiểu học	2.418	967	2.901	40	3	
3	NT1	Nhà trẻ	2.896	1.158	3.475	40	3	
4	NT2	Nhà trẻ	1.484	594	1.781	40	3	
5	CT2A	Đất công cộng dịch vụ (nhà văn hóa, y tế, trung tâm thương mại, văn hóa thể thao và vui chơi giải trí...)	1.539	677	8.126	44	12	
V	**Đất cây xanh - thể dục thể thao**		**7.420**					
1	CX1	Cây xanh	619					
2	CX2	Cây xanh	202					
3	CX3	Cây xanh	282					
4	CX4	Cây xanh	214					
5	CX5	Cây xanh	1.326					
6	CX6	Cây xanh	68					
7	CX7	Cây xanh	223					
8	CX8	Cây xanh	127					
9	CX9	Cây xanh	348					
10	CX10	Cây xanh	237					
11	CX11	Cây xanh	490					
12	CX12	Cây xanh	764					
13	CX13	Cây xanh	2.097					
14	CX14	Cây xanh	142					
15	CX15	Cây xanh	281					
VI	**Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật**		**44.534**	**1.463**	**6.511**	**3**		
1	GT+P	Đất giao thông kết hợp đỗ xe	44.032	1.262	6.310	3		
1.1	*GT*	*Đất giao thông*	*39.118*					
1.2	*P*	*Bãi đỗ xe*	*4.914*	*1.262*	*6.310*	*26*		
1.2.1	*P1*	*Bãi đỗ xe 1*	*473*					

STT	Kí hiệu	Chức năng SDĐ	Diện tích đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số người dự báo
1.2.2	*P2*	*Bãi đỗ xe 2*	*681*					
1.2.3	*P3*	*Bãi đỗ xe 3*	*1.883*	*1.262*	*6.310*	*67*	*5*	
1.2.4	*P4*	*Bãi đỗ xe 4*	*1.877*					
2	HTKT	Đất khu xử lý hạ tầng kỹ thuật	502	201	201	40	1	
VII	**Đất khác**		**5.385**	**50**	**50**			
1	QC	Đất gò Quán Công	2.805	50	50			
2	BL	Đất gò Ba La (mộ tổ họ Đỗ Việt Nam)	447					
3	MT	Đất hiện trạng khu mộ tháp chùa Văn La	572					
4	DTBT	Đất di tích chùa Văn La	1.561					
Tổng cộng			**122.895**	**32.036**	**206.333**	**26**	**1-25**	**2.602**

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định cụ thể tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B).

- Đối với các công trình chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ: trong quá trình triển khai thiết kế, xây dựng công trình, bố trí bổ sung các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho tòa nhà và phục vụ chung cho khu vực (trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng,... trong đó nhà trẻ đảm bảo diện tích sàn sử dụng tối thiểu 400m^2) theo quy mô đáp ứng nhu cầu dân cư khu vực được cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thống nhất.

- Đối với các công trình nhà ở thấp tầng (liên kế và biệt thự) ngoài đảm bảo các chỉ tiêu khống chế theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sẽ được xác định cụ thể các yêu cầu kiến trúc, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong quá trình thiết kế công trình đảm bảo các yêu cầu của Quy hoạch chi tiết và quy định về thiết kế đô thị, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Đối với các khu dân cư tập thể Sông Đà, khu dân cư giáp chùa Văn La hiện có và khu vực dân cư giáp ranh dự án, khu đất công ty Sông Đà 12, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan rà soát quá trình quản lý sử dụng đất đai, xây dựng, xác định chính xác ranh giới, diện tích, thực hiện cải tạo chỉnh trang hoặc giải phóng mặt bằng (nếu có) theo quy hoạch được duyệt đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với khu nhà ở Văn La, tạo sự đồng bộ hài hòa cảnh quan giữa khu vực hiện có và khu vực phát triển mới. Các công trình hiện có cho phép cải tạo chỉnh trang, khuyến khích tuân thủ theo các yêu cầu khống chế của quy hoạch chi tiết được duyệt; đối với công trình xây dựng mới tuân thủ theo yêu cầu khống chế của quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ (ký hiệu CT2A): ưu tiên bố trí các hạng mục công cộng phục vụ cộng đồng dân cư như nhà văn hóa, trạm y tế, thư

viện,...) theo quy mô đáp ứng nhu cầu dân cư khu vực được cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thống nhất.

- Đối với các công trình tín ngưỡng, di tích (gò Ba La, gò Quán Công, mộ tháp chùa Văn La, chùa Văn La), chủ đầu tư liên hệ với chính quyền địa phương, Sở Văn hóa và Thể thao để được xác định chính xác ranh giới diện tích sử dụng đất các công trình nêu trên và hành lang bảo vệ di tích chùa Văn La theo Quyết định số 91/QĐ/UB ngày 28/01/2005 của UBND tỉnh Hà Tây, giữ nguyên hiện trạng bàn giao cho địa phương quản lý.

- Bãi đỗ xe tập trung ngầm và nổi sẽ được thỏa thuận với các cơ quan quản lý nhà nước để thống nhất quy mô và phạm vi xây dựng được thực hiện theo dự án riêng.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được phép áp dụng theo nội dung Công văn số 2058/BXD-QLN ngày 01/10/2013 của Bộ Xây dựng chấp thuận tính toán quy mô dân số tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh và Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Nội.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Từ vị trí cửa ngõ Khu nhà ở phía đường Quang Trung dọc theo trục đường chính đến điểm giao cắt với đường Lê Hồng Phong kéo dài bố trí các công trình khối tích lớn tạo lập điểm nhấn và diện mạo ban đầu của khu nhà ở. Các công trình được bố trí thấp dần ra xung quanh, tạo sự chuyển tiếp về không gian ra các khu vực dân cư thấp tầng lân cận.

- Tạo sự phát triển hài hòa với các khu vực công trình di tích, tín ngưỡng hiện có, tạo lập các không gian mở xung quanh các khu vực này bằng giải pháp bố trí các khu cây xanh tập trung, không gian công cộng, góp phần tạo hành lang bảo vệ, đồng thời bổ sung các không gian phục vụ cộng đồng. Các công trình xung quanh khu vực di tích, tín ngưỡng được xây dựng thấp tầng, mật độ thấp để giữ gìn không gian di tích, tín ngưỡng, tạo sự chuyển tiếp giữa khu vực bảo tồn, tôn tạo và khu vực phát triển mới.

- Tại trung tâm khu ở, bố trí khu nhà ở biệt thự với hệ thống sân vườn, đường dạo chạy phía sau kết hợp với hành lang hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình công cộng (trường tiểu học, nhà trẻ, trung tâm thương mại,...) và cây xanh được bố trí xen kẽ với các khu chức năng đảm bảo bán kính phục vụ.

- Các khu dân cư hiện có trong khu vực quy hoạch và giáp ranh dự án được cải tạo chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà đồng bộ, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với khu vực xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang mặt đứng và không gian hài hòa, phù hợp với các công trình xây dựng mới. Để tạo sự chuyển tiếp hài hòa, chủ yếu bố trí các khu nhà ở liên kế và các chức năng công trình công cộng tiếp giáp các khu nhà ở hiện có.

4.2.2. Các quy định về thiết kế đô thị:

- Công trình tạo lập điểm nhấn khu nhà ở là cụm 02 công trình nhà ở chung cư cao 25 tầng với hình thái kiến trúc tập trung, khối tích lớn, đối xứng; hình thức kiến

trúc đơn giản, thống nhất với các khu nhà ở thấp tầng.

- Nhà ở liên kế và biệt thự cần đảm bảo hình thức thống nhất theo một số kiểu mẫu, chiều cao các tầng, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào...Riêng biệt thự cần đảm bảo tổ chức sân vườn với mật độ xây dựng khống chế. Hàng rào có hình thức thoáng nhẹ, không bịt kín. Đối với khu vực công trình nhà ở thấp tầng bố trí gần khu vực di tích chùa Văn La, ngoài đảm bảo các yêu cầu khống chế của quy hoạch chi tiết được duyệt, khi thiết kế công trình phải đảm bảo khoảng cách tới công trình di tích phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ công trình di tích được cơ quan quản lý chuyên ngành thống nhất.

Trong quá trình thiết kế kiến trúc từng công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao, ...) ngoài việc tuân thủ các chỉ tiêu khống chế theo quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định liên quan.

- Các công trình di tích, tín ngưỡng (chùa Văn La, gò Ba La, gò Quán Công, khu mộ tháp chùa Văn La,...) được tổ chức kết hợp với các khu cây xanh, công cộng tạo thành các khu vực điểm nhấn không gian cảnh quan. Việc quản lý sử dụng đất và xây dựng công trình được thực hiện theo Quy hoạch chi tiết và dự án riêng phù hợp với Luật Di sản văn hóa và các quy định có liên quan. Các khu vực này được bảo tồn theo hướng giữ gìn không gian mở, kết nối các không gian công cộng, cây xanh - TDTT xung quanh tạo thành không gian mở phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Các công trình giáp ranh xung quanh khu vực di tích chùa Văn La và các công trình tôn giáo, tín ngưỡng khác (lô TT2, CTR2, NT2, TT6, TT7) ngoài việc tuân thủ theo các chỉ tiêu khống chế của đồ án quy hoạch chi tiết, quá trình thiết kế và xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu bảo vệ di tích chùa Văn La, tôn giáo, tín ngưỡng được cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thống nhất. Bố cục các hạng mục công trình theo hướng thấp dần và tạo không gian mở hướng về phía khu vực di tích. Xây dựng hàng rào mở hoặc nghiên cứu không xây dựng hàng rào đối với di tích gò Ba La.

- Các công trình công cộng, trường học xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Tổ chức không gian mở với sân vườn, cây xanh và sân chơi trong trường học đủ diện tích theo quy định, không xây dựng tường rào che chắn tầm mắt. Tổ chức đấu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý thông qua các trục đường nhánh đảm bảo không bị tắc nghẽn, bố trí các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón học sinh. Tổ chức mặt bằng hình khối công trình phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, đáp ứng đủ nhu cầu và hiệu quả sử dụng và vui chơi giải trí ngoài nhà, phù hợp khí hậu.

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian

chung và tính chất sử dụng của công trình, tính chất và lịch sử khu vực, cảnh quan thiên nhiên và di tích, tập quán và sự thụ cảm của người bản địa về vật liệu, màu sắc.

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng chung toàn khu khoảng 26%. Xác định mật độ xây dựng thấp ở các khu vực trung tâm khu nhà ở và các khu vực cảnh quan, di tích và các công trình giáp ranh di tích.

- Tầng cao xây dựng:

+ Chiều cao của công trình được xem xét trong mối quan hệ với tỉ lệ chiều cao chung của tuyến phố và bề rộng đường, tầm nhìn chung của toàn khu vực.

+ Chiều cao của các công trình trong dự án được thiết kế theo nguyên tắc cao từ phía trung tâm và thấp dần ra xung quanh.

+ Xây dựng các công trình thấp tầng xung quanh khu vực di tích với chiều cao không ảnh hưởng đến cảnh quan di tích theo hướng thấp dần về phía khu vực di tích, tín ngưỡng.

- Khoảng lùi công trình và hệ không gian đóng, mở:

+ Các công trình được thiết kế có khoảng lùi phù hợp trên từng đường, tuyến phố, nút giao thông cụ thể nhằm đưa ra được các giải pháp khắc phục sửa chữa những khiếm khuyết trong đô thị hiện hữu.

+ Một số tuyến phố thương mại chính cho phép xây dựng sát chỉ giới nhưng phải đảm bảo Tiêu chuẩn thiết kế nhà liên kế.

+ Các công trình xây dựng giáp khu vực di tích, tín ngưỡng, ngoài đảm bảo khoảng lùi theo quy hoạch, khi xây dựng công trình phải có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về hành lang bảo vệ công trình di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa...

+ Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ quy hoạch được duyệt, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất công trình (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất) được xác định cụ thể trong quá trình thiết kế công trình, đảm bảo các yêu cầu khống chế theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành và quy định có liên quan.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và các không gian mở khác: (các ô đất ký hiệu từ CX1÷ CX15) tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ công cộng. Lựa chọn các giải pháp bố cục, cây trồng phù hợp điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, đất đai, hài hòa với không gian và hoạt động của các công trình tín ngưỡng, di tích hiện có tạo thành hệ thống các không gian mở liên hoàn, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn; Kết hợp kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích sân TDTT nhỏ, lối đi bộ... để người dân có thể tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò truyện hoặc tổ chức các hoạt động thể thao, đi dạo...đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hòa không khí

và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khỏe. Không sử dụng các khu cây xanh này vào mục đích kinh doanh, dịch vụ.

- Các tuyến cây xanh đường phố: Lựa chọn các chủng loại cây cối, hoa có màu sắc đa dạng kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích đô thị, trên mỗi tuyến trồng không quá 3 loại cây. Những loại cây này có đặc điểm chịu hạn tốt, rễ trụ ăn sâu, sống khỏe, sống lâu, dáng đẹp, hoa đẹp.

- Quảng trường: Các không gian quảng trường được thiết kế có khoảng lùi thích hợp tạo nơi giao lưu, đi lại thích hợp, bố trí tại phía trước các công trình dịch vụ như không gian phía trước khối chung cư, trung tâm công cộng, sử dụng các vật liệu và ánh sáng hiện đại kết hợp với truyền thống, thân thiện với môi trường.

- Mặt nước: Chủ yếu là các hồ bơi nhỏ tại các nhà biệt thự, giếng chùa Văn La, nằm phân tán trong khu ở góp phần cải thiện vi khí hậu cho khu nhà ở Văn La.

- Các không gian mở khác trong khu nhà ở: như khoảng cách giữa hai nhà, khoảng trống phía trước các công trình chung cư, dịch vụ, các góc phố, không gian cây xanh, di tích....được thiết kế hoàn chỉnh với các khoảng lùi phù hợp để tạo lập không gian sinh hoạt cộng đồng, tại đây có thể trồng cây và hoa, bố trí các thiết bị và tiện ích đường phố, các công trình điêu khắc-nghệ thuật, và nhiều các chi tiết khác.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, phù hợp với nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

a) Mạng lưới đường:

- Tuyến đường chính khu vực có quy mô mặt cắt ngang B=23,5m, gồm: Lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè một bên rộng 5m, vỉa hè một bên rộng 8m nối từ đường Quang Trung vào khu nhà ở Văn La.

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang rộng B=19,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x4,5m.

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang rộng B=19m, bao gồm: lòng đường rộng 7m, vỉa hè một bên rộng 4m, vỉa hè một bên rộng 8m.

- Tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang rộng B=16,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang rộng B=15m, bao gồm: Lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng B=13,5m-10,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 7m-7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x(2,25m-3m).

- Cải tạo, khớp nối giữa hệ thống giao thông của khu dân cư hiện có trong khu

vực lập quy hoạch và khu vực dân cư hiện có giáp ranh với hệ thống giao thông của dự án đảm bảo đồng bộ, thuận tiện phục vụ nhu cầu đi lại của người dân.

b) Giao thông công cộng:

- Tuyến đường sắt đô thị số 2A dự kiến bố trí đi nổi tại dải phân cách giữa của tuyến đường Quang Trung (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng).

c) Nút giao thông:

Trong khu đất lập quy hoạch, các nút giao được thiết kế giao bằng, điều khiển bằng đảo dẫn hướng và đèn tín hiệu.

d) Bãi đỗ xe: Xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung, trong đó:

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung (P3) với diện tích khoảng 1.883m^2 gồm 2 tầng hầm và 5 tầng nổi để bảm bảo nhu cầu đỗ xe của khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được phê duyệt.

- Xây dựng 03 bãi đỗ xe tập trung (P1, P2, P4) với tổng diện tích khoảng 3.031m^2 để đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho khách vãng của khu quy hoạch.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp cao tầng cần tự đảm bảo đủ diện tích đỗ xe cho bản thân công trình và khách vãng lai trong tầng hầm hoặc sân vườn của từng công trình. Chi tiết sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Đối với các nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho mỗi công trình.

e) Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 12,29ha;
- Diện tích đất giao thông: 4,40ha (chiếm 35,83%). Trong đó:
  + Đường khu vực: 1,59ha (chiếm 12,94%).
  + Đường cấp nội bộ: 2,32ha (chiếm 18,89%).
  + Đất bãi đỗ xe: 0,49ha (chiếm 4,0%).
- Mật độ mạng lưới đường: 23,8km/km^2.

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ san nền quy hoạch: Hmin=6,3m; Hmax=6,5m.

b) Thoát nước mưa:

- Cải tạo, xây dựng mới hệ thống cống thoát nước mưa riêng có kích thước D600mm÷D1250mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, thoát về tuyến cống hộp khu vực có kích thước BxH=(3000x2000)mm phía Nam khu quy hoạch.

- Đối với khu dân cư hiện trạng và các khu vực giáp ranh dự án: Xây dựng các tuyến mương nắp đan kích thước B=400mm tại ranh giới giữa khu quy hoạch và khu dân cư hiện có để thu nước, thoát vào hệ thống thoát nước của khu quy hoạch, tránh gây úng ngập.

Trong quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm cải tạo hệ

thống cống thoát nước mưa hiện đã xây dựng và khớp nối với hệ thống thoát nước mưa của khu vực dân cư hiện có đảm bảo không gây úng ngập, đảm bảo thông số kỹ thuật của các tuyến cống này phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Dọc theo hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách các giếng đảm bảo theo quy định hiện hành.

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: khu quy hoạch được cấp nguồn từ Nhà máy nước Hà Đông 2 thông qua các tuyến ống phân phối D200 hiện có trên đường Quang Trung (QL6) và D160 dự kiến trên đường quy hoạch B=19,5m.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến ống phân phối Ø110- Ø160mm, ống dịch vụ Ø50-Ø90mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các ô đất. Mạng lưới cấp nước dịch vụ trong từng ô đất sẽ được thiết kế ở giai đoạn sau, phù hợp mặt bằng bố trí công trình.

- Đối với công trình thấp tầng, nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ, đối với các công trình cao tầng nước được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ trong tầng hầm các công trình (vị trí điểm đấu nối cấp nước vào công trình, công suất trạm bơm, dung tích bể chứa và các giải pháp cấp nước sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau).

- Cấp nước chữa cháy: xây dựng các trụ cứu hỏa đấu nối các tuyến ống cấp nước có kích thước ≥Ø100mm đảm bảo khoảng cách theo quy định.

+ Đối với các công trình cao tầng, công trình công cộng thì hệ thống cấp nước cứu hỏa sẽ được thiết kế riêng tùy theo tính chất của từng công trình.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

4.3.4. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ các trạm biến áp 110kV Hà Đông hiện có thông qua tuyến cáp trung áp 22kV dọc Quốc lộ 6 (đường Quang Trung).

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng 05 trạm biến áp phân phối cấp điện áp 22/0,4kV để cấp điện cho khu quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện đến các công trình.

- Cấp điện chiếu sáng công cộng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế

0,4kV dọc các tuyến đường để phục vụ cấp điện chiếu sáng. Các khu vực quảng cáo, chiếu sáng công trình cảnh quan, công viên, đường dạo sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

4.3.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn từ HOST Hà Đông hiện có phía Đông khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm thông tin dọc hè các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn thông tin đến công trình.

+ Mạng lưới cáp từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí tủ cáp và dung lượng tủ cáp sẽ được nghiên cứu cụ thể cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

4.3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng với nước mưa. Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế theo 02 giai đoạn:

- Giai đoạn trước mắt (khi hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa xây dựng hoàn chỉnh): Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300mm ÷ D400mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch (công suất khoảng 900m^3/ng.đ dự kiến bố trí tại ô đất HTKT, diện tích khoảng 502m^2). Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng trạm xử lý, Chủ đầu tư phải sử dụng dây truyền, công nghệ hiện đại để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định và tiết kiệm đất.

- Giai đoạn lâu dài: (khi hệ thống thoát nước thải của khu vực xây dựng hoàn chỉnh): Chuyển đổi trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch thành trạm bơm chuyển bậc, bơm nước thải của khu quy hoạch về trạm xử lý nước thải Phú Lương của khu vực (phía Đông Nam khu quy hoạch) để xử lý.

b) Vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực nhà cao tầng và công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

4.3.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch được duyệt trình UBND quận Hà Đông phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới để triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho Chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội và Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng.

4.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

4.4. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hạ tầng xã hội: Trường mầm non, các công trình công cộng, dịch vụ CT2A (trung tâm y tế, câu lạc bộ, thương mại dịch vụ...), cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở (cây xanh, vườn hoa, vui chơi...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư trong khu nhà ở.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, trạm trung chuyển rác thải... đảm bảo tính đồng bộ của khu nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú La, quận Hà Đông phù hợp nội dung Quyết định này;

- Chủ trì, phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Phú La và Chủ đầu tư dự án tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Tổ chức bàn giao, lưu trữ hồ sơ đồ án, cung cấp thông tin quy hoạch, giới thiệu địa điểm theo quy định.

- Phối hợp với UBND quận Hà Đông, Chủ đầu tư dự án và đơn vị liên quan lập kế hoạch triển khai công tác cắm mốc giới theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Thẩm định bản đồ đo vẽ bổ sung hiện trạng khu đất đảm bảo phù hợp với thực tế. Phối hợp với UBND quận Hà Đông rà soát hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch, xác định chính xác ranh giới, diện tích các công trình di tích, tín ngưỡng, khu vực dân cư hiện có,...đảm bảo không tranh chấp khiếu kiện;

- Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp quy hoạch được duyệt, triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động, thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

3. Sở Xây dựng:

- Kiểm tra xem xét việc triển khai thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị.

- Chủ trì tổ chức lập kế hoạch thanh tra, kiểm tra công tác xây dựng của dự án đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

4. Sở Văn hóa và Thể thao:

Phối hợp với Chủ đầu tư để xác định chính xác ranh giới, diện tích, hành lang bảo vệ di tích chùa Văn La và các công trình văn hóa, tín ngưỡng trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, phù hợp với Quyết định số 91/QĐ/UB ngày 28/01/2005 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây), Luật Di sản văn hóa, các văn bản pháp lý liên quan và quy định hiện hành.

5. UBND quận Hà Đông:

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch, xác định chính xác ranh giới, diện tích các công trình di tích, tín ngưỡng, các công trình tại khu vực dân cư hiện có,...đảm bảo không tranh chấp khiếu kiện.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Chủ đầu tư tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Phú La và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

6. Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Khu công nghiệp Sông Đà:

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La phù hợp với Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt kèm theo Quyết định này; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án ở lân cận trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

- Phối hợp với chính quyền địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Văn hóa và Thể thao, và các đơn vị quản lý sử dụng đất có liên quan trong khu vực lập quy hoạch rà soát quá trình quản lý sử dụng đất, xác định chính xác ranh giới diện tích đất đảm bảo thống nhất với số liệu, phù hợp với các văn bản

đã được cấp thẩm quyền cho phép, đảm bảo không tranh chấp, khiếu kiện; hoàn thiện bản đồ hiện trạng theo quy định trước khi triển khai các bước tiếp theo của dự án.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Công Thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường Phú La; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

CHỨNG NHẬN BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 29 -01- 2016
Số CC: 00329 Quyển số: SCC/BS

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thế Thảo

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các phòng: XDGT, QHKT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, QHTr (01).

CVĐ: 32628 (33)

S.Đ.K.H.Đ: 04 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MỸ ĐÌNH
Q. NAM TỪ LIÊM - TP HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM MINH HẢI

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 107 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 08 tháng 01 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT).

Địa điểm: Phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội.

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 18
Ngày 10/ tháng 01 năm 2024

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian ngầm đô thị; 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú La, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê tại phường Phú La, quận Hà Đông.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số

6255/TTr-QHKT-NSH-HTKT ngày 11/12/2023 và Báo cáo thẩm định số 6256/BC-QHKT-NSH-HTKT ngày 11/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, địa điểm phường Phú La, quận Hà Đông tại ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT), cụ thể như sau:

- Vị trí: Ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng (liên kế và biệt thự) (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT) thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La tại phường Phú La, quận Hà Đông.

- Nội dung đính chính:

Bảng tổng hợp nội dung đính chính tại các ô quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT):

TT	Chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Theo Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500	Đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT)	Ghi chú
A	**Ô đất quy hoạch ký hiệu TT6**			
I	**Chức năng sử dụng đất**	Đất nhà ở thấp tầng (liên kế và biệt thự)	Đất nhà ở thấp tầng (liên kế và biệt thự)	Giữ nguyên
II	**Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**			
1	Diện tích đất *(m2)*	3.268	2.177	Giảm 1.091 m2
2	Diện tích xây dựng *(m2)*	2.451	1.547	Giảm 904 m2
3	Tổng diện tích sàn *(m2)*	8.579	5.965	Giảm 2.614 m2
4	Mật độ xây dựng *(%)*	75	71	Giảm 4%
5	Tầng cao công trình *(tầng)*	3÷4	3÷4	Giữ nguyên
6	Số lô đất *(lô)*	26	20	Giảm 06 lô
7	Dân số *(người)*	78	78	Giữ nguyên (≈ 04 người/lô)
B	**Đất đường giao thông ký hiệu GT**			
1	Diện tích đất *(m2)*	39.118	40.209	Tăng 1.091 m2.

- Đính chính điểm e, mục 4.3.1 tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015: Diện tích đất đường giao thông và bãi đỗ xe khoảng 4,51 ha (chiếm 36,69%). Trong đó:

+ Đường khu vực: 1,59 ha (chiếm 12,94%).

+ Đường cấp nội bộ : 2,43 ha (chiếm 19,77%).

+ Đất bãi đỗ xe : 0,49 ha (chiếm 4,0%).

- Lý do đính chính: Do sai sót, nhầm lẫn trong quá trình biên tập, thống kê số liệu khi thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

* Ghi chú: Các nội dung khác nằm ngoài phạm vi các ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT) nêu trên được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú La, quận Hà Đông đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015, Bản vẽ tổng mặt bằng các công trình Chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT2B, CT3B thuộc Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận kèm theo công văn số 8073/QHKT-TMB-P1-HTKT ngày 27/12/2018.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận hồ sơ, bản vẽ đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT) thuộc đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú La, quận Hà Đông đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 phù hợp với Quyết định đính chính này của UBND Thành phố.

- Giao UBND quận Hà Đông chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà tổ chức công bố công khai nội dung đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú La, quận Hà Đông tại ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT) được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết..

- Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Phú La chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở, ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm chủ động giám sát, hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan.

- Giao các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh sau khi đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT) thuộc đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 và hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thực hiện.

- Giao Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà:

+ Liên hệ với các Sở, ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan;

+ Tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Công an Thành phố, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Phú La; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các Phòng: TH, TNMT, KTTH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -10- 2026
54873 --- 01
Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

BẢN SAO

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2460/QĐ-UBND	*Hà Đông, ngày 21 tháng 11 năm 2007*

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 875
Ngày 21 tháng 11 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 130.404,9 m^2 đất trên địa bàn xã Văn Khê, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông; tạm giao Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB và lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 930 TT/TNMT-QHKH ngày 15/11/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt bổ sung 3.418,4m^2 đất tại xã Phú Lương vào kế hoạch sử dụng đất năm 2007 của thành phố Hà Đông để thực hiện dự án Khu nhà ở Văn La – Văn Khê.

2. Thu hồi 130.404,9 m^2 đất trên địa bàn xã Văn Khê, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông; tạm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB và lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê; trong đó:

- Đất thuộc địa bàn xã Văn Khê: 126.986,5m^2; gồm các loại đất:
  + Đất 2 lúa: 110.293,8m^2
  + Đất giao thông thủy lợi: 9.300,3m^2
  + Đất nghĩa địa: 36,5m^2
  + Đất gò (UBND xã quản lý): 2.730,3m^2
  + Đất ở: 113,1m^2
  + Đất chưa sử dụng: 1.335,2m^2
  + Đất xây dựng (khu tập thể Công ty Sông Đà 12): 3.177,3m^2
- Đất thuộc địa bàn xã Phú Lương: 3.418,4m^2 (đất giao thông, thủy lợi)

Điều 2.

1. Căn cứ Điều 1 Quyết định này, UBND thành phố Hà Đông ban hành quyết định thu hồi đất và chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ của từng hộ (nếu có); thực hiện bồi thường GPMB theo quy định.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND thành phố Hà Đông chỉ đạo thực hiện việc bàn giao cụ thể các mốc giới, diện tích đất thu hồi trên thực địa và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định của Luật Đất đai.

Vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi được xác định theo bản đồ mốc, ranh giới tỷ lệ 1/1000, Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 12/10/2007.

3. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà có trách nhiệm:

- Thực hiện công tác bồi thường GPMB theo quy định.

- Khẩn trương hoàn thiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, lập hồ sơ xin giao đất chính thức theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn Phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Hà Đông; Thủ trưởng các ngành: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch & Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Cục Thuế, Kho bạc; Chủ tịch UBND: xã Vân Khê, xã Phú Lương; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà; Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT/UBND tỉnh;
- C/P VP UBND tỉnh;
- TT Công báo;
- TH2, CNXD2, KT(1,2);
- Lưu VT, NN3(2b).27

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trịnh Duy Hùng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
11 -08- 2015
SỐ CHỨNG THỰC 9132 QUYỂN SỐ 05CT/BS.

PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Khắc Vững

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 499.....
Ngày 15 tháng 7 năm 2008

BẢN SAO

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TÂY**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 2423 / QĐ-UBND	*Hà Đông, ngày 14 tháng 7 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao chính thức 120.133,4m^2 đất tại phường Phú La, thành phố Hà Đông nằm trong tổng diện tích 130.404,9m^2 đất (UBND tỉnh đã thu hồi tạm giao tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007) cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1637 TT/TNMT-QHKH ngày 10/7/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Giao chính thức 120.133,4m^2 đất tại phường Phú La, thành phố Hà Đông nằm trong tổng diện tích 130.404,9m^2 đất (UBND tỉnh đã thu hồi tạm giao tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007) cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây.

2. Phương thức nộp tiền: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 2.

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND thành phố Hà Đông chỉ đạo thực hiện việc bàn giao cụ thể các mốc giới, diện tích đất thu hồi trên thực địa và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định của Luật Đất đai.

23/11/2015 của UBND Thành phố; Bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các công trình Chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT2B, CT3B thuộc Khu nhà ở Văn La do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A lập năm 2018, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận kèm theo Văn bản số 8073/QHKT-TMB-P1-HTKT ngày 27/12/2018; Bản vẽ đính chính Quy hoạch tổng mặt bằng và sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT) thuộc Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn SUDICO lập, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp theo Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND Thành phố.

Trong tổng diện tích 114.028m² đất thực hiện dự án có:

- 44.424m² đất, gồm các ô đất quy hoạch: CT2B chức năng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (diện tích đất 5.575m²); CT3B chức năng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (diện tích đất 5.559m²); BT1-BT4 và TT1-TT9 chức năng nhà ở thấp tầng (tổng diện tích đất 33.290m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định đến hết ngày 07/7/2058 (50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Hà Tây trước đây duyệt dự án đầu tư); Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 20.698m² đất, gồm các ô đất quy hoạch: TH1, TH2 chức năng trường tiểu học (diện tích đất 11.404m²); NT1, NT2 chức năng nhà trẻ (diện tích đất 4.380m²); P1, P2, P3, P4 chức năng bãi đỗ xe (tổng diện tích đất 4.914m²): Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định đến hết ngày 07/7/2058 (50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Hà Tây trước đây duyệt dự án đầu tư).

- 1.539m² đất tại ô đất quy hoạch CT2A chức năng công cộng dịch vụ (nhà văn hóa, y tế, trung tâm thương mại, văn hóa thể thao và vui chơi giải trí,...): Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định đến hết ngày 07/7/2058 (50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Hà Tây trước đây duyệt dự án đầu tư).

- 47.367m² đất, gồm các ô đất quy hoạch: HTKT chức năng đất khu xử lý hạ tầng kỹ thuật (diện tích đất 502m²); GT chức năng đất đường giao thông (diện tích đất 40.209m²); CX1 - CX15 (không bao gồm ô đất CX12) chức năng cây xanh - thể dục thể thao (tổng diện tích đất 6.656m²): Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Công ty cổ phần SJ Group có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Sau khi xây dựng xong công trình, Công ty bàn giao lại cho cấp có thẩm quyền quản lý, sử dụng theo quy định.

Lý do điều chỉnh: Theo dự án đầu tư được UBND Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 và Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

3. Điều chỉnh, bổ sung trách nhiệm của Công ty cổ phần SJ Group và các Sở, ngành, các cấp tại Điều 2:

a) Công ty cổ phần SJ Group:

- Khẩn trương hoàn thiện thủ tục phê duyệt dự án đầu tư toàn bộ dự án Khu nhà ở Văn La theo quy định;

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung (nếu có) theo quy định; làm thủ tục về hợp đồng thuê đất theo quy định;

- Liên hệ với Cục Thuế Thành phố để nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

- Sau khi thực hiện xong các nội dung trên, liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn làm thủ tục xin phép xây dựng theo quy định.

- Sử dụng diện tích đất được giao trong phạm vi mốc giới và đúng quy định tại Điều 1 Quyết định này; thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; định vị công trình xây dựng đúng theo quy hoạch được chấp thuận và giấy phép xây dựng; đo vẽ hoàn công sau khi xây dựng công trình để làm cơ sở cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Tiếp tục phối hợp với UBND quận Hà Đông để hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích 4.715,5m² đất còn lại thuộc phạm vi Dự án.

- Liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà sau khi xây dựng công trình theo quy định.

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về quản lý đầu tư, xây dựng và chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) duyệt tại Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 và UBND Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023.

- Bàn giao nguyên trạng phần diện tích 6.105,4m² không thực hiện dự án, gồm: 447m² đất gò Ba La - mộ tổ họ Đỗ Việt Nam (ô đất ký hiệu BL); 1.993m² đất dân cư hiện trạng chỉnh trang (ô đất ký hiệu CTR1); 2.805m² đất gò Quán Công (ô đất ký hiệu QC); 572m² đất hiện trạng khu mộ tháp chùa Văn La (ô đất ký hiệu MT) và 288,4m² đất chức năng cây xanh (thuộc 1 phần ô đất ký hiệu CX12) cho UBND quận Hà Đông để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai theo quy định.

b) Trách nhiệm của các Sở, ngành, các cấp:

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

+ Xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; Ký Hợp đồng thuê đất theo quy định.

+ Bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

+ Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chỉnh lý biến động đất đai vào hồ sơ địa chính; làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà sau khi xây dựng công trình theo quy định;

+ Thực hiện giám sát, thanh kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, môi trường của người sử dụng đất theo quy định.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội cập nhật đăng ký quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đất đai vào hồ sơ địa chính theo quy định.

- Cục Thuế Thành phố Hà Nội có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nộp thuế sử dụng đất hàng năm và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định;

- Sở Xây dựng chủ trì cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các đơn vị có liên quan thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo quy định, giám sát đơn vị thực hiện công trình xây dựng đúng theo quy hoạch được chấp thuận và giấy phép xây dựng; đo vẽ hoàn công sau khi xây dựng công trình để làm cơ sở cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quản lý, sử dụng, vận hành công trình sau khi xây dựng theo đúng quy định của Nhà nước và quy định của UBND Thành phố;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng tiến độ;

- UBND quận Hà Đông, UBND phường Phú La có trách nhiệm:

+ Giám sát, kiểm tra việc quản lý, sử dụng diện tích đất được giao, thuê trong phạm vi ranh giới, mốc giới, đúng mục đích theo quy định của pháp luật, kịp thời phát hiện, xử lý những vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo thẩm quyền, báo cáo UBND Thành phố; đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

+ Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích 4.715,5m² đất còn lại thuộc phạm vi Dự án;

+ Tiếp nhận và thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai đối với phần diện tích 6.105,4m² đất không thực hiện dự án theo thẩm quyền và quy định.

4. Điều chỉnh, bổ sung nội dung tại khoản 3 Điều 2:

Trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, Công ty cổ phần SJ Group phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì Công ty cổ phần SJ Group được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà Công ty cổ phần SJ Group vẫn chưa đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này thì UBND Thành phố thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

5. Các nội dung khác được thực hiện theo Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Tài chính; Xây dựng; Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Cục Thuế Thành phố; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: quận Hà Đông và phường Phú La; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần SJ Group và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND Thành phố *(để b/c)*;
- PCT UBNDTP Nguyễn Trọng Đông;
- VP UBND TP: PCVP, TNMT;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Trọng Đông

Mã hồ sơ: 2024000003654

1287(57

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số CT: 5556 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 17-10-2024
TUQ. CHỦ TỊCH
CÔNG CHỨC TƯ PHÁP - HỘ TỊCH

Nguyễn Thị Ba





BẢN SAO 15-A

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2902 / QĐ-UBND	*Hà Đông, ngày 25 tháng 7 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 10.271,5 m^2 đất thuộc địa bàn phường Phú La, thành phố Hà Đông (UBND tỉnh đã thu hồi và tạm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2007); giao UBND thành phố Hà Đông thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đất dịch vụ, để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất, theo quy định tại Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TÂY

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 và Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Thực hiện Quyết định số 1098 /2007/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2007; Quyết định số 371 /2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2008 của UBND tỉnh về cơ chế đất dịch vụ trên địa bàn tỉnh; Chỉ thị số 12/CT-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 và Thông Báo số 135/TB-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2008 của UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1869 TT/TNMT-QHKH ngày 21/7/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi 10.271,5 m^2 đất thuộc địa bàn phường Phú La, thành phố Hà Đông (UBND tỉnh đã thu hồi và tạm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2007); giao UBND thành phố Hà Đông thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đất dịch vụ, để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất, theo quy định tại Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; trong đó:

- Đất dịch vụ để giao cho các hộ gia đình, cá nhân: 5.937,04m^2;

- Đất để làm đường giao thông,mcaay xanh: 4.334,46m^2;

Điều 2. .....

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND thành phố Hà Đông chỉ đạo thực hiện việc bàn giao cụ thể các mốc giới, diện tích đất thu hồi trên thực địa và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định của Luật Đất đai.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo trích đo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500, Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 18/7/2008.

2. UBND thành phố Hà Đông có trách nhiệm:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí ranh giới, diện tích đất được giao; thực hiện đầy đủ những quy định về bảo vệ môi trường.

- Trước khi xây dựng phải làm đầy đủ các thủ tục cần thiết về đầu tư và xây dựng cơ bản theo quy định; khi xây dựng phải thực hiện đúng quy hoạch, thiết kế và dự án được duyệt.

- Quản lý chặt chẽ quỹ đất dịch vụ sau khi được xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật; chỉ đạo thực hiện việc giao đất cho người dân bị thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật, Quyết định số 1098/2007/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2007 và Quyết định 371/2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2008 của UBND tỉnh; chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về đối tượng được giao, hạn mức giao đất, và cơ chế tài chính khi giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Hà Đông; Thủ trưởng các ngành: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Tài chính, Cục Thuế, Xây dựng, Kho bạc; Chủ tịch UBND phường Phú La; Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà; Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trịnh Duy Hùng

Nơi nhận :
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- C/P VP UBND tỉnh;
- TT Công báo;
- TH2, CNXD2, KT(12);
- Lưu VT, NN3(28).

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26 - 10 - 2026
Số chứng thực: 5189 Quyển số: 01 SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

BẢN SAO

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: 259 / HĐXD - QLTK

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở Văn La (*giai đoạn 1: hạ tầng kỹ thuật*), phường Phú La, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2023

C.TY CỔ PHẦN ĐTPT ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 533
Ngày 18 tháng 10 năm 2023

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà

Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng nhận Tờ trình số 206/TTr-CT-KHĐT ngày 15/8/2023 và hồ sơ nộp bổ sung tại Văn bản số 227/CT-TKKT ngày 31/8/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở Văn La (*giai đoạn 1: hạ tầng kỹ thuật*), phường Phú La, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội *(Mã số HS:000.00.00.G17-230815-0013)*.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 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 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 của dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Dự án: Khu nhà ở Văn La (*giai đoạn 1: hạ tầng kỹ thuật*).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: dự án nhóm A; công trình dân dụng cấp I, cấp II và cấp III; thời hạn sử dụng công trình: 50 - 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Ông Đỗ Văn Bình Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (*theo thuyết minh dự án*).

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ:

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà;

- Địa chỉ: Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

- Điện thoại, Fax: 024.37684503, 024.37684029.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 2.795 tỷ đồng (*giai đoạn 1 trình thẩm định: 844,299 tỷ đồng theo thuyết minh dự án*).

7. Nguồn vốn đầu tư: nguồn vốn khác.

8. Thời gian thực hiện: từ tháng 5/2023 đến Quý IV/2026 *(theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND, ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La).*

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: thiết kế cơ sở áp dụng hệ thống quy chuẩn quốc gia và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 120.133,4m^2 đất tại phường Phú La, thành phố Hà Đông nằm trong tổng diện tích 130.404.9m^2 đất (*UBND tỉnh đã thu hồi tạm giao tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định số 6316/QĐ-UBND, ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hà Nội về việc thỏa thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 5531/QHKT-P1-HTKT ngày 11/9/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu CT2B và CT3B thuộc Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội;

- Văn bản số 4682/UBND-ĐT ngày 02/10/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại 02 ô đất

quy hoạch ký hiệu CT2B và CT3B thuộc Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông;

- Văn bản số 8073/QHKT-P1-HTKT ngày 27/12/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng các công trình chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT2B, CT3B thuộc Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội;

- Văn bản số 3558/QHKT-P1-HTKT ngày 04/7/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc đính chính chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch ký hiệu TT6 và đất đường giao thông thuộc quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội;

- Văn bản số 7399/VP-ĐT ngày 07/8/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc xem xét đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch ký hiệu TT6 và đất đường giao thông thuộc quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông;

- Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây đã được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt tại Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008;

- Văn bản số 1283/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án xây dựng Khu nhà ở Văn La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 197/CTN-KT ngày 03/10/2016 và Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Đông về việc thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu nhà ở Văn La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

- Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án "Khu nhà ở Văn La" tại phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

- Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 giữa Tổng Công ty Điện lực TP Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà về việc thỏa thuận phương án đầu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Phú La, Hà Đông;

- Văn bản số 2425/PCCC&CNCH-P4 ngày 28/8/2023 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra (nếu có)

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình lập tháng 4/2022.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình lập tháng 5/2017.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án lập tháng 5/2023.

- Thuyết minh và hồ sơ thiết kế cơ sở lập tháng 5/2023.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

- Nhà thầu lập khảo sát xây dựng:

+ Nhà thầu lập khảo sát địa chất công trình: Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001079 ngày 10/5/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 10/5/2022*).

+ Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất xây dựng công trình: Ông/Bà Phạm Tiến Quỳnh (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00001762 ngày 10/5/2017do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 10/5/2022).*

+ Chủ nhiệm lập khảo sát địa hình: Ông/Bà Nguyễn Ngọc Mạnh (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00047461 ngày 29/5/2020 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 29/5/2025).*

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư (*nếu có*):

+ Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000612 ngày 11/02/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 11/02/2032*).

+ Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông/Bà Cấn Thu Huyền (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019658 ngày 01/02/2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 01/02/2028*).

+ Chủ trì thiết kế san nền, đường giao thông: Ông/Bà Nguyễn Ngọc Long (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV - 00130757 ngày 20/01/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 20/01/2027*).

+ Chủ trì thiết kế điện – cơ điện công trình: Ông/Bà Phạm Ngọc Dương (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD - 00019657 ngày 01/02/2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp có giá trị đến hết ngày 01/02/2028*).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng:

Dự án Khu nhà ở Văn La được xây dựng mới trên khu đất có tổng diện tích thực hiện dự án là 114.028m^2 tại phường Phú La, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

Dự án bố trí các chức năng chủ yếu bao gồm:

- Các công trình chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ ký hiệu CT2B và CT3B, mỗi công trình cao 25 tầng với tổng diện đất 11.134m^2;

- Các công trình nhà ở thấp tầng ký hiệu (BT1-BT4 và TT1-TT9) các công trình BT1-BT4 cao 03 tầng và các công trình TT1-TT9 cao 04 tầng với tổng diện tích đất 33.290m^2;

- Các công trình công cộng gồm: Trường tiểu học ký hiệu (TH1, TH2) có quy mô 03 tầng, Nhà trẻ (NT1, NT2) có quy mô 03 tầng và Công cộng dịch vụ ký hiệu CT2A có quy mô 02 tầng hầm và 12 tầng nổi với tổng diện tích đất 17.323m^2;

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm: Khu xử lý hạ tầng kỹ thuật; Bãi đỗ xe P1, P2, P3, P4 với diện tích đất 45.625m^2;

- Đất cây xanh – thể dục thể thao CX1 – CX15 với diện tích đất 7.420m^2

Dự án khu đô thị Văn La được chia thành 5 giai đoạn đầu tư, dự kiến hoàn thành Quý IV/2026 (*theo thuyết minh dự án trình thẩm định*), cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1 (*đang trình thẩm định*): thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; bãi đỗ xe P1, P2, P4; các hạng mục cây xanh cảnh quan;

- Giai đoạn 2 (*chưa đầu tư xây dựng*): thực hiện đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng;

- Giai đoạn 3 (*chưa đầu tư xây dựng*): thực hiện đầu tư xây dựng các công trình chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B và CT3B;

- Giai đoạn 4 (*chưa đầu tư xây dựng*): thực hiện đầu tư xây dựng các công trình Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2);

- Giai đoạn 5 (*chưa đầu tư xây dựng*): thực hiện đầu tư xây dựng các công trình công cộng dịch vụ CT2A, bãi đỗ xe P3.

2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.1. Giải pháp thiết kế san nền:

Giải pháp thiết kế cao độ san nền khống chế cao nhất +6,5m và thấp nhất +6,3m, tạo hướng dốc về phía các trục đường giao thông, độ dốc san nền tối thiểu 0,4% theo quy hoạch được duyệt.

Cát đắp sử dụng hệ số đầm chặt K=0,90. Đối với các lô cây xanh thi công san lấp không đầm chặt, tận dụng đất bóc hữu cơ các lô đắp nền.

2.2. Giải pháp thiết kế hệ thống đường giao thông:

Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe trình thẩm định là 42.149m^2, thiết kế bao gồm: Đất đường giao thông nội bộ có diện tích 39.118m^2. Bãi đỗ xe (*ký hiệu P1, P2, P4*) có diện tích 3.013m^2. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường 1 (*mặt cắt IIA-IIA*) có lộ giới 23,5m gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè một bên rộng 5,0m và một bên rộng 8,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 162m;

- Tuyến đường 2A đoạn từ N3-N5 và tuyến đường 7A (*mặt cắt IIB-IIB*) có lộ giới 15,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2 x 4,0m; tổng chiều dài tuyến đường 2A khoảng 109m và tuyến đường 7A khoảng 43m;

- Tuyến đường 2 (*mặt cắt IV-IV*) có lộ giới 16,5m gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng 2 x 3,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 291m;

- Tuyến đường 3, tuyến đường 5 và tuyến đường 6 (*mặt cắt VIIA-VIIA*) có lộ giới 13,5m gồm: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng 2 x 3,0m; tổng chiều dài tuyến đường 3 khoảng 124m, tuyến đường 5 khoảng 81m và tuyến đường 6 khoảng 65m;

- Tuyến đường 4 (*mặt cắt III-III*) có lộ giới 19,5m gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng 2 x 4,5m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 247m;

- Tuyến đường 7 (*mặt cắt IIC-IIC*) có lộ giới 19,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè một bên rộng 4,0m và một bên rộng 8,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 222m;

- Tuyến đường 8 (*mặt cắt VII-VII*) có lộ giới 10,5m gồm: lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè rộng 2x2,25m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 183m;

- Tuyến đường 9 (*mặt cắt VIIB- VIIB*) có lộ giới 12,0m gồm: lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 82m;

- Tuyến đường 10, tuyến đường 11 đoạn từ N9-N13, tuyến đường 12 và tuyến đường 13 (*mặt cắt VI-VI*) có lộ giới 13,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m; tổng chiều dài tuyến đường 10 khoảng 63m, tuyến đường 11 đoạn từ N9-N13 khoảng 246m, tuyến đường 12 khoảng 113m và tuyến đường 13 khoảng 61m;

- Tuyến đường 14 (*mặt cắt VIII-VIII*) có lộ giới từ 8,5m - 11,5m gồm: lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè một bên rộng 3,0m, một bên rộng từ 0,0m - 3,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 195m;

- Tuyến đường 7A đoạn từ N6-N16, tuyến đường 7B và tuyến đường 2A đoạn từ N5-N6 (*mặt cắt VIIIA-VIIIA*) có lộ giới 11,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè một bên rộng 4,0m; tổng chiều dài tuyến đường 7A đoạn từ N6-N16 khoảng 40m, tuyến đường 7B khoảng 28m và tuyến đường 2A đoạn từ N5-N6 khoảng 45m;

- Tuyến đường 11 đoạn từ N13-N4 (*mặt cắt VIA-VIA*) có lộ giới 9,47-10,18m gồm: lòng đường rộng 6,47m-7,18m; vỉa hè rộng 3,0m; tổng chiều dài khoảng 33m;

- Bãi đỗ xe P1, P2, P4 có diện tích khoảng 3.031m^2 (*không xây dựng công trình*).

Kết cấu đường: nền đường được thiết kế đầm chặt đạt K=0,95; lớp sát móng áo đường đầm nén đạt K=0,98; mặt đường bằng bê tông nhựa rải nóng, móng cấp phối đá dăm loại I và loại II; Hè lát đá dày 3cm, bó vỉa đá tự nhiên kích thước 100 x 26 x 23(cm); 100x22x18 cm, kết hợp cây xanh, thảm cỏ và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Độ dốc đường <10%.

2.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước:

Nguồn cấp nước cho dự án được đấu nối từ tuyến ống chính HDPE D225 thuộc mạng đường ống cấp nước của quận Hà Đông, chạy dọc theo tuyến đường Quang Trung. Nhu cầu dùng nước của dự án khoảng 1.658m^3/ng.đ.

Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy của dự án là mạng vòng có đường kính DN110 và DN225, chôn ngầm dưới đất, độ sâu chôn ống từ 0,7m đến 1,0m trên vỉa hè. Mạng ống chữa cháy có bố trí các trụ lấy nước chữa cháy khoảng cách ≤ 120m/trụ.

2.4. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải, nguyên tắc thiết kế đảm bảo tự chảy. Thoát nước mưa được chia thành 2 lưu vực: lưu vực phía Tây và lưu vực phía Đông của dự án. Nước mưa tại các lưu vực được thu gom qua hệ thống ga thu hàm ếch bố trí cách nhau khoảng 20m đến 25m trên hè đường kết hợp hố ga đổ vào hệ thống cống tròn bằng bê tông cốt thép đúc sẵn có kích thước từ D600mm đến D1250mm, sau đó thoát ra tại 02 điểm đấu vào tuyến cống hộp có kích thước 3000x2000(mm) theo quy hoạch (*tuyến cống hộp theo quy hoạch hiện trạng là kênh thoát nước*) nằm ở phía Nam của dự án.

- Thoát nước mưa cho công trình được thu gom tại tầng mái và hệ thống ban công, logia,... được thoát riêng theo các ống đứng, chảy tràn ra ngoài nhà. Sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của dự án qua hệ thống ga thu nước mặt.

2.5. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải:

- Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom bằng hệ thống cống riêng biệt thoát về trạm xử lý nước thải tập trung với tổng công suất là 1.100m^3/ng.đ tại vị trí lô đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Các tuyến cống thu gom và thoát nước thải qua các hố ga, giếng thăm và hệ thống cống bê tông cốt thép đúc sẵn có kích thước từ D300mm đến D400mm.

- Nước thải từ các nước rửa sàn, chậu rửa,... của các công trình được thu gom bằng đường ống đứng riêng biệt thoát ra hệ thống các hố ga và cống thu nước thải chung. Nước thải xí, tiểu được thu gom, đưa về bể tự hoại đặt riêng tại các công trình. Nước thải sau khi xử lý sơ bộ được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án để xử lý đảm bảo yêu cầu theo quy định tại cột B QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước xả ra nguồn tiếp nhận. Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 1.100m^3/ng.đ được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án.

2.6. Giải pháp thiết kế cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm biến áp 110kV Hà Đông hiện hữu, cấp đến các trạm biến áp của dự án qua tuyến cáp ngầm hiện trạng trung thế 24kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x240mm^2 qua khu vực dự án. Dự án bố trí 05 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV gồm: TBA – 1 công suất 1x1.000kVA; TBA – 2 công suất 1x400kVA; TBA – 3 công suất 2x1.600kVA; TBA-4 công suất 2x1.600kVA; TBA-5 công suất 2x750kVA cấp điện cho khu vực hạ tầng kỹ thuật, chiếu sáng, công trình dịch vụ công cộng, trường học, nhà trẻ, các khu nhà ở thấp tầng, cao tầng...

- Mạng lưới cấp điện 22kV của dự án sử dụng mạch vòng, sau khu hạ thế 22/0,4kV tại các trạm biến áp, nguồn điện hạ thế 0,4kV sẽ phân phối đến từng tủ điện tổng của các công trình theo nhu cầu sử dụng điện bằng hệ thống cáp ngầm chôn sâu từ 0,8m đến 1,0m so với mặt đường.

- Đèn chiếu sáng giao thông sử dụng đèn LED 100W – 220V IP66. Đèn được lắp trên trụ đèn cao 6m cần đèn cao 2m độ vươn xa cần đèn 1,5m, khoảng cách giữa các đèn từ 30 đến 40 mét cách bó vỉa từ 0,7m đến 1,0m tùy từng loại mặt cắt đường, cáp điện chiếu sáng của dự án được thiết kế đi ngầm. Chiếu sáng khu đất cây xanh tập trung được thiết kế riêng để đảm bảo phù hợp và thống nhất với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

2.7. Phương án thiết kế hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn tín hiệu từ tủ MDF trên đường Quang Trung được cấp đến các tủ điện nhẹ phân phối bằng các tuyến cáp quang, sau đó dẫn đến các tủ điện nhẹ trung gian của các công trình.

Hệ thống cáp thông tin liên lạc được thiết kế đồng bộ luồn trong ống nhựa cứng uPVC, chôn ngầm dọc theo tuyến đường giao thông của khu dự án.

2.8. Phương án thiết kế cây xanh:

- Cây xanh tập trung của dự án được phân thành 15 ô đất cây xanh có ký hiệu từ CX1 đến CX15 với tổng diện tích khoảng 7.420m^2. Các khu cây xanh được tổ chức theo hình thức "mở", dễ tiếp cận, trồng các loại cây bóng mát, có đường kính tán rộng 4,0m-6,0m, đường kính thân cây D≥15cm kết hợp với thảm cỏ, đường dạo, sân chơi, tiểu cảnh... ngoài ra còn bố trí một số tiện ích thể thao ngoài trời đáp ứng nhu cầu vui chơi hoạt động của cư dân.

- Cây xanh vỉa hè dự kiến trồng các loại cây đường kính tán rộng 4,0m-6,0m, tạo bóng mát, cự ly trồng trong bồn xây bo cách nhau từ 5,0m đến 8,0m, cách mép vỉa hè từ 0,8m đến 1,0m, đường kính thân cây D≥15cm.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

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

- Nội dung thẩm định liên quan đến 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 chịu trách nhiệm xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình 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 của dự án được lập cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (*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 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (*được nêu tại Mục II.3 văn bản này*) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

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

Thiết kế cơ sở của các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 dự án Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội theo hồ sơ trình thẩm định cơ bản đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND, ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch 1/500 điều chỉnh được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng (+)/ Giảm (-)
1	Mặt cắt IIA-IIA	m	23,5 *(5,0+10,5+8,0)*	23,5 *(5,0+10,5+8,0)*	0
2	Mặt cắt IIB-IIB	m	15,0 *(4,0+7,0+4,0)*	15,0 *(4,0+7,0+4,0)*	0
3	Mặt cắt IV-IV	m	16,5 *(3,0+10,5+3,0)*	16,5 *(3,0+10,5+3,0)*	0
4	Mặt cắt VIIA-VIIA	m	13,5 *(3,0+7,5+3,0)*	13,5 *(3,0+7,5+3,0)*	0
5	Mặt cắt III-III	m	19,5 *(4,5+10,5+4,5)*	19,5 *(4,5+10,5+4,5)*	0
6	Mặt cắt IIC-IIC	m	19,0 *(4,0+7,0+8,0)*	19,0 *(4,0+7,0+8,0)*	0
7	Mặt cắt VII-VII	m	10,5 *(2,25+6,0+2,25)*	10,5 *(2,25+6,0+2,25)*	0
8	Mặt cắt VIIB-VIIB	m	12,0 *(3,0+6,0+3,0)*	12,0 *(3,0+6,0+3,0)*	0
9	Mặt cắt VI-VI	m	13,0 *(3,0+7,0+3,0)*	13,0 *(3,0+7,0+3,0)*	0
10	Mặt cắt VIII-VIII	m	8,5 ÷ 11,5 *(0,0÷3,0+5,5+3,0)*	8,5 ÷ 11,5 *(0,0÷3,0+5,5+3,0)*	0
11	Mặt cắt VIIIA-VIIIA	m	-	11,0 *(7,0+4,0)*	0
12	Mặt cắt VIA-VIA	m	-	9,47 ÷ 10,18 *(6,47 ÷ 7,18+3,0)*	0
13	Tổng diện tích 03 bãi đỗ xe tập trung (P1, P2, P4)	m^2	3.031	3.031	0
14	Diện tích đất giao thông của dự án	m^2	39.118	40.209	+ 1091
15	San nền cao nhất	m	+ 6,5	+ 6,5	0
16	San nền thấp nhất	m	+ 6,3	+ 6,3	0

17	Công suất cấp nước	m^3/ ng.đ	1.249	1.658	+ 409
18	Đường kính ống cấp nước phân phối	mm	110 - 160	110 - 225	+ 65
19	Đường kính ống cấp nước dịch vụ	mm	50 - 90	50 - 90	0
20	Kích thước cống thoát nước mưa	mm	D600 – D1250	D600 – D1250	0
21	Kích thước cống hộp thoát nước mưa	mm	3000 x 2000	3000x2000	0
22	Công suất trạm xử lý nước thải	m^3/ ng.đ	900	1.100	+ 200
23	Kích thước cống thoát nước thải	mm	D300 – D400	D300 – D400	0
24	Công suất trạm biến áp (*05 trạm*)	kVA	TBA – 1: 560; TBA – 2: 400; TBA – 3: 2000; TBA – 4: 2000; TBA – 5: 1200.	TBA – 1: 1000; TBA – 2: 400; TBA – 3: 3200; TBA – 4: 3200; TBA – 5: 1500.	+ 600; 0; + 1200; + 1200; + 300.

Thiết kế cơ sở trình thẩm định cơ bản phù hợp thiết kế mạng và hướng tuyến theo quy hoạch được duyệt, tuy nhiên có điều chỉnh tăng công suất, tiết diện một số đường ống cấp nước; thoát nước thải; cấp điện do dự kiến tăng chỉ tiêu dân số tại các công trình cao tầng ký hiệu CT2B và CT3B của dự án (*chưa trình thẩm định giai đoạn này*) từ 1.888 người thành 2.500 người (*tăng 612 người*). Việc điều chỉnh này sau khi kiểm tính tại giai đoạn thiết kế cơ sở làm tăng khả năng an toàn trong vận hành sử dụng và nâng cao năng lực dự phòng cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với nội dung nêu trên, yêu cầu chủ đầu tư có trách nhiệm phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch đối với những nội dung điều chỉnh trên để được biết và quản lý.

Ngoài ra, một số nhầm lẫn về số liệu do sai số học tại hồ sơ quy hoạch chi tiết điều chỉnh được phê duyệt đối với diện tích ô đất quy hoạch ký hiệu TT6 khoảng 3.268m^2 và diện tích đất đường giao thông ký hiệu GT khoảng 39.118m^2 (*không bao gồm đất bãi đỗ xe*). Theo nội dung Văn bản số 3558/QHKT-P1-HTKT ngày 04/7/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội diện tích đất thực tế sau khi rà soát của ô đất nhà ở TT6 là 2.177m^2 (*giảm 1.091m^2*) và diện tích đất đường giao thông ký hiệu GT khoảng 40.209m^2 (*tăng 1.091m^2*). Nội dung trên đã được Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội thông báo ý kiến của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đồng ý về nguyên tắc đính chính số liệu diện tích ô đất ký hiệu TT6 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La do sai số học theo báo cáo của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội tại Văn bản số 3558/QHKT-P1-HTKT ngày 04/7/2019 và đồng thời yêu

cầu Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan để kiểm tra, thống nhất số liệu, dự thảo Quyết định đính chính trình UBND Thành phố xem xét theo quy định. Tuy nhiên, đến thời điểm thẩm định vẫn thiếu Quyết định đính chính đối với nội dung nêu trên.

Do vậy, đề nghị chủ đầu tư liên hệ với Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội để hoàn thiện các thủ tục nêu trên trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo. Trường hợp có ý kiến khác, đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh, hoàn thiện hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định của pháp luật hiện hành.

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):

Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014 (*được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14*) có các thông tin phù hợp với nội dung nêu tại Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây và Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, cụ thể:

TT	Nội dung	Đơn vị	Pháp lý về đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá
1	Quy mô diện tích sử dụng đất của dự án	m^2	114.028	114.028	Phù hợp
2	Diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*bao gồm bãi đỗ xe P3 chưa trình thẩm định giai đoạn này*)	m^2	45.625	45.625	Phù hợp
3	Tổng diện tích đất nhà ở thấp tầng ký hiệu (*BT1-BT4 và TT1-TT9*)	m^2	33.290	33.290	Phù hợp
4	Tiến độ thực hiện dự án	Quý/năm	IV/2026	2023	Phù hợp
5	Tổng vốn đầu tư của dự án	tỷ đồng	2.795	2.795	Phù hợp

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

Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực như: *cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, giao thông, ...* là khả thi theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực.

Dự án đã được các cơ quan quản lý thỏa thuận đấu nối về hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước tại các Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hà Nội; Văn bản số 197/CTN-KT ngày 03/10/2016 và Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Đông; Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 giữa Tổng Công ty Điện lực TP Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà; Văn bản số 1283/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hà Nội. Đề nghị chủ đầu tư tiếp tục rà soát, thực hiện để đảm bảo tuân thủ theo các yêu cầu nêu tại các văn bản thỏa thuận đấu nối nêu trên.

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 của dự án được tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản là hợp lý. Chủ đầu tư cần đánh giá về an toàn xây dựng của công trình khi triển khai thẩm định thiết kế xây dựng sau bước thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi tại Khoản 25 Điều 1 Luật 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng. Chủ đầu tư rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đã có ý kiến của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn tại Văn bản số 2425/PCCC&CNCH-P4 ngày 28/8/2023;

Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án "Khu nhà ở Văn La" tại phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội theo Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023.

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 tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá các tiêu chuẩn được nêu, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành, tuân thủ khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La (*giai đoạn 1: hạ tầng kỹ thuật*), phường Phú La, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội chỉ đủ điều kiện phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu nêu tại Mục IV.2 (*bao gồm Quyết định đính chính số liệu quy hoạch chi tiết điều chỉnh được duyệt tại Quyết định 6316/QĐ-UBND, ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội*).

Nội dung điều chỉnh tăng chỉ tiêu dân số tại các công trình cao tầng ký hiệu CT2B và CT3B từ 1.888 người thành 2.500 người (tăng 612 người) so với đồ án quy hoạch chi tiết điều chỉnh được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội đánh giá cụ thể và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội tại Văn bản 5531/QHKT-P1-HTKT ngày 11/9/2018 và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đồng ý đề xuất điều chỉnh tại Văn bản số 4682/UBND-ĐT ngày 02/10/2018. Tuy nhiên, nội dung điều chỉnh cục bộ dân số tăng đối với các công trình cao tầng ký hiệu CT2B và CT3B nêu trên phải được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ra Quyết định phê duyệt điều chỉnh trước khi trình thẩm định giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình cao tầng nêu trên.

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 lập hồ sơ khảo sát, thiết kế về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

2. Kiến nghị

Trường hợp các thông số nêu tại văn bản này có sự khác biệt so với các thông số nêu tại bộ hồ sơ thiết kế cơ sở thì đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung nêu trên đến Cục Quản lý hoạt động xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định.

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:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra định vị và cao độ nền công trình phù hợp với quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo thoát nước chung của khu vực, khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và đồng bộ tránh gây úng ngập. Kiểm tra hiện trạng, kiểm tính công suất, lưu lượng, điểm kết nối của hạng mục cấp điện,

cấp, thoát nước trên cơ sở đảm bảo phù hợp quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng và khả năng tiếp nhận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của dự án; liên hệ với các cơ quan/đơn vị quản lý ngành trước khi thực hiện đấu nối theo quy định.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (*định dạng .PDF*) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La (*giai đoạn 1: hạ tầng kỹ thuật*), phường Phú La, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN GỐC
Số CT: 0.0.0.4.1.3 Quyển số: 01 SCT/BS

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- CT. Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- UBND TP Hà Nội (để biết và quản lý);
- Sở QH-KT Hà Nội (để biết và quản lý);
- Sở XD Hà Nội (để biết và quản lý);
- Lưu: VP, QLTK (VAM).

KT . CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG
BỘ XÂY DỰNG

Phạm Như Huy

S.Đ.K.H.Đ: 116-C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG HUY
P. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phạm Thị Thanh Hương

BẢN SAO

BỘ XÂY DỰNG
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

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

Số: 363 /KTQLXD-TCCS
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn La

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 165
Ngày 04 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần SJ Group

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng nhận được Tờ trình số 14/TTr-CT-TKKT ngày 09/01/2025 và Văn bản số 87/CT-TKKT ngày 11/3/2025 (phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số: 000.00.00.G17-250109-0004) của Công ty Cổ phần SJ Group về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn La (sau đây gọi tắt là Dự án).

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 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 Báo cáo thẩm tra số 322/2025/VKH-TTQT/02 ngày 10/3/2025 của Viện Khoa học công nghệ xây dựng (IBST).

Sau khi xem xét, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình thuộc Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở Văn La.

Công trình: Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2).

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

3. Người quyết định đầu tư: Ông Bùi Quang Bách, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group.

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ (theo Tờ trình số 14/TTr-CT-TKKT): Công ty Cổ phần SJ Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà).

Địa chỉ: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Điện thoại, Fax: 024.37684503, 024.37684029.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng Dự án (theo Tờ trình số 14/TTr-CT-TKKT): 2.795 tỷ đồng; trong đó các công trình Trường học (TH1, TH2) và Nhà trẻ (NT1, NT2) là 178,89 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư; thời hạn hoạt động của dự án (theo Tờ trình số 14/TTr-CT-TKKT): Tháng 5/2023 ÷ Quý IV/2026.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC).

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Khảo sát địa chất và Xử lý nền móng Công trình.

12. Nhà thầu thẩm tra: Viện Khoa học công nghệ xây dựng (IBST).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về chủ trương đầu tư

- Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

1.2. Về quy hoạch xây dựng

a) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000.

b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

- Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh

tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT).

1.3. Về bảo vệ môi trường

Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 10/8/2023.

1.4. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội về việc thỏa thuận phương án đấu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Phú La, Hà Đông;

- Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông về việc thỏa thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Hà Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà;

- Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Đông về việc thỏa thuận cấp nước dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 1283/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án Xây dựng Khu nhà ở Văn La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội về việc thỏa thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 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 dự án Khu nhà ở Văn La (giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật), phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 129/HĐXD-DA ngày 25/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc tạm dừng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 87/CT-TKKT ngày 11/3/2025 của Công ty Cổ phần SJ Group về việc bổ sung hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi - công trình trường tiểu học (TH1, TH2); Nhà trẻ (NT1, NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn La;

- Một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 5 năm 2024;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 02 năm 2025;

- Báo cáo thẩm tra lập tháng 03 năm 2025.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa chất công trình

- Công ty Cổ phần Khảo sát địa chất và Xử lý nền móng công trình, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003235 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/9/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 15/9/2032;

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Trần Văn Quyền, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, số BXD-00009231 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/8/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/8/2027.

3.2. Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở

- Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/7/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 14/6/2032;

- Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Tiến Quyết, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình số BXD-00004209 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 31/5/2027;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Hà Đức Hưởng, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-02-2022-089 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 19/5/2032;

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Phan Hữu Chiến, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng II, số HTV-00095980 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 16/7/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 16/7/2025;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Lê Thị Thoa, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, số HTV-00166993 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/5/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 18/5/2028;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Vũ Đức Tuấn, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng II, số HTV-00183595 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 06/02/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 06/02/2029;

- Chủ trì thiết kế điều hòa không khí - thông gió công trình: Đào Văn Trung, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00065894 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/9/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/9/2029;

- Chủ trì thiết kế điện nhẹ công trình: Nguyễn Thị Kim Huệ, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00035842 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 12/9/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 12/9/2028.

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

- Viện Khoa học công nghệ xây dựng, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 23/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 23/6/2032;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Trương Công Điệp, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số BXD-00125974 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/12/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 27/12/2028;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình: Lê Bật Vinh, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, số HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 08/5/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 08/5/2034;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: Vũ Mạnh Hà, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00070151 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/10/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 28/10/2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điều hòa không khí - thông gió công trình: Phạm Đức Hạnh, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00153664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/9/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 19/9/2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Tống Tiến Tuyến, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số BXD-00004477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/6/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng thể và quá trình triển khai thực hiện dự án

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015, dự án Khu nhà ở Văn La có tổng quy mô diện tích khu đất nghiên cứu khoảng 122.895m² với cơ cấu sử dụng đất của Dự án như sau:

Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của Dự án

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)
I	**Đất chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ**	**CT**	**11.134**
1	Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	CT2B	5.575
2	Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	CT3B	5.559
II	**Đất nhà ở thấp tầng**		**34.381**
1	Đất ở biệt thự	BT	16.389
2	Đất ở liên kế và biệt thự	TT	17.992
III	**Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang**		**2.718**
1	Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang	CTR1	1.993
2	Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang	CTR2	725

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)
IV	**Đất công cộng**		**17.323**
1	Đất trường tiểu học	TH1	8.986
2	Đất trường tiểu học	TH2	2.418
3	Đất nhà trẻ	NT1	2.896
4	Đất nhà trẻ	NT2	1.484
5	Đất công cộng dịch vụ (nhà văn hóa, y tế, trung tâm thương mại, văn hóa thể thao và vui chơi giải trí...)	CT2A	1.539
V	**Đất cây xanh - thể dục thể thao**		**7.420**
VI	**Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật**		**44.534**
1	Đất giao thông kết hợp đỗ xe	GT+P	44.032
2	Đất khu xử lý hạ tầng kỹ thuật	HTKT	502
VII	**Đất khác**		**5.385**
1	Đất gò Quan Công	QC	2.805
2	Đất gò Ba La (mộ tổ họ Đỗ Việt Nam)	BL	447
3	Đất hiện trạng khu mộ tháp chùa Văn La	MT	572
4	Đất di tích chùa Văn La	DTBT	1.561
	Tổng		**122.895**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (nay là Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 (thuộc giai đoạn 1 của Dự án).

Theo Tờ trình số 14/TTr-CT-TKKT ngày 09/01/2025 và Văn bản số 87/CT-TKKT ngày 11/3/2025, Công ty Cổ phần SJ Group trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường học (TH1, TH2) và Nhà trẻ (NT1, NT2).

2. Nội dung trình thẩm định

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc các công trình

2.1.1. Công trình Trường tiểu học (lô đất TH1)

Lô đất Trường tiểu học (ký hiệu TH1) có diện tích khoảng 8.986m²; gồm 01 khối công trình trường học (cao 03 tầng), 02 nhà bảo vệ (cao 01 tầng), 01 nhà kỹ thuật; phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng trường tiểu học. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TH1 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 2: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TH1

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	
2	Diện tích xây dựng công trình	3.110	34,6

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
3	Diện tích cây xanh	3.189	35,5
4	Diện tích sân đường nội bộ, bãi xe	2.687	29,9
	Tổng diện tích khu đất	**8.986**	**100**

Bảng 3: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TH1

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m²	8.986
2	Diện tích xây dựng công trình	m²	3.110
	- Công trình trường học	*m²*	*3.058*
	- Nhà bảo vệ (02 công trình)	*m²*	*24*
	- Nhà kỹ thuật	*m²*	*28*
3	Mật độ xây dựng	%	34,6
4	Tổng diện tích sàn các công trình	m²	9.415
	- Công trình trường học	*m²*	*9.363*
	- Nhà bảo vệ (02 công trình)	*m²*	*24*
	- Nhà kỹ thuật	*m²*	*28*
5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,05
6	Số tầng cao công trình	tầng	01; 03
7	Cốt sàn tầng 1 các công trình chính so với cốt sân	m	0,15 ÷ 1,05
8	Chiều cao công trình chính (từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	20,15
9	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	4,0
10	Số phòng học (lớp tiểu học)	phòng	30
11	Số học sinh	Học sinh	599

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

a) Công trình trường học

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 3.040m²; cao 4,8m ÷ 5,7m; bố trí các không gian sảnh, các phòng lớp học, bể bơi, các phòng hành chính - phụ trợ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 3.058m²; cao 4,2m; bố trí các lớp học, các lớp học chức năng các phòng giáo viên, khu bếp - phòng ăn, phòng kỹ thuật. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 3.058m²; cao 4,2m; bố trí các lớp học, các lớp học chức năng các phòng giáo viên, sân thi đấu, phòng kỹ thuật. Tum thang có diện tích sàn khoảng 207m²; cao 3,0m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật.

b) Nhà bảo vệ (02 công trình)

Diện tích xây dựng khoảng 12m²/công trình; chiều cao tính từ cốt sân đến đỉnh mái là 3,35m; bố trí phòng trực bảo vệ.

c) Nhà kỹ thuật

Diện tích xây dựng khoảng 28m²; chiều cao tính từ cốt sân đến đỉnh mái là 3,6m; bố trí các phòng kỹ thuật.

2.1.2. Công trình Trường tiểu học (lô đất TH2)

Lô đất Trường tiểu học (ký hiệu TH2) có diện tích khoảng 2.418m²; gồm 01 khối công trình trường học (cao 03 tầng); phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng trường tiểu học. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TH2 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 4: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TH2

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất giáo dục (Trường tiểu học)	
2	Diện tích xây dựng công trình	946	39,1
3	Diện tích cây xanh	759	31,4
4	Diện tích sân đường nội bộ, bãi xe	713	29,5
	Tổng diện tích khu đất	**2.418**	**100**

Bảng 5: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TH2

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m²	2.418
2	Diện tích xây dựng công trình	m²	946
3	Mật độ xây dựng	%	39,1
4	Tổng diện tích sàn công trình	m²	2.901
5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2
6	Số tầng cao công trình	tầng	03
7	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,75
8	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	16,95
9	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	2,4
10	Số phòng học (lớp tiểu học)	phòng	10
11	Số học sinh	Học sinh	161

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 946m²; cao 4,2m; bố trí các không gian sảnh, các lớp học, các phòng điều hành trường, phòng thư viện, phòng giáo viên. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 964m²; cao 4,2m; bố trí các lớp học, khu bếp - phòng ăn, phòng đoàn đội, phòng kỹ thuật. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 964m²; cao 4,2m; bố trí các học chức năng, phòng đa năng, các lớp học. Tum thang có diện tích sàn khoảng 27m²; cao 3,1m; bố trí thang thoát hiểm lên mái.

2.1.3. Công trình Nhà trẻ (lô đất NT1)

Lô đất Nhà trẻ (ký hiệu NT1) có diện tích khoảng 2.896m²; gồm 01 khối công trình nhà trẻ (cao 03 tầng); phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng nhà trẻ, phụ trợ. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất NT1 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 6: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất NT1

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất giáo dục (Nhà trẻ)	
2	Diện tích xây dựng công trình	1.158	40,0
3	Diện tích cây xanh	994	34,3
4	Diện tích sân đường nội bộ, bãi xe	744	26,7
	Tổng diện tích khu đất	**2.896**	**100**

Bảng 7: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất NT1

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m²	2.896
2	Diện tích xây dựng công trình	m²	1.158
3	Mật độ xây dựng	%	40,0
4	Tổng diện tích sàn công trình	m²	3.475
5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2
6	Số tầng cao công trình	tầng	03
7	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,3
8	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	15,15
9	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	2,4
10	Số phòng học	phòng	10
11	Số học sinh	Học sinh	193

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.119m²; cao 3,8m; bố trí các không gian sảnh, các lớp học, các phòng học đa năng, các phòng hành chính. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 1.158m²; cao 3,8m; bố trí các lớp học, các phòng giáo viên, hành chính, phòng chức năng. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 1.158m²; cao 3,8m; bố trí các lớp học, khu bếp, phòng giáo dục thể chất. Tum thang có diện tích sàn khoảng 40m²; cao 3,15m; bố trí thang thoát hiểm lên mái.

2.1.4. Công trình Nhà trẻ (lô đất NT2)

Lô đất Nhà trẻ (ký hiệu NT2) có diện tích khoảng 2.896m²; gồm 01 khối công trình nhà trẻ (cao 03 tầng); phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng nhà trẻ, phụ trợ. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất NT2 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 8: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất NT2

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất giáo dục (Nhà trẻ)	
2	Diện tích xây dựng công trình	593	40,0
3	Diện tích cây xanh	493	33,2
4	Diện tích sân đường nội bộ, bãi xe	398	26,8
	Tổng diện tích khu đất	**1.484**	**100**

Bảng 9: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất NT2

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m^2	1.484
2	Diện tích xây dựng công trình	m^2	593
3	Mật độ xây dựng	%	40,0
4	Tổng diện tích sàn công trình	m^2	1.780
5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2
6	Số tầng cao công trình	tầng	03
7	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,3
8	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	15,2
9	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0
10	Số phòng học	phòng	05
11	Số học sinh	Học sinh	99

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 554m²; cao 3,8m; bố trí các không gian sảnh, các lớp học, các phòng học đa năng, khu bếp, không gian sân chơi. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 593m²; cao 3,8m; bố trí các lớp học, các phòng hành chính. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 593m²; cao 3,8m; bố trí các lớp học, phòng đa năng, phụ trợ. Tum thang có diện tích sàn khoảng 40m²; cao 3,1m; bố trí thang thoát hiểm lên mái.

2.2. Giải pháp thiết kế kết cấu cho các công trình

a) Công trình Trường tiểu học, Nhà trẻ

- Phần móng: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án móng cọc ép ly tâm PHC-400A với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng 41m ÷ 46m. Đài móng cao 1,0m; giằng móng có tiết diện điển hình (400x600)mm; (400x700)mm.

- Phần thân: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng hệ kết cấu khung - cột, vách kết hợp với hệ dầm - sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau:

+ Tiết diện dầm: (250x600)mm, (300x600)mm, (250x400)mm, ...;

+ Tiết diện cột: (300x500)mm,(300x600)mm, (400x400)mm, ...;

+ Chiều dày sàn: 150mm.

b) Công trình Nhà bảo vệ, Nhà kỹ thuật

- Phần móng: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án móng nông, chiều dày móng 200mm; giằng móng tiết diện (220x300)mm.

- Phần thân: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng hệ khung - cột bê tông cốt thép kết hợp hệ cột - dầm, sàn bê tông cốt thép. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau: Tiết diện cột (220x220)mm; tiết diện dầm (220x300)mm; chiều dày sàn 120mm.

2.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện

Nguồn điện cấp cho các công trình lấy từ hệ thống máy biến áp chung của Dự án tới tủ điện rồi dẫn tới các thiết bị tiêu thụ điện. Nguồn điện dự phòng được cấp bởi hệ thống máy phát điện dự phòng trang bị cho từng công trình để cung nguồn cấp nguồn điện cho các phụ tải ưu tiên khi mất điện lưới hoặc có sự cố. Các phụ tải đặc biệt như đèn thoát hiểm, đèn sự cố, hệ thống an ninh sử dụng một nguồn dự phòng ắc quy đi kèm hoặc UPS riêng để đảm bảo cung cấp điện liên tục cho công trình.

2.4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

Nguồn cấp nước cho các công trình được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước cấp đến các bể chứa nước ngầm (tổng khối tích khoảng 195m³, trong đó nước cấp sinh hoạt khoảng 150m³; nước cấp PCCC khoảng 45m³), nước sau đó qua hệ thống bơm lên bể nước mái. Nước từ bể chứa nước trên mái sẽ được phân phối qua ống chính, ống nhánh đến các thiết bị dùng nước trong công trình theo kiểu trọng lực.

2.5. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước

- Nước thoát từ xí, tiểu của khu vệ sinh và nước thải từ các chậu rửa, vòi sen, phễu thu sàn được thoát theo đường ống thoát nước riêng biệt thu gom về bể tự hoại, nước sau bể tự hoại qua hệ thống thoát nước thải ngoài nhà dẫn về trạm xử lý nước thải của Dự án. Nước thải khu bếp được thu gom vào các ống đứng thoát nước bếp riêng biệt về bể tách mỡ, nước từ bể tách mỡ thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà và đưa về trạm xử lý nước thải của Dự án, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban-công và lô-gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

2.6. Các giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật khác của công trình

Bao gồm giải pháp thiết kế cho các hệ thống: Đường nội bộ, chống sét, điều hòa không khí - thông gió, truyền hình, điều áp, hút khói, camera an ninh.

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

1. Cơ sở thẩm định

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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 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.

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 các công trình thuộc Dự án được lập theo quy định tại Điều 6 và Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế, nhà thầu khảo sát xây dựng (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 thiết kế, thẩm tra thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, 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 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

Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500. Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chủ yếu các lô đất như sau:

Bảng 10: So sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các lô đất

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá (2) - (1)
I	**Lô đất TH-01**				
1	Chức năng sử dụng đất		Trường tiểu học	Trường tiểu học	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m^2	8.986	8.986	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m^2	-	3.189	-
4	Diện tích sân đường, bãi xe	m^2	-	2.677	-
5	Diện tích xây dựng	m^2	3.145	3.110	- 35
6	Mật độ xây dựng	%	35	34,6	- 0,4
7	Mật độ cây xanh	%	-	35,5	Ghi chú[1]
8	Tổng diện tích sàn nổi	m^2	9.435	9.415	- 20
9	Hệ số sử dụng đất	lần	1,75	1,05	- 0,7
10	Số tầng cao công trình	tầng	03	01; 03	Phù hợp
11	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15 ÷ 1,05	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	-	20,15	-
13	Khoảng lùi xây dựng	m	≥ 4,0	≥ 4,0	Phù hợp
II	**Lô đất TH2**				
1	Chức năng sử dụng đất		Trường tiểu học	Trường tiểu học	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m^2	2.418	2.418	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m^2	-	759	-
4	Diện tích sân đường, bãi xe	m^2	-	713	-
5	Diện tích xây dựng	m^2	967	946	- 21
6	Mật độ xây dựng	%	40	39,1	- 0,9
7	Mật độ cây xanh	%	-	31,4	Ghi chú[2]
8	Tổng diện tích sàn nổi	m^2	2.901	2.901	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	2,0	1,2	- 0,8
10	Số tầng cao công trình	tầng	03	03	Phù hợp

[1] Mật độ cây xanh của lô đất TH1 (35,5%) đảm bảo tuân thủ theo QCXDVN 01:2008/BXD (tối thiểu 30%).
[2] Mật độ cây xanh của lô đất TH2 (31,4%) đảm bảo tuân thủ theo QCXDVN 01:2008/BXD (tối thiểu 30%).

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá (2) - (1)
11	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,75	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	-	16,95	-
13	Khoảng lùi xây dựng	m	≥ 2,4	≥ 2,4	Phù hợp
III	**Lô đất NT1**				
1	Chức năng sử dụng đất		Nhà trẻ	Nhà trẻ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m^2	2.896	2.896	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m^2	-	994	-
4	Diện tích sân đường, bãi xe	m^2	-	744	-
5	Diện tích xây dựng	m^2	1.158	1.158	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	%	40	40	Phù hợp
7	Mật độ cây xanh	%	-	34,3	Ghi chú[3]
8	Tổng diện tích sàn nổi	m^2	3.475	3.475	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2	1,2	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	03	03	Phù hợp
11	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,3	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	-	15,15	-
13	Khoảng lùi xây dựng	m	≥ 2,4	≥ 2,4	Phù hợp
IV	**Lô đất NT2**				
1	Chức năng sử dụng đất		Nhà trẻ	Nhà trẻ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m^2	1.484	1.484	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m^2	-	493	-
4	Diện tích xây dựng	m^2	594	593	Phù hợp
5	Diện tích sân đường, bãi xe	m^2	-	398	-
6	Mật độ xây dựng	%	40	40	Phù hợp
7	Mật độ cây xanh	%	-	33,2	Ghi chú[4]
8	Tổng diện tích sàn nổi	m^2	1.781	1.780	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2	1,2	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	03	03	Phù hợp
11	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,3	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	-	15,2	-
13	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp

Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình của Dự án có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu quy hoạch (về diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn,

[3] Mật độ cây xanh của lô đất NT1 (34,4%) đảm bảo tuân thủ theo QCXDVN 01:2008/BXD (tối thiểu 30%).
[4] Mật độ cây xanh của lô đất NT2 (33,2%) đảm bảo tuân thủ theo QCXDVN 01:2008/BXD (tối thiểu 30%).

hệ số sử dụng đất) so với quy hoạch chi tiết 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 như đã nêu tại Bảng 10 trên. Về nội dung này, trước khi phê duyệt chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được theo dõi, quản lý.

2.2. Sự phù hợp với quy hoạch phân khu

Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án trình thẩm định có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về mật độ xây dựng gộp, số tầng cao không vượt so với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 về quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 như sau:

Bảng 11: So sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của Dự án

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo QHPK 1/5000 (1)	Theo Hồ sơ TKCS (2)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
1	Mật độ xây dựng gộp	%	14 ÷ 65	34,7 ÷ 40	Phù hợp
2	Tầng cao	tầng	01 ÷ 35	03	Phù hợp

- So với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013, ranh giới, vị trí của các lô đất (TH1, TH2, NT1, NT2) thuộc Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 về điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500.

- Tại Mục 3.2.2 Điều 1 Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã quy định "*Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này*".

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm về quy trình phê duyệt quy hoạch, sự đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch (quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và quy hoạch chung).

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)

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định, việc đánh giá sự phù hợp của Dự án so với các chỉ tiêu, thông số tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2580/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/7/2008, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 04/5/2023 như sau:

Bảng 12: So sánh sự phù hợp của Dự án với chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá/ Ghi chú
1	Tên dự án	Khu nhà ở Văn La	Khu nhà ở Văn La	Phù hợp
2	Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.	Công ty Cổ phần SJ Group (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà)[5]	Phù hợp
3	Địa điểm xây dựng	Phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Phù hợp
4	Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở, tạo nên một khu nhà ở mới khoang trang hiện đại.	Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở, tạo nên một khu nhà ở mới khoang trang hiện đại.	Phù hợp
5	Quy mô đầu tư			
5.1	Trường tiểu học (TH1, TH2)	- Diện tích đất 11.404m²; - Diện tích xây dựng 4.112m²; - Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.336m²; - Mật độ xây dựng: 35% và 40%. - Tầng cao: 03 tầng; - Số học sinh: 599 và 161 học sinh.	- Diện tích đất 11.404m²; - Diện tích xây dựng 4.066m²; - Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.316m²; - Mật độ xây dựng: 34,7% và 39,1%. - Tầng cao: 03 tầng; - Số học sinh: 599 và 161 học sinh.	Điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu
5.2	Nhà trẻ (NT1, NT2)	- Diện tích đất 4.380m²; - Diện tích xây dựng 1.752m²; - Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.256m²; - Mật độ xây dựng: 40%. - Tầng cao: 03 tầng; - Số học sinh: 193 và 99 học sinh.	- Diện tích đất 4.380m²; - Diện tích xây dựng 1.751m²; - Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.255m²; - Mật độ xây dựng: 40%. - Tầng cao: 03 tầng; - Số học sinh: 193 và 99 học sinh.	Phù hợp
6	Tiến độ thực hiện dự án	Hoàn thành Quý IV/2026	Tháng 5/2023 ÷ Quý IV/2026	Phù hợp

[5] Tại Quyết định số 5444/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND TP Hà Nội xác định nội dung điều chỉnh gồm *"1. Điều chỉnh tên người sử dụng đất từ: "Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà" thành "Công ty Cổ phần SJ Group"*; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 11/4/2024.

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá/ Ghi chú
7	Tổng mức đầu tư dự án	2.795 tỷ đồng	2.795 tỷ đồng; trong đó, tổng mức đầu tư các công trình trình thẩm định là 178,89 tỷ đồng[6]	Phù hợp

Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu quy hoạch so với quy mô đầu tư được xác định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh số 2580/QĐ-UBND như đã nêu tại Bảng 11 trên. Về nội dung này, trước khi phê duyệt chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được theo dõi, quản lý.

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

Hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (nay là Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023.

Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) là khả thi. Cụ thể, Dự án đã được các cơ quan/đơn vị có thẩm quyền quản lý về hạ tầng kỹ thuật tại địa phương hướng dẫn, thỏa thuận tại các văn bản sau:

- Cấp điện: Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông;

- Cấp nước: Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Đông;

- Thoát nước: Văn bản số 1283/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội;

- Giao thông: Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải 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 các công trình thuộc Dự án được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định

[6] Tổng mức đầu tư của Dự án được xác định theo Tờ trình số 14/TTr-CT-TKKT ngày 09/01/2025 của Công ty Cổ phần SJ Group.

tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Về việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ:

+ Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án đã được Viện Khoa học công nghệ xây dựng thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 322/2025/VKH-TTQT/02 ngày 10/3/2025 và đánh giá đảm bảo về: (i) Khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy; (ii) Giao thông hoạt động phục vụ phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; (iii) Giải pháp thoát nạn; (iv) Bậc chịu lửa; Giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;

+ Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC (nếu có) theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023.

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 các công trình tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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 công trình Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn La chỉ đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn thiện nội dung nêu tại Mục V.2.1, V.3 văn bản này.

- Kết quả thẩm định của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư 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 thông báo kết quả thẩm định này. Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế cơ sở được đóng dấu đã thẩm định, chủ đầu tư cần thông báo tới Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng để được rà soát, xác nhận theo quy 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:

- Tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các nội dung đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc lưu ý/khuyến nghị tại các văn bản được nêu tại Mục II.1 văn bản này;

- Hoàn thiện các thủ tục cần thiết của Dự án đảm bảo tuân thủ các quy định về Đầu tư, Đất đai, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng cũng như các quy định khác có liên quan trước khi thi công;

- Tổ chức rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo tuân thủ hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030;

- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới, ranh giới của các ô đất và cao độ đặt công trình để đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt;

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đã đóng dấu thẩm định về Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường học (TH1, TH2), Nhà trẻ (NT1, NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn La, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTr. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND thành phố Hà Nội;
- Sở XD thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, TCCS (NKT).

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -10- 2026
Số CT: 00413 Quyển số: 01 SCT/BS

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỤC KINH TẾ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Bùi Văn Dưỡng

S.Đ.K.H.Đ: 116-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG HUY
HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phạm Thị Thanh Hương

BẢN SAO

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2702 /SXD-QLXD	*Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2026*

V/v Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La.

Kính gửi: Công ty Cổ phần SJ Group.

Ngày 19/01/2026, Sở Xây dựng nhận được hồ sơ hoàn thiện bổ sung kèm theo văn bản số 10/SJG-QHTK ngày 12/01/2026 và Tờ trình số 15/TTr-SJG-QHTK ngày 14/01/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội. *(Mã số hồ sơ: H26.18-260113-170065 ngày 16/01/2026).*

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 Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 261/2023/VKH-TTQT/02 ngày 09/01/2026 của Viện khoa học công nghệ Xây dựng.

Căn cứ văn bản số 10/SJG-QHTK ngày 12/01/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group về việc bổ sung hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại văn bản 15706/SXD-QLDA ngày 14/11/2025.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng Hà Nội thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội (phần thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng) như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN: *(Theo Tờ trình số 15/TTr-SJG-QHTK ngày 14/01/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group).*

1. Tên dự án: Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính dự án: Dự án nhóm B; công trình dân dụng cấp I; thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế không nhỏ hơn 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần SJ Group.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần SJ Group.

Địa chỉ trụ sở chính: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: Khu nhà ở Văn La, Phường Kiến Hưng, Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư dự án: 2.143.858.691.000 đồng

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác (vốn khác).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Thời gian hoàn thành quý 4 năm 2028.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành được lựa chọn áp dụng.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A và Công ty TNHH Kỹ thuật an toàn PTN Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội.

12. Nhà thầu tư vấn thẩm tra: Viện khoa học công nghệ Xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định số 2580/QĐ-UBND, ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La;

- Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3.

- Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023 của UBND thành phố Hà Nội cấp cho dự án.

- Văn bản số 721/TC-QC ngày 17/11/2025 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận điều chỉnh cao độ tĩnh không xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B.

- Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà nội về việc thoả thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Hà Đông và Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông về việc thoả thuận

phương án đấu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông về việc thoả thuận cấp nước dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 1280/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội về việc thoả thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La (giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật);

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

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

- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất Quy hoạch ký hiệu: CT2A, CT2B, CT3B và P3 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận kèm theo Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND Thành phố (Bản vẽ QH-01, QH-02, QH-03, QH-04, QH-05A).

- Báo cáo khảo sát địa kỹ thuật phục vụ Thiết kế cơ sở và Thiết kế bản vẽ thi công Công trình: Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La do Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội lập năm 2011 và năm 2016.

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A lập năm 2025 và Công ty TNHH Kỹ thuật an toàn PTN Việt Nam.

- Thiết kế cơ sở bao gồm: Bản vẽ, thuyết minh và các phụ lục tính toán.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 261/2023/VKH-TTQT/02 ngày 09/01/2026 của Viện khoa học công nghệ Xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

a) Nhà thầu khảo sát: Công ty Cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001079 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 10/5/2017 và được gia hạn ngày 08/4/2022 có giá trị đến 08/4/2032.

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Lê Hữu Quynh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số KS-04-06183 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2009 có giá trị trị đến hết ngày 25/11/2014); chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số KS-04-06183-A do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 11/11/2014 có giá trị trị đến hết ngày 11/11/2019). Thời điểm thực hiện báo cáo khảo sát địa chất năm 2011 và năm 2016.

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A, có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006774 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 07/3/2023;

- Công ty TNHH Kỹ thuật an toàn PTN Việt Nam, có Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ PCCC số 303/GXN-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC & CN CH, Công An Hà Nội cấp ngày 25/12/2020.

- Chủ nhiệm thiết kế: Trần Anh Tuấn, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-KTS00059, do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 19/9/2023 có giá trị đến hết ngày 19/9/2033.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Đức Quang, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-06-2021-0034, do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/01/2022 có giá trị đến hết ngày 21/01/2032.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Đường Tất Lương, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004200, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 31/5/2022 có giá trị trị đến hết ngày 31/5/2027.

- Chủ trì thiết kế điện và điện nhẹ: Vũ Ngọc Anh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00131075, lĩnh vực Thiết kế cơ - điện công trình: Hệ thống điện, hạng I, do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 06/11/2025 có giá trị trị đến hết ngày 06/11/2035.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Phạm Văn Trung, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00005872, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022 có giá trị trị đến hết ngày 17/6/2027.

- Chủ trì thiết kế thông gió, điều hòa không khí, tăng áp hút khói: Hoàng Hồng Hà, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00008304, do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 06/11/2025 có giá trị trị đến hết ngày 06/11/2035.

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Hoàng Văn Thanh, chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0289/2021/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 26/5/2021.

c) Nhà thầu thẩm tra: Viện khoa học công nghệ Xây dựng, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/6/2022, có giá trị đến hết ngày 23/6/2032.

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Trương Công Điệp, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00125974, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023 có giá trị trị đến hết ngày 27/12/2028.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Lê Bật Vinh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-12-2024-01, do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 08/5/2024 có giá trị trị đến hết ngày 08/5/2034.

- Chủ trì thẩm tra Cấp thoát nước: Tống Tiền Tuyến, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022 có giá trị trị đến hết ngày 17/6/2027.

- Chủ trì thẩm tra Điện, điện nhẹ: Vũ Mạnh Hà, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010845, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022 có giá trị trị đến hết ngày 28/10/2027.

- Chủ trì thẩm tra Điều hoà không khí và thông gió: Phạm Đức Hạnh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00153664, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/9/2022 có giá trị trị đến hết ngày 19/9/2027.

- Chủ trì thẩm tra Phòng cháy chữa cháy: Lê Văn Phương, chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0532/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 14/4/2023.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Vị trí, ranh giới xây dựng dự án: Vị trí tại các ô đất cao tầng CT2B, CT3B, Phía Bắc giáp đường nội khu Tuyến 1, Phía Tây và Phía Nam giáp đường nội khu Tuyến 2, Phía Đông giáp đường nội khu Tuyến 2A.

2. Quy mô dự án như sau:

- Xây dựng mới công trình chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B cao 25 tầng nổi, 02 tầng hầm, với các chỉ tiêu: Diện tích khu đất khoảng 5.575m^2; Diện tích xây dựng khoảng 2.329,4m^2; Mật độ xây dựng 42%; Quy mô dân số khoảng 1.250 người, tổng số 416 căn hộ.

- Xây dựng mới công trình chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT3B cao 25 tầng nổi, 02 tầng hầm, với các chỉ tiêu: Diện tích khu đất khoảng 5.559m^2; Diện tích xây dựng khoảng 2.329,4m^2; Mật độ xây dựng 42%; Quy mô dân số khoảng 1.250 người, tổng số 416 căn hộ.

3. Giải pháp thiết kế kiến trúc chính:

3.1 Giải pháp thiết kế chung cư CT2B:

Công trình chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B cao 25 tầng, 02 tầng hầm, tổng diện tích sàn xây dựng công trình (trừ các diện tích sàn phục vụ cho đỗ xe, phòng cháy chữa cháy, hệ thống kỹ thuật) khoảng 53.732,8m^2, tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 11.150m^2, chiều cao công trình là 94,35m (tính từ cao độ +6.35 m). Bố trí công năng chính tại mặt bằng các tầng như sau:

- Phần ngầm: Công trình có 02 tầng hầm, trong đó: Tầng hầm B2 có diện tích sàn xây dựng khoảng 5.575m^2 bố trí các khu vực đỗ xe, các hệ thống kỹ thuật phục vụ công trình, (bể xử lý, bể nước, hệ thống trạm điện…), phụ trợ, chiều cao tầng hầm là 4,8 m. Tầng hầm B1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 5.575m^2 bố trí các khu vực đỗ xe, các hệ thống kỹ thuật phục vụ công trình, (bể xử lý, bể nước, hệ thống trạm điện…), phụ trợ, chiều cao tầng hầm 1 là 5,25 m.

- Khối đế:

+ Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.329,4m^2, chiều cao 4,2m. Bố trí các khu vực sảnh, thương mại, phòng trực phòng cháy chữa cháy, bếp nấu nhà trẻ, sảnh và sân chơi nhà trẻ, phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.077m^2, chiều cao 3,9m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, thương mại, nhà trẻ, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 3 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.301,8m², chiều cao 3,6m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, văn phòng, văn phòng Ban quản lý, nhà trẻ, phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 4 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.329,1m², chiều cao 5,3m. Bố trí khu vực sảnh bể bơi, sảnh thang máy, bể bơi trong nhà, phòng thay đồ, phòng xông, phòng y tế, các không gian tiện ích chung, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 334,8m2), phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

- Khối tháp:

+ Tầng 5 đến tầng 24 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.112,5m²/tầng, chiều cao 3,3m/tầng, bố trí căn hộ ở (số lượng 20 căn hộ/tầng) và các phòng kỹ thuật, phụ trợ; Tầng 25 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.112,5m², chiều cao 3,3 m, bố trí căn hộ ở (số lượng 16 căn hộ) và các phòng kỹ thuật, phụ trợ; Tầng tum thang kỹ thuật thang máy có diện tích sàn xây dựng khoảng 333m², chiều cao 4,55m, bố trí phòng kỹ thuật thang máy, thang máy phòng cháy chữa cháy, phòng bơm chữa cháy, bể nước chữa cháy, trục kỹ thuật, phụ trợ;

- Chiều cao công trình tính từ cốt sàn tầng 1 (cao độ tương đối +0.00) đến mái tum thang là 93,9m. Nền tầng 1 cao hơn sân đường 0,45m.

3.2 Giải pháp thiết kế kiến trúc chung cư CT3B:

Công trình chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT3B cao 25 tầng, 02 tầng hầm, tổng diện tích sàn xây dựng công trình (trừ các diện tích sàn phục vụ cho đỗ xe, phòng cháy chữa cháy, hệ thống kỹ thuật) khoảng 53.732,8m², tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 11.118m², chiều cao công trình là 94,35m (tính từ cao độ +6.35 m). Bố trí công năng chính tại mặt bằng các tầng như sau:

- Phần ngầm: Công trình có 02 tầng hầm. trong đó: Tầng hầm 2 có diện tích sàn xây dựng khoảng 5.559m² bố trí các khu vực đỗ xe, các hệ thống kỹ thuật trong công trình, các hệ thống kỹ thuật chính (bể xử lý, bể nước, hệ thống trạm điện…), phụ trợ, chiều cao tầng hầm là 4,8 m. Tầng hầm 1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 5.559m² bố trí các khu vực đỗ xe, các hệ thống kỹ thuật trong công trình, các hệ thống kỹ thuật chính (bể xử lý, bể nước, hệ thống trạm điện…), phụ trợ, chiều cao tầng hầm 1 là 5,25 m.

- Khối đế:

+ Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.329,4m², chiều cao 4,2m. Bố trí các khu vực sảnh, phòng trực phòng cháy chữa cháy, thương mại, phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.077m², chiều cao 3,9m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, thương mại, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 3 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.301,8m², chiều cao 3,6m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, văn phòng, văn phòng Ban quản lý, phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

+ Tầng 4 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.329,1m², chiều cao 5,3m. Bố trí khu vực sảnh bể bơi, sảnh thang máy, bể bơi trong nhà, phòng thay đồ, phòng xông,

phòng y tế, các không gian tiện ích chung, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 334,8m2), phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ.

- Khối tháp:

+ Tầng 5 đến tầng 24 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.112,5m^2/tầng, chiều cao 3,3m/tầng, bố trí căn hộ ở (số lượng 20 căn hộ/tầng) và các phòng kỹ thuật, phụ trợ; Tầng 25 có diện tích sàn xây dựng khoảng 2.112,5m^2, chiều cao 3,3 m, bố trí căn hộ ở (số lượng 16 căn hộ) và các phòng kỹ thuật, phụ trợ; Tầng tum thang kỹ thuật thang máy có diện tích sàn xây dựng khoảng 333m^2, chiều cao 4,55m, bố trí phòng kỹ thuật thang máy, thang máy phòng cháy chữa cháy, phòng bơm chữa cháy, bể nước chữa cháy, trục kỹ thuật, phụ trợ;

- Chiều cao công trình tính từ cốt sàn tầng 1 (cao độ tương đối +0.00) đến mái tum thang là 93,9m. Nền tầng 1 cao hơn sân đường 0,45m.

4. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình:

- Giải pháp kết cấu phần móng, hầm: Tư vấn thiết kế đề xuất giải pháp móng cọc khoan nhồi đường kính D1200 và D800, mũi cọc ngàm vào lớp cuội sỏi tối thiểu 5m với cọc đường kính D800, 7m với cọc đường kính D1200. Tường tầng hầm sử dụng giải pháp tường vây chiều dày 600mm, chiều sâu dự kiến 27,55m. Kết hợp hệ đài, giằng và sàn tầng hầm bê tông cốt thép đổ tại chỗ. Giải pháp kết cấu phần thân sử dụng hệ kết cấu khung cột dầm sàn kết hợp lõi thang bê tông cốt thép toàn khối (tại tầng 5 có sử dụng hệ dầm chuyển bê tông cốt thép tiết diện lớn để chuyển hệ cột các tầng khối đế sang dạng cột vách các tầng căn hộ từ tầng 6 theo yêu cầu kiến trúc).

5. Giải pháp thiết kế cơ điện, cấp thoát nước công trình:

5.1 Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cung cấp điện chính cho công trình được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực đến trạm biến áp riêng (máy biến áp khô, 3 pha, 4 dây, 22±2x2,5%/0,4 kV; công suất dự kiến 2x1600kVA) tại tầng hầm 1 của các nhà CT2B và CT3B để cấp điện cho toàn bộ phụ tải điện trong công trình. Ngoài ra tại phòng máy phát điện ở tầng hầm 1 của mỗi công trình bố trí một (01) máy phát điện dự phòng có công suất làm việc ở chế độ liên tục dự kiến là: 1500kVA, để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình khi có sự cố điện lưới (phòng máy phát điện dự phòng được cấp gió tươi và thải gió nóng trực tiếp phía ngoài nhà ở tầng 1 của công trình). Nguồn điện hạ thế cấp điện từ tủ phân phối chính đến các tủ điện phân phối tầng căn hộ; tủ phân phối khu vực, tủ điện động lực cấp cho các phụ tải sử dụng.

- Hệ thống chống sét trên mái của công trình sử dụng hệ kim thu sét dạng cột cao 5m (kim thu tia tiên đạo) có bán kính bảo vệ 63m kết hợp với đai thu sét bằng băng đồng. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng xuống hệ thống cọc nối đất. Điện trở nối đất của hệ thống chống sét được thiết kế bảo đảm ≤ 10 ôm. Hệ thống tiếp địa an toàn cho thiết bị điện, điện nhẹ được thiết kế độc lập với nhau và độc lập với hệ thống tiếp địa chống sét.

5.2 Hệ thống thông tin liên lạc, âm thanh công cộng, hệ thống kiểm soát an ninh, hệ thống kiểm soát bãi đỗ xe, hệ thống kích sóng di động, hệ thống quản lý tòa nhà thông minh, hệ thống điều hòa thông gió,...) được thiết kế đồng bộ theo nhu cầu sử dụng của Chủ đầu tư.

5.3 Hệ thống cấp thoát nước căn hộ:

- Hệ thống cấp nước: Nước sạch từ ống cấp nước thành phố qua đồng hồ tổng dẫn vào bể chứa dự trữ nước đặt tại tầng hầm, tại đây nước cấp được bơm lên bể nước thô trên mái qua hệ thống lọc vào bể chứa nước sau lọc của công trình. Công trình được chia thành các khu vực cấp nước gồm khu vực 1 (4 tầng trên cùng) sử dụng bơm tăng áp biến tần cấp nước từ bể chứa tới từng thiết bị sử dụng nước. Khu vực 2 cấp nước cho các tầng tiếp theo bằng áp lực chênh cao. Vùng còn lại cấp nước cho các tầng còn lại sẽ được khống chế bằng van giảm áp cấp tới các thiết bị sử dụng.

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trên mái, các ban công căn hộ được thu gom, theo ống đứng thoát nước mưa xuống các hố ga, rãnh thu nước mưa ngoài nhà. Nước mặt sân vườn, cảnh quan của công trình được thu gom và thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung của công trình. Riêng trục thu gom mưa lô tầng 5-7 gia tách riêng , tránh trào ngược nước lên phễu thu tầng dưới.

- Hệ thống thoát nước thải: nước thải sinh hoạt (thoát nước thải từ xí, tiểu; thoát nước từ chậu rửa, phễu thu, bồn tắm; thoát nước từ chậu rửa bếp, máy rửa bát, máy giặt). Ống thoát nước xí, tiểu, các phòng thu gom rác: Tất cả nước thải từ các thiết bị này được thu gom về bể tự hoại để xử lý trước khi thải ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà. Ống thoát nước rửa từ chậu bếp của căn hộ được thu gom bằng hệ thống đường ống riêng và cũng được đưa về bể tách mỡ để xử lý sơ bộ trước ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

(Chi tiết các giải pháp thiết kế theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đóng dấu xác nhận).

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

1. Nêu 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.

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 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.

- Sở Xây dựng cho ý kiến, thẩm định, hoặc giải quyết thủ tục có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thỏa thuận, chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Đơn vị trình thẩm định chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn

chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, nội dung quy mô đầu tư đáp ứng nhu cầu cần thiết của dự án thể hiện trong hồ sơ.

- Phạm vi thẩm định: Dự án Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La, Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A lập dựa trên - Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B, P3 và các tài liệu kèm theo quyết định này; Quyết định chủ trương đầu tư số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2580/QĐ-UBND, ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội.

2. Nguyên tắc thẩm định được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH:

Viện khoa học công nghệ Xây dựng thực hiện thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng trong đó có lĩnh vực thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, hạng I. Các cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định hiện hành. Tại Báo cáo thẩm tra số 261/2023/VKH-TTQT/02 ngày 09/01/2026 về việc thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cơ bản đã nêu được những nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng quy định tại Điều 58 của Luật Xây dựng số 50/2014/2014/QH13 được sửa đổi tại Khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; cụ thể:

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.

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Hồ sơ dự án kèm theo tờ trình thẩm định có thành phần hồ sơ pháp lý, cơ bản đầy đủ theo quy định hiện hành; Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được lập cơ bản tuân thủ theo những quy định của Luật Xây dựng 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024; số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Các nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, nhà thầu khảo sát xây dựng 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 và số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề, 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 và luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án.

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3, cụ thể như sau:

2.1. CT2B

TT	Chức năng và chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc	Đơn vị	Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội	Thiết kế cơ sở	Ghi chú *Tăng (+) Giảm (-)*
1	Chức năng sử dụng đất		Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích đất	m2	5.575	5.575	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	%	42	42	Phù hợp
4	Tầng cao công trình	tầng	25	25	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn (Không bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và đỗ xe của công trình)	m2	53.759	53.732,8	(-26,2) Do chuẩn xác số liệu đo
6	Hệ số sử dụng đất	lần	9,64	9,64	Phù hợp
7	Dân số	người	1.250	1.250	Phù hợp
8	Số lượng căn hộ	căn	416	416	Phù hợp
9	Số tầng hầm	tầng	02	02	Phù hợp
10	Diện tích đỗ xe	m2	Tối thiểu 9.010	9.019	+9(*) Phù hợp

2.2. CT3B

TT	Chức năng và chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc	Đơn vị	Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội	Thiết kế cơ sở	Ghi chú *Tăng (+) Giảm (-)*
1	Chức năng sử dụng đất		Đất chung cư cao	Đất chung cư cao	Phù hợp

			tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	
2	Diện tích đất	m2	5.559	5.559	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	%	42	42	Phù hợp
4	Tầng cao công trình	tầng	25	25	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn (Không bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và đỗ xe của công trình)	m2	53.759	53.732,8	(-26,2) Do chuẩn xác số liệu đo
6	Hệ số sử dụng đất	lần	9,67	9,67	Phù hợp
7	Dân số	người	1.250	1.250	Phù hợp
8	Số lượng căn hộ	căn	416	416	Phù hợp
9	Số tầng hầm	tầng	02	02	Phù hợp
10	Diện tích đỗ xe	m2	Tối thiểu 9.257	9.260,1	+3,1(*) Phù hợp

Ghi chú (*): Tại Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 261/2023/VKH-TTQT/02 ngày 09/01/2026 của Viện khoa học công nghệ Xây dựng có nêu: "Diện tích sinh hoạt cộng đồng và trường Mầm non đảm bảo yêu cầu; Diện tích đỗ xe đảm bảo yêu cầu".

- Phương án kiến trúc thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp thiết kế đô thị (bản vẽ QH:05A) được Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác nhận theo Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3.

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 chủ trương đầu tư dự án

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cơ bản phù hợp với chủ trương đầu tư được duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2580/QĐ-UBND, ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội và với các Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 - Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành Phố Hà Nội và Quyết định số 3650/QĐ-UBND

ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3. Chủ đầu tư cần nghiên cứu kỹ vốn đầu tư dự án, thời hạn sử dụng và các yêu cầu trách nhiệm của Nhà đầu tư, thực hiện đầy đủ các nội dung tại các Quyết định nêu trên. Chịu trách nhiệm các nội dung khác thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật, nhà nước hiện hành bao gồm việc xác định tên dự án, tổng mức đầu tư và các nội dung khác có liên quan.

3.2. Về nhà ở xã hội: Tại Mục 5 Điều 1 Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND TP Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Dự án không thuộc diện phải bố trí bổ sung quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

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.

- Khả năng kết nối hạ tầng của dự án với khu vực là khả thi theo các thoả thuận: Văn bản số số 721/TC-QC ngày 17/11/2025 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu V/v chấp thuận điều chỉnh cao độ tĩnh không xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B; Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà nội về việc thoả thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Hà Đông và Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông về việc thoả thuận phương án đầu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La; Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông về việc thoả thuận cấp nước dự án Khu nhà ở Văn La; Văn bản số 1280/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án Khu nhà ở Văn La; Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội về việc thoả thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La; Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La (giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật).

- Theo báo cáo của Chủ đầu tư và tài liệu Chủ đầu tư cung cấp, hiện tại Chủ đầu tư đã tổ chức thi công các hạng mục: đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện.... Theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, thẩm định của Bộ Xây dựng về thiết kế cơ sở và cấp phép thi công hạ tầng kỹ thuật của Sở Xây dựng. Trong giai đoạn tiếp theo, Chủ đầu tư cần tiếp tục kiểm tra, rà soát để đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới ô đất CT2B, CT3B với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật tổng thể của dự án Khu nhà ở Văn La, kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh (nếu có).

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

5.1. Việc đảm bảo an toàn xây dựng công trình

- Kiểm tra Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 261/2023/VKH-TTQT/02 ngày 09/01/2026 của Viện khoa học công nghệ Xây dựng có đánh giá:

" Các giải pháp thiết kế trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) cơ bản là đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng. Giải pháp kết cấu do tư vấn đề xuất phần móng và tầng hầm về cơ bản phù hợp với điều kiện địa chất và quy mô công trình. Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế cần xem xét, nghiên cứu thêm ở bước sau của dự án một số nội dung liên quan đến kết cấu như sau:

+ Phần kết cấu Cột, vách và dầm chuyển cần được tính toán, thiết kế chi tiết ở giai đoạn sau, đảm bảo an toàn xây dựng công trình.

+ Cần lưu ý là giá trị sức chịu tải cuối cùng của công trình xây mới sẽ do Tư vấn thiết kế lựa chọn và điều chỉnh chiều dài cọc dựa trên kết quả thí nghiệm nén tĩnh thực tế tại hiện trường sao cho đảm bảo khả năng chịu lực và tiết kiệm.

+ Định hướng biện pháp thi công là hợp lý, phù hợp với địa chất và quy mô công trình. Trong quá trình triển khai thi công, Chủ đầu tư cần yêu cầu nhà thầu thi công lập hồ sơ thiết kế biện pháp thi công chi tiết và tiến hành thẩm tra theo đúng quy định. Đồng thời phải bố trí hệ thống quan trắc biến dạng của bản thân công trình, công trình lân cận và cung cấp số liệu quan trắc cho tư vấn thiết kế để có các đánh giá và xử lý kịp thời".

Trong quá trình triển khai bước thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cần lưu ý việc tính toán kiểm tra cần đảm bảo mô hình tính (trên phần mềm) sát nhất với thực tế làm việc của công trình, kiểm tra các trường hợp tổ hợp bất lợi nhất (gió các phương, động đất, lệch tầng lệch tải giữa các khối nhà...); Chủ đầu tư cần lựa chọn nhà thầu thi công có đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện các công trình có kết cấu tương đương (02 tầng hầm, 25 tầng nổi, sàn bê tông cốt thép, ...); kiểm tra biện pháp thi công của nhà thầu, đảm bảo an toàn, không gây ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chính của công trình cũng như hạ tầng kỹ thuật lân cận; yêu cầu nhà thầu thi công lập hệ thống quan trắc biến dạng công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi có sự cố.

- Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở do tư vấn lập đã gồm các nội dung theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ và đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy chuẩn 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và quy định hiện hành liên quan. Tại Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 261/2023/VKH-TTQT/02 ngày 09/01/2026 của Viện khoa học công nghệ Xây dựng, Tư vấn thẩm tra đã có đánh giá:

"- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng, việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ.

- Khoảng cách an toàn PCCC: Công trình thiết kế đảm bảo khoảng cách an toàn PCCC phù hợp theo phụ lục E QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- *Đường và Bãi đỗ xe chữa cháy:*

- Đường giao thông phục vụ PCCC: Công trình thiết kế với giao thông kết nối tiếp cận công trình là các đường giao thông hiện hữu với chiều rộng thông thủy >=3,5m và chiều cao thông thủy đảm bảo >=4,5m (các tuyến đường được kết nối với các tuyến đường giao thông của khu vực) phù hợp theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01 :2023 QCVN 06:2022/BXD.

- Đường cho xe chữa cháy đảm bảo thông thoáng và tải trọng cho các phương tiện phục vụ chữa cháy, cứu nạn cứu hộ phù hợp theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01 :2023 QCVN 06:2022/BXD.

- *Giải pháp thoát nạn: Công trình có phương án thiết kế đảm bảo mỗi hạng mục công trình có ít nhất 02 thang thoát nạn có lối ra ngoài trực tiếp tại tầng 1. Đối với các tầng của các hạng mục được thiết kế đảm bảo hai lối thoán nạn bao gồm các gian phòng tập trung lớn hơn 50 người. Khoảng cách thoát nạn phù hợp theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01 :2023 QCVN 06:2022/BXD.*

- *Dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan:*

- Kết cấu công trình: Công trình thiết kế có giới hạn chịu lửa của các cấu kiện xây dựng và bậc chịu lửa công trình là bậc I cho các hạng mục phù hợp theo bảng 4 QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD và phù hợp theo công năng sử dụng, số tầng cho phép của các hạng mục công trình theo quy định tại phụ lục H của QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD;

- Bố trí công năng: Công trình thiết kế với công năng chính là chung cư phù hợp và đảm bảo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01 :2023 QCVN 06:2022/BXD;

- Giải pháp thiết kế khoang cháy: Công trình thiết kế với diện tích khoang cháy phù hợp theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01 :2023 QCVN 06:2022/BXD.

- Giải pháp chống cháy, ngăn cháy lan cho công trình: Công trình có phương án thiết kế đảm bảo ngăn cháy các trục kỹ thuật thông tầng, xuyên sàn, các vị trí qua tường ngăn cháy, giải pháp ngăn cháy trên trần treo, sử dụng cửa chống cháy cho các phòng kho, phòng kỹ thuật, cửa thang bộ, ngăn cháy cửa thang máy, bố trí tường ngăn

cháy, sảnh ngăn cháy, vật liệu bao che hành lang thoát nạn... phù hợp theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- *Giải pháp chống khói: Công trình có phương án thiết kế hệ thống hút khói và cấp bù khí sự cố cho các khu vực, gian phòng đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01 :2023 QCVN 06:2022/BXD".*

- Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế cần thực hiện đầy đủ các quy định tại Luật Phòng cháy và chữa cháy và các nghị định hướng dẫn, quy chuẩn và tiêu chuẩn có liên quan.

5.3. Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường

Dự án Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/202. Trong quá trình triển khai Dự án cần nghiên cứu thực hiện đầy đủ các quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

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 tại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 8 Luật xây dựng số 50/2014/QH13.

- Hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây Dựng số 50/2014/QH13 và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La cơ bản đủ điều kiện để Chủ đầu tư tổng hợp, triển khai các bước tiếp theo. Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng là cơ sở để Chủ đầu tư nghiên cứu, rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức thẩm định các nội dung thuộc trách nhiệm của người quyết định đầu tư theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 trước khi phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về

những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó trong quá trình thẩm định. Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu tư vấn thiết kế, hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định.

3. Một số yêu cầu khác đối với Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu tại các Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 25/1/2021, số 2580/QĐ-UBND, ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định; Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế và nhà thầu thẩm tra phải sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ; lưu ý thuyết minh, bản vẽ cần thể hiện rõ (thuyết minh, chỉ dẫn kỹ thuật và bản vẽ các chi tiết) về cấu tạo kháng chấn công trình theo quy định. Chủ đầu tư có trách nhiệm thẩm định các nội dung liên quan đến công nghệ áp dụng cho dự án.

- Sức chịu tải cọc trong hồ sơ thiết kế cơ sở chỉ là dự kiến. Trong quá trình triển khai bước thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cần tiếp tục rà soát đánh giá phương án móng, tầng hầm để tính toán phương án thiết kế cọc đảm bảo yếu tố an toàn cho bản thân công trình và các công trình lân cận. Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới phần ngầm công trình, cốt xây dựng, chiều cao công trình theo đúng hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền; nghiên cứu, khảo sát kỹ hiện trạng, xây dựng giải pháp đảm bảo an toàn cho công trình liền kề, lân cận. Lưu ý kiểm soát tải trọng, an toàn về chịu lực, các điều kiện về chuyển vị biến dạng, theo đúng tiêu chuẩn áp dụng. Lập chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình bảo trì cho công trình.

- Nghiên cứu việc lựa chọn vật liệu xây dựng, thiết bị công trình đảm bảo phù hợp theo các quy định tại Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả. Khuyến khích mạnh mẽ việc sử dụng các vật liệu xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng, giảm tác hại nhà kính.

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, QCXDVN 05:2008/BXD về An toàn sinh mạng và sức khỏe; QCVN 10:2024/BXD về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Bước triển khai dự án tiếp theo Chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2025/QH15 và các quy định hướng dẫn có liên quan tại 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; số

06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi 01 bản scan định dạng file *. pdf tài liệu của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng theo quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định (phần thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội. Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu thực hiện cho phù hợp với những quy định hiện hành của Nhà nước về đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/cáo);
- PGĐ Sở: Luyện Văn Phương;
- UBND phường Kiến Hưng (để t/dõi, g/lý);
- TTPVHCC;
- Lưu: VT, QLXD.

(L.Hà(04b)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Luyện Văn Phương

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28-10-2026
54805 --- 01
Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS.

S.Đ.K.H.Đ.T.P HÀ NỘI
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

BẢN SAO

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 10699 /SXD-QLXD V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình nhà ở thấp tầng – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội	*Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2026*

Kính gửi: Công ty Cổ phần SJ Group

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 135/TTr-SJG-QHKT ngày 21/4/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung, một số điều theo Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

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

Căn cứ tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 26003/BCTT ngày 16/3/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Kết cấu G20 kiểm tra.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng Hà Nội thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Công trình nhà ở thấp tầng – Dự án Khu đô thị Văn La tại phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội đối với nội dung thuộc thẩm quyền của cơ quan chuyên môn về xây dựng như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

(Theo nội dung tại Tờ trình số 135/TTr-SJG-QHTK ngày 21/4/2026 của Công ty cổ phần SJ Group).

1. Tên dự án: Khu nhà ở Văn La.

Hạng mục trình thẩm định: Các công trình nhà ở thấp tầng tại 13 ô đất ký hiệu:

- 04 ô đất biệt thự ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4;
- 09 ô đất biệt thự và liên kế ký hiệu: TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8, TT9.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng, cấp III (thuộc dự án nhóm B, có công trình cấp I), thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế 50 năm.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (*Theo Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây)* nay là Công ty Cổ phần SJ Group *(Theo Quyết định số 5444/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây))*.

- Địa chỉ: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, thành phố Hà Nội.

4. Địa điểm xây dựng: Khu nhà ở Văn La, Phường Kiến Hưng, TP Hà Nội.

5. Giá trị tổng mức đầu tư công trình các ô đất (theo Tờ trình số 135/TTr-SJG-QHTK ngày 21/4/2026): 481.061.200.000 đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động).

7. Thời gian thực hiện Dự án: Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026.

8. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam.

9. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc & Quản lý xây dựng – Arcoma.

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Công nghệ Nền móng Hà Nội (HAFOTEC.,JSC).

11. Nhà thầu tư vấn thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn kết cấu G20.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê tại phường Phú La, quận Hà Đông.

- Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông.

- Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT). Địa điểm phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023 của UBND thành phố Hà Nội cấp phép thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án

"Khu nhà ở Văn La".

- Quyết định số 5444/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).

- Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội về việc thoả thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Hà Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông về việc thoả thuận phương án đấu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông về việc thoả thuận cấp nước dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 1280/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội về việc thoả thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La (giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật);

- Một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất do Công ty CP Công nghệ Nền móng Hà Nội lập các năm: 2008, 2016, 2021.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Kiến trúc & Quản lý xây dựng – Arcoma lập năm 2025.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế cơ sở số 26003/BCTT do Công ty Cổ phần Tư vấn Kết cấu G20 lập ngày 16/3/2026.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

a) Nhà thầu lập khảo sát địa chất

- Công ty CP Công nghệ Nền móng Hà Nội có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001079 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/5/2017;

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Lê Hữu Quynh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số KS-04-06183-A do Sở Xây dựng cấp Hà Nội cấp ngày 11/11/2014 (có hiệu lực tại thời điểm thực hiện khảo sát); số BXD-00089637 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020; số HNT-00089637 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 10/10/2025.

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục công trình:

Công ty Cổ phần Kiến trúc & Quản lý Xây dựng – Arcoma có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000049 do Cục Quản lý hoạt động xây

dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 03/12/2021.

- Chủ nhiệm thiết kế: Lê Quốc Anh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-15-2024-12 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 14/6/2024;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Lê Hồng Mạnh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DIB-00000054 do Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên cấp ngày 07/6/2023;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Hồ Phi Hùng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00044629 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 05/5/2025;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Đinh Việt Bách có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00174953 do Hiệp hội các nhà thầu Xây dựng Việt Nam cấp ngày 04/10/2023;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Nguyễn Thị Thu Trang có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAD-00093966 do Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 20/5/2025.

c) Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn kết cấu G20 có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00014808 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 16/8/2023;

- Chủ nhiệm thẩm tra: Lê Duy Trọng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/02/2025;

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Hoàng Xuân Tùng có chứng chỉ hành nghề kiến trúc số QNI-00000185 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/9/2023;

- Chủ trì thẩm tra kết cấu: Lê Duy Trọng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/02/2025;

- Chủ trì thẩm tra cơ điện: Lê Hoài Bắc có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00024320 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/7/2023;

- Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Đỗ Đình Điển có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00024322 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 05/05/2023;

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình

Công trình Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội (trước đây là phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) do Công ty Cổ phần SJ Group làm Chủ đầu tư có Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình được lập trên cơ sở quy hoạch chi tiết được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội

về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT), đất nhà ở thấp tầng có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được quy định cụ thể như sau:

Bảng 1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được duyệt

TT	Nội dung	Diện tích đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số người dự báo (người)
1	**Đất ở biệt thự**	**16.389**	**5.627**	**18.723**	**34**	**3**	**192**
-	*Đất ở biệt thự BT1*	*3.415*	*1.159*	*3.832*	*34*	*3*	*36*
-	*Đất ở biệt thự BT2*	*7.409*	*2.506*	*8.299*	*34*	*3*	*80*
-	*Đất ở biệt thự BT3*	*1.892*	*647*	*2.162*	*34*	*3*	*24*
-	*Đất ở biệt thự BT4*	*3.673*	*1.315*	*4.430*	*36*	*3*	*52*
2	**Đất ở liên kế và biệt thự**	**17.992**	**13.661**	**47.812**	**76**	**4**	**522**
-	*Đất ở liên kế giáp khu tập thể Sông Đà TT1*	*867*	*780*	*2.731*	*90*	*4*	*30*
-	*Đất ở liên kế cạnh chùa Văn La TT2*	*1.219*	*951*	*3.328*	*78*	*4*	*51*
-	*Đất ở liên kế TT3*	*1.667*	*1.250*	*4.376*	*75*	*4*	*36*
-	*Đất ở liên kế và biệt thự TT4*	*3.391*	*2.543*	*8.901*	*75*	*4*	*36*
-	*Đất ở liên kế và biệt thự TT5*	*2.703*	*2.027*	*7.095*	*75*	*4*	*72*
-	*Đất ở liên kế và biệt thự TT6*	*2.177*	*1.547*	*5.965*	*71*	*3-4*	*78*
-	*Đất ở liên kế và biệt thự TT7*	*1.050*	*788*	*2.756*	*75*	*4*	*39*
-	*Đất ở liên kế và biệt thự TT8*	*2.615*	*1.961*	*6.864*	*75*	*4*	*84*
-	*Đất ở liên kế và biệt thự TT9*	*1.212*	*909*	*3.182*	*75*	*4*	*42*

2. Nội dung trình thẩm định:

Công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở Văn La bao gồm 215 công trình nhà ở được xây dựng tại 13 ô đất, gồm: 04 ô đất biệt thự (ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4) và 09 ô đất biệt thự và liên kế và biệt thự (ký hiệu TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8 và TT9), cụ thể:

- Nhà ở biệt thự: Gồm 48 căn, bố trí tại các ô đất BT1, BT2, BT3 và BT4, áp dụng 23 mẫu thiết kế kiến trúc.

- Nhà ở biệt thự và liên kế: Gồm 167 căn, bố trí tại các ô đất TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8 và TT9, áp dụng 60 mẫu thiết kế kiến trúc.

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

a) Nhà ở biệt thự cao 3 tầng + 01 tum thang được thiết kế điển hình như sau: tầng 1 bố trí khu vực để xe, phòng khách, bếp và phòng ngủ, chiều cao 3,9m; tầng 2 bố trí các phòng ngủ, chiều cao 3,6m; tầng 3 bố trí các phòng ngủ, chiều cao 3,3m/tầng; tum thang kỹ thuật cao khoảng 3,3m; cốt nền tầng 1 cao hơn sân hè 0,75m.

b) Nhà ở liên kế cao 4 tầng được thiết kế điển hình như sau: tầng 1 bố trí khách và bếp, chiều cao 3,9m; tầng 2 và tầng 3 bố trí các phòng ngủ, chiều cao 3,3m/tầng; tầng 4 bố trí phòng ngủ và phòng thờ, chiều cao 3,3m; cốt nền tầng 1 cao hơn sân hè 0,45m.

2.2. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình:

- Lựa chọn giải pháp móng cọc BTCT đúc sẵn tiết diện 200x200 (mm) và 250x250 (mm). Đài cọc và dầm móng sử dụng kết cấu BTCT đổ tại chỗ. Sức chịu tải cọc 200x200 dự kiến P_{tk}= 20 T/cọc. Sức chịu tải cọc 250x250 dự kiến P_{tk}= 30 T/cọc. Chiều dài cọc tương ứng từng vị trí công trình và hố khoan khảo sát địa chất cụ thể. Sức chịu tải và chiều dài cọc đại trà sẽ được xác định sau khi có kết quả thí nghiệm nén tĩnh cọc; Đài cọc có chiều cao tính toán là 0,7m; Dầm móng có tiết diện tính toán là 30x60 (cm), 22x60 (cm), 40x60 (cm).

- Giải pháp thiết kế phần thân: Công trình sử dụng hệ kết cấu khung cột – dầm, sàn BTCT đổ tại chỗ; Sàn BTCT có chiều dày 10cm, 12cm; Dầm chịu lực có tiết diện (bxh) mm: (220x300) mm, (220x400) mm, (220x500) mm; (220x600) mm; Cột chịu lực chính có tiết diện (bxh)mm: (220x220) mm, (220x300) mm, (220x400) mm, (220x500) mm;

2. Thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình:

- Nguồn điện cấp cho các công trình nhà ở trong dự án được lấy từ tủ điện tổng của từng ô đất. Từ tủ điện tổng, cáp điện được lắp đặt trong mương kỹ thuật ngầm chạy dọc theo vỉa hè và đấu nối vào tủ điện chính đặt tại tầng 1 của từng căn nhà. Dây dẫn sử dụng loại cáp ngầm cách điện XLPE, có tiết diện được tính toán theo phụ tải thiết kế của từng loại hình công trình.

- Hệ thống viễn thông, thông tin liên lạc gồm cáp điện thoại, internet, truyền hình được bố trí ngầm trong ống kỹ thuật đi dọc vỉa hè. Từ tuyến chính, hệ thống đấu nối đến từng căn nhà thông qua hộp đấu nối đặt tại tầng 1.

- Cấp nước sinh hoạt: Nguồn nước sạch được đấu nối từ tuyến ống HDPE DN50 đi ngầm dưới vỉa hè phía trước các lô đất, dẫn vào từng công trình thông qua đường ống nhánh. Nước được dẫn vào bể nước ngầm đặt trong từng căn nhà, sau đó được bơm lên bồn chứa trên mái và phân phối đến các thiết bị sử dụng qua hệ thống ống cấp nội bộ.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải phát sinh từ các khu vệ sinh được thu gom qua hệ thống ống dẫn đặt trong công trình, dẫn về bể tự hoại riêng biệt của từng căn nhà. Nước sau xử lý sơ bộ được đấu nối vào tuyến ống thoát nước thải chung của dự án, được bố trí ngầm dưới vỉa hè. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thu gom riêng biệt.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom từ mái, ban công và sân vườn qua hệ thống ống uPVC, sau đó đấu nối vào hệ thống cống thoát nước mưa chung của Dự án.

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

1. Phạm vi thực hiện thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 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.

- Sở Xây dựng cho ý kiến, thẩm định, hoặc giải quyết thủ tục có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thỏa thuận, chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Đơn vị trình thẩm định chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, nội dung quy mô đầu tư đáp ứng nhu cầu cần thiết của dự án thể hiện trong hồ sơ.

- Phạm vi thẩm định: Trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định kèm Tờ trình số 135/TTr-SJG-QHKT ngày 21/4/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group, Sở Xây dựng thẩm định Các công trình nhà ở thấp tầng tại 13 ô đất (04 ô đất biệt thự ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4. 09 ô đất biệt thự và liên kế ký hiệu: TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8, TT9). Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo việc tuân thủ quy định trong hoạt động đầu tư xây dựng tại dự án; đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu nhà ở Văn La.

2. Nguyên tắc thẩm định được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Công ty CP Tư vấn kết cấu G20 thực hiện thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng trong đó có lĩnh vực thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, hạng I. Các cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định hiện hành. Tại Báo cáo thẩm tra số 26003/BCTT ngày 16/03/2026 về việc thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã nêu được những nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng quy định tại Điều 58 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi tại Khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; cụ thể:

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, thiết kế cơ sở dự án cơ bản tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án cơ bản đánh giá được đầy đủ các nội dung theo quy định.

Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) và các cá nhân Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn, chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp 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 1/500

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình tại 13 ô đất (04 ô đất biệt thự ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4 và 09 ô đất biệt thự và liên kế ký hiệu: TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8, TT9) thuộc Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông và Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT). Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chủ yếu của các ô đất như sau:

Bảng 2. Bảng đối chiếu chỉ tiêu quy hoạch

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
I	**Đất ở biệt thự (BT1)**				
1	Diện tích khu đất	m^2	3.415	3.415	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m^2	1.159	1.158,93	-0,07 Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m^2	3.832	3.826,36	-5,64 Phù hợp

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
4	Mật độ xây dựng	%	34	33,94	-0,06 Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	3	3 tầng + Tum	Phù hợp (S_{tum}<30%$S_{mái}$)
6	Dân số	Người	36	36	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
II	**Đất ở biệt thự (BT2)**				
1	Diện tích khu đất	m^2	7.409	7.409	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m^2	2.506	2.505,97	Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m^2	8.299	8.298,96	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	34	33,82	-0,18 Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	3	3 tầng + Tum	Phù hợp (S_{tum}<30%$S_{mái}$)
6	Dân số	Người	80	80	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
III	**Đất ở biệt thự (BT3)**				
1	Diện tích khu đất	m^2	1.892	1.892	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m^2	647	643,31	-3,69 Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m^2	2.162	2.143,01	-18,99 Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	34	34	Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	3	3 tầng + Tum	Phù hợp (S_{tum}<30%$S_{mái}$)
6	Dân số	Người	24	24	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
IV	**Đất ở biệt thự (BT4)**				
1	Diện tích khu đất	m^2	3.673	3.673	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m^2	1.315	1.313,09	-1,91 Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây	m^2	4.430	4.369,42	-60,58

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
	dựng				
4	Mật độ xây dựng	%	36	35,8	0,2
5	Tầng cao	Tầng	3	3 tầng + Tum	Phù hợp (S_{tum}<30%$S_{mái}$)
6	Dân số	Người	52	52	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
V	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT1)**				
1	Diện tích khu đất	m²	867	867	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	780	688,10	-91,9 Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	2.731	2.498,84	-232,14
4	Mật độ xây dựng	%	90	79,37	-10,9
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	30	30	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	3,0	3,0	Phù hợp
VI	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT2)**				
1	Diện tích khu đất	m²	1.219	1.219	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	951	909,12	-41,88
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	3.328	3.317,25	-10,75
4	Mật độ xây dựng	%	78	74,58	-3,42
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	51	51	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	0	0	Phù hợp
VII	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT3)**				
1	Diện tích khu đất	m²	1.667	1.667	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	1.250	1.160,04	-89,95 Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây	m²	4.376	4.294,10	-81,9

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
	dựng				Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	75	69,59	-5,41 Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	36	36	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,5	2,5	Phù hợp
VIII	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT4)**				
1	Diện tích khu đất	m²	3.391	3.391	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	2.543	2.049,84	-493,16
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	8.901	7.514,77	-1.386,23
4	Mật độ xây dựng	%	75	60,45	-14,55
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	90	90	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
IX	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT5)**				
1	Diện tích khu đất	m²	2.703	2.703	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	2.027	1.628,5	-398,5
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	7.095	6.035,78	-1.059,22
4	Mật độ xây dựng	%	75	60,25	-14,75
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	72	72	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
X	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT6)**		**Đính chính số liệu tại Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024**		
1	Diện tích khu đất	m²	2.177	2.177	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	1.547	1.439,52	-107,48
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	5.965	5.300,64	-664,36
4	Mật độ xây dựng	%	71	66,12	-4,88

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
					Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	3-4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	78	78	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
XI	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT7)**				
1	Diện tích khu đất	m²	1.050	1.050	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	788	692,74	-95,26
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	2.756	2.640,72	-115,28
4	Mật độ xây dựng	%	75	65,98	-9,02 Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	39	39	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
XII	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT8)**				
1	Diện tích khu đất	m²	2.615	2.615	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	1.961	1.690,52	-270,48
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	6.864	6.309,03	-554,97
4	Mật độ xây dựng	%	75	64,65	-10,35 Phù hợp
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	84		Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp
XIII	**Đất ở liên kế và biệt thự (TT9)**				
1	Diện tích khu đất	m²	1.212	1.212	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	m²	909	768,97	-140,03
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	3.182	2.890,87	-291,13
4	Mật độ xây dựng	%	75	63,45	-11,55

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
5	Tầng cao	Tầng	4	4	Phù hợp
6	Dân số	Người	42	42	Phù hợp
7	Khoảng lùi	m	2,4	2,4	Phù hợp

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình trong hồ sơ thiết kế cơ sở như: Số tầng cao, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao các tầng, tổng chiều cao công trình, số lượng căn hộ ... phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024, được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận kèm theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất và sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500. Phương án kiến trúc cơ bản phù hợp với quy mô, tính chất công trình.

Giải pháp thiết kế có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu thiết kế (diện tích sàn sử dụng, hệ số sử dụng đất…) so với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 do cụ thể hóa phương án thiết kế bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi và đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách các công trình và được Sở Quy hoạch – Kiến trúc có ý kiến tại Văn bản số 506/QHKT-TH ngày 23/01/2026: *"Các chỉ tiêu diện tích đất, số tầng, dân số phù hợp với Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500; một số chỉ tiêu (diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất) có thay đổi song không vượt quá quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng..."*. [1]

Với các nội dung điều chỉnh, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch tại địa phương và các cơ quan có liên quan để được quản lý theo quy định.

2.2. Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình trình thẩm định có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về mật độ xây dựng gộp, số tầng cao không vượt so với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000.

So với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được Ủy ban nhân dân thành phố

---

[1] Theo Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015: *"Đối với các công trình nhà ở thấp tầng (liên kế và biệt thự) ngoài đảm bảo các chỉ tiêu khống chế theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sẽ được xác định cụ thể các yêu cầu kiến trúc, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong quá trình thiết kế công trình đảm bảo các yêu cầu của Quy hoạch chi tiết và quy định về thiết kế đô thị, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành"*.
Tại văn bản số 185/SJG-QHTK ngày 09/5/2026, Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần SJ Group đã giải trình về việc chuẩn xác số liệu do chênh lệch thông số thiết kế cơ sở công trình nhà ở thấp tầng – Dự án Khu nhà ở Văn La.

Hà Nội phê duyệt, vị trí, chức năng sử dụng đất của một số ô đất và một số tuyến đường quy hoạch Khu nhà ở Văn La đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 về điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội.

Đồng thời, tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố xác định: *"Theo kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La xếp loại 2, cần phải điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo yêu cầu khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án, khu vực dân cư lân cận, bổ sung hạ tầng xã hội, bổ sung công trình di tích đảm bảo theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, các quy định hiện hành phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 được duyệt".*

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) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024

3.1.Sự phù hợp với chủ trương đầu tư về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng; quy mô sử dụng đất; sơ bộ tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện, việc phân chia dự án thành phần; thời hạn của dự án

Dự án Khu nhà ở Văn La được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 và được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023.

Bảng 3. Đối chiếu sự phù hợp với chủ trương đầu tư được duyệt

Nội dung	Theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023	Theo Báo cáo NCKT ĐTXD trình thẩm định	Ghi chú
I. Mục tiêu và quy mô Dự án	Dự án Khu nhà ở Văn La có quy mô diện tích đất thực hiện dự án: 114.028m^2; Quy mô đầu tư tuân theo Quyết định 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015. Nhà ở thấp tầng (BT1-BT4 và TT1-TT9): Tổng diện tích đất 33.290m^2; Diện tích xây dựng 18.384m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 63.922m^2; MĐXD: 55%; Tầng cao BT1-BT4 là 03 tầng và TT1 – TT9 là 04 tầng; Dân số 714 người; Tổng số lô đất 215 lô đất.	Công trình Nhà ở thấp tầng (BT1-BT4 và TT1-TT9) có tổng diện tích đất là 33.290m^2; Diện tích xây dựng: 16.648,65m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 59.439,75m^2; Mật độ xây dựng là 50%; Tầng cao khối biệt thự là 03 tầng; Tầng cao khối liên kế là 04 tầng; Dân số 714 người; Tổng số lô đất là 215 lô đất.	Phù hợp
2. Tổng vốn	Tổng vốn đầu tư dự án:	TMĐT Công trình Nhà ở	Chủ đầu tư có

Nội dung	Theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023	Theo Báo cáo NCKT ĐTXD trình thẩm định	Ghi chú
đầu tư	Khoảng 2.795 tỷ đồng	thấp tầng (bao gồm các ô đất BT1-BT4 và TT1-TT9): 481,061 tỷ đồng nằm trong giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư nêu tại Quyết định 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố.	trách nhiệm tổng hợp TMĐT của toàn bộ các hạng mục công trình để đảm bảo phù hợp sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án
3. Tiến độ	Hoàn thành Quý IV năm 2026	Từ Quý IV/2025 – đến Quý IV/2026	Nằm trong tổng thời gian thực hiện dự án.

Trên cơ sở kết quả đối chiếu, Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Các hạng mục công trình trình thẩm định gồm các công trình nhà ở thấp tầng tại 13 ô đất (04 ô đất biệt thự ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4. 09 ô đất biệt thự và liên kế ký hiệu: TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8, TT9) tại Khu nhà ở Văn La có các nội dung phù hợp chủ trương đầu tư được phê duyệt. Chủ đầu tư lưu ý tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Về giá trị tổng mức đầu tư dự án sử dụng vốn khác, Sở Xây dựng chỉ đối chiếu thông tin giá trị tổng mức đầu tư, không có trách nhiệm đánh giá sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm xác định tổng mức đầu tư tuân thủ quy định hiện hành và sơ bộ tổng mức đầu tư nêu tại Quyết định chủ trương đầu tư và các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của UBND thành phố Hà Nội.

3.2. Về nghĩa vụ nhà ở xã hội

Tại Mục 5 Điều 1 Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND TP Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Dự án không thuộc diện phải bố trí bổ sung quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu nhà ở Văn La đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023. Hạng mục đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La do Công ty Cổ phần SJ Group là

chủ đầu tư đã có Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Đông về thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu nhà ở Văn La, quận Hà Đông, Hà Nội; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông và Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng công ty điện lực Hà Nội về thỏa thuận phương án đầu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Phú La, Hà Đông; Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 về thỏa thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La. Theo đó, việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực như: cấp nước, cấp điện, giao thông, (thoát nước mưa, thoát nước thải tại Dự án được thu gom về trạm xử lý nước thải chung) ... là khả thi theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng khu vực.

Phương án thiết kế đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài (cấp điện, cấp nước, thoát nước) đã được thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và các ý kiến nêu tại các văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật nêu trên để cập nhật phương án đấu nối tối ưu về kinh tế - kỹ thuật, đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật công trình với hạ tầng kỹ thuật 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 có trách nhiệm chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để xác định rõ tiến độ, kế hoạch và lộ trình phân kỳ đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (bao gồm trung tâm thương mại, cơ sở y tế, hệ thống trường học các cấp, công trình thể dục thể thao, không gian cây xanh – mặt nước và cây xanh cảnh quan…) nhằm bảo đảm đáp ứng nhu cầu của người dân đến sinh sống trong khu vực dự án. Đồng thời, Chủ đầu tư phải xây dựng cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao và khai thác đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình giáo dục theo đúng quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cung đầy đủ, liên tục các dịch vụ công ích thiết yếu cho người dân trong phạm vi dự án.

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

5.1.Việc đảm bảo an toàn xây dựng công trình

Giải pháp thiết kế cơ sở công trình tại ô đất được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị tư vấn thẩm tra – Công ty Cổ phần Tư vấn Kết cấu G20 kiểm tra, đánh giá tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 26003/BCTT ngày 16/3/2026, trong đó, về giải pháp kết cấu nêu:

"+ Giải pháp thiết kế nền móng phù hợp với Báo cáo khảo sát địa chất tại vị trí xây dựng công trình, có khả năng đáp ứng chịu lực cho công trình.

+ Giải pháp thiết kế phần thân phù hợp với quy mô tính chất công trình.

+ Một số cấu kiện được tính toán trình bày đáp ứng được yêu cầu khả năng chịu lực;".

Chủ đầu tư và nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra tổ chức rà soát số liệu, nội dung tính toán kết cấu công trình tại thuyết minh thiết kế cơ sở, đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ

Dự án Nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở Văn La bao gồm 48 căn nhà ở biệt thự và 167 căn nhà ở liên kế có số tầng cao 03 tầng và 04 tầng, diện tích sàn xây dựng lớn nhất khoảng 536,85 m2, đối chiếu với quy định tại khoản 1, Điều 6 Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, dự án không thuộc đối tượng phải thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

5.3. Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường

Công trình Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La đã được UBND Thành phố cấp Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023. Trong quá trình triển khai tiếp theo, Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần SJ Group tổ chức triển khai hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, tổ chức thi công xây dựng theo quy mô công trình, dân số, lưu lượng nước thải, khí thải, chất thải rắn… không vượt các giới hạn đã được cấp phép; hệ thống thu gom, thoát và xử lý nước thải, thu gom rác, các hạng mục bảo vệ môi trường được thiết kế, xây dựng, đấu nối đúng vị trí, công suất, công nghệ theo Giấy phép môi trường được cấp; việc vận hành, quan trắc và báo cáo môi trường thực hiện đúng tần suất, thông số và chế độ báo cáo quy định.

Trong quá trình thực hiện thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đối với công trình Nhà để xe tự động, đề nghị Chủ đầu tư tiếp tục rà soát, bảo đảm các nội dung liên quan đến quản lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định tại Quyết định số 87/2025/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội, đặc biệt là việc bố trí hệ thống điểm tập kết, trạm trung chuyển (nếu có), các vị trí đặt thùng chứa và tổ chức thu gom chất thải rắn sinh hoạt trong khu vực Dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; bảo đảm điều kiện kỹ thuật về bảo vệ môi trường, thuận lợi cho công tác thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải và hạn chế ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan đô thị và khu dân cư xung quanh. Việc tổ chức quản lý, thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trong quá trình khai thác, vận hành Dự án cần được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành của Thành phố.

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 tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn cần lưu ý thực hiện những nội dung sau: Thiết kế công trình tuân thủ theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe...

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục công trình nhà ở thấp tầng tại 13 ô đất (04 ô đất biệt thự ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4. 09 ô đất biệt thự và liên kế ký hiệu: TT1, TT2, TT3, TT4, TT5, TT6, TT7, TT8, TT9) đủ điều kiện để Công ty Cổ phần SJ Group triển khai các bước tiếp theo. Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng là cơ sở để Công ty Cổ phần SJ Group nghiên cứu, rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức thẩm định các nội dung thuộc trách nhiệm của người quyết định đầu tư theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 trước khi phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Một số nội dung lưu ý đối với Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn khảo sát địa chất công trình, tư vấn lập thiết kế cơ sở chịu trách nhiệm về nội dung và các số liệu trong hồ sơ khảo sát, thiết kế, nhiệm vụ thiết kế phê duyệt. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra sự hợp lệ của các phần mềm sử dụng tính toán, thiết kế, thẩm tra công trình.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trách nhiệm nêu tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2580/QĐ-UBND, ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội. Quá trình triển khai dự án tuân thủ đầy đủ những quy định pháp luật về Đầu tư, Quy hoạch, Xây dựng, Nhà ở, Đất đai, Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác có liên quan. Tập trung

triển khai Dự án đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành và tuân thủ đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng. Nghiên cứu, thực hiện các quy định tại Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 08/11/2025 của UBND Thành phố về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Sức chịu tải cọc trong hồ sơ thiết kế chỉ là dự kiến. Trong quá trình triển khai bước thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cần tiếp tục rà soát đánh giá phương án móng để tính toán phương án thiết kế cọc đảm bảo yếu tố kinh tế, kỹ thuật cho công trình và các công trình lân cận. Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới phần ngầm công trình, cốt xây dựng,... theo đúng hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền; nghiên cứu, xây dựng giải pháp đảm bảo an toàn cho công trình liền kề, lân cận. Nghiên cứu áp dụng các giải pháp thiết kế, sử dụng vật liệu hoàn thiện đảm bảo sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, thân thiện môi trường.

- Tổ chức lập và phê duyệt biện pháp thi công, an toàn lao động thi công công trình theo quy định; thực hiện đầy đủ yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch kiến trúc, quản lý trật tự xây dựng. Giải pháp xử lý nước thải công trình phải đảm bảo việc thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi 01 bản scan định dạng file *.PDF tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều 19 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 để lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Trên đây là thông báo kết quả thẩm định thuộc trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội. Đề nghị Công ty Cổ phần SJ Group phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu thực hiện tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở; (để b/c)
- Đ/c Luyện Văn Phương - PGĐ Sở;
- UBND phường Kiến Hưng; (để theo dõi, quản lý)
- TTPVHCC (chi nhánh Tây Hồ); (để p/h thông báo)
- Lưu VT, QLXD (Tuấn)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Luyện Văn Phương

SAO ĐÚNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28-10-2026

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

BẢN SAO

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 13940 /SXD-QLXD	*Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2026*

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty Cổ phần SJ Group.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 149/TTr-SJG-QHTK ngày 29/4/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A – Dự án Khu nhà ở Văn La; Văn bản số 150/SJG-QHTK ngày 29/4/2026 về việc giải trình, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định.

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 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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 Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 322/2024/VKH-TTQT/03 ngày 08/5/2026 của Viện Khoa học công nghệ Xây dựng;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng Hà Nội thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội đối với nội dung của cơ quan chuyên môn về xây dựng như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN: *(Theo Tờ trình số 149/TTr-SJG-QHTK ngày 29/4/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group).*

1. Tên dự án: Công trình công cộng dịch vụ CT2A – Dự án Khu nhà ở Văn La.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính dự án: Dự án nhóm B; công trình dân dụng cấp II; thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần SJ Group.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (*Theo Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây)* nay là Công ty Cổ phần SJ Group *(Theo Quyết định số 5444/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây))*.

- Địa chỉ: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư dự án (*Theo Tờ trình số 149/TTr-SJG-QHTK ngày 29/4/2026)*: 150.354.947.000 đồng

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2028.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành được lựa chọn áp dụng.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng công nghệ mới R&D consultants.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty CP Khảo sát Địa chất và Xử lý Nền móng công trình.

12. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Viện Khoa học Công nghệ xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê tại phường Phú La, quận Hà Đông.

- Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông.

- Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3 tại phường Phú La, quận Hà Đông (phường Kiến Hưng sau sắp xếp), thành phố Hà Nội;

- Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023 của UBND thành phố Hà Nội cấp phép thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án

"Khu nhà ở Văn La".

- Văn bản số 719/TC-QC ngày 17/11/2025 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tĩnh không xây dựng công trình.

- Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà nội về việc thoả thuận đấu nối giữa Công ty Điện lực Hà Đông và Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông về việc thoả thuận phương án đầu tư cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông về việc thoả thuận cấp nước dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 1280/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội về việc thoả thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Văn La;

- Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La (giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật);

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

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

- Báo cáo khảo sát địa kỹ thuật phục vụ Thiết kế cơ sở và Thiết kế bản vẽ thi công Công trình công cộng dịch vụ CT2A – Dự án Khu nhà ở Văn La do Công ty Cổ phần Khảo sát Địa chất và Xử lý Nền móng công trình lập năm 2024.

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng công nghệ mới R&D consultants lập năm 2026.

- Thiết kế cơ sở bao gồm: Bản vẽ, thuyết minh và các phụ lục tính toán.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 322/2024/VKH-TTQT/03 ngày 08/5/2026 của Viện Khoa học công nghệ Xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

a) Nhà thầu khảo sát: Công ty Cổ phần Khảo sát Địa chất và Xử lý Nền móng công trình có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003235 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2022;

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Trần Văn Quyền có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00009231 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/8/2022.

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng công nghệ mới R&D consultants, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00004788 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 17/08/2022;

- Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Việt Anh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số QNI-KTS-00000412 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/06/2024.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Trương Hữu Chí có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-07-2022-043 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 15/02/2023.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Hoàng Đức Tuấn có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00014035 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 05/05/2023.

- Chủ trì thiết kế cơ – điện: Trần Quốc Trí có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00170980 do Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/07/2023.

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Đặng Văn Hải có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00152703 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024.

- Chủ trì thiết kế cơ – điện (hạng mục thông gió, điều hòa không khí, tăng áp hút khói): Trần Văn Thủ có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00152702 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024.

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Nguyễn Thị Thu có chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 1477/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 30/08/2023.

c) Nhà thầu thẩm tra: Viện Khoa học công nghệ Xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/6/2022.

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Trương Công Điệp có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00125974 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Lê Bật Vinh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 08/5/2024.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước: Tống Tiến Tuyến có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ – điện: Vũ Mạnh Hà, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010845, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ – điện (hạng mục điều hoà không khí và thông gió): Phạm Đức Hạnh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-

00153664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/9/2022.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Lê Văn Phương có chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0532/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 14/4/2023.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án "Công trình công cộng dịch vụ CT2A-Dự án Khu nhà ở Văn La" được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 – tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3, công trình công cộng dịch vụ CT2A thuộc ô đất ký hiệu CT2A với diện tích đất: 1.539 m2; diện tích xây dựng: 677 m^2; tổng diện tích sàn: 8.126 m^2; mật độ xây dựng 44%; tầng cao tối đa: 12 tầng.

2. Nội dung trình thẩm định:

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

Công trình công cộng dịch vụ CT2A có quy mô là 12 tầng, 02 tầng hầm, tổng diện tích sàn xây dựng công trình khoảng 7.947m^2, tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 2.152m^2, chiều cao công trình là 45,75m (tính từ cao độ tuyệt đối +6.55 m), chiều cao công trình tính từ cốt sàn tầng 1 (cao độ tương đối +0.00) đến mái tum thang là 44,7m. Nền tầng 1 cao hơn sân đường 0,45m. Bố trí công năng chính tại mặt bằng các tầng như sau:

- Tầng hầm B2 có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.076m^2 bố trí các khu vực đỗ xe (có diện tích khoảng 908m^2), các hệ thống kỹ thuật phục vụ công trình, phụ trợ, chiều cao tầng hầm là 3,3m.

- Tầng hầm B1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.076m^2 bố trí các khu vực đỗ xe (có diện tích khoảng 810m^2), các hệ thống kỹ thuật phục vụ công trình, bể nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, phòng hạ thế,... chiều cao tầng hầm 1 là 4m.

- Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng khoảng 665,5m^2, chiều cao 4,5m. Bố trí các khu vực sảnh, thương mại dịch vụ, phòng trực phòng cháy chữa cháy, phòng vệ sinh, vệ sinh cho người khuyết tật, các phòng kỹ thuật, phụ trợ;

- Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng khoảng 594,5m^2, chiều cao 3,35m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, thương mại dịch vụ, các phòng kỹ thuật, phụ trợ;

- Tầng 3 có diện tích sàn xây dựng khoảng 663m^2, chiều cao 3,35m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, thương mại dịch vụ, các phòng kỹ thuật, phụ trợ;

- Tầng 4 có diện tích sàn xây dựng khoảng 615m^2, chiều cao 3,35m. Bố trí các khu vực sảnh thang máy, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 179,5m2), phòng y tế, thương mại dịch vụ, các phòng kỹ thuật, phụ trợ;

- Tầng 5 đến tầng 11 có diện tích sàn xây dựng khoảng 663m^2/tầng, chiều cao 3,35m/tầng, bố trí không gian đa năng (dịch vụ công cộng) và các phòng kỹ thuật, phụ trợ;

- Tầng 12 có diện tích sàn xây dựng khoảng 663m^2/tầng, chiều cao 3,6m, bố trí không gian đa năng (dịch vụ công cộng) và các phòng kỹ thuật, phụ trợ;

- Tầng tum thang kỹ thuật thang máy có diện tích sàn xây dựng khoảng 105m^2, chiều cao 3,1m, bố trí phòng kỹ thuật thang máy, thang máy phòng cháy chữa cháy, bể nước mái, trục kỹ thuật, phụ trợ;

2.2. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình:

- Giải pháp kết cấu phần móng, hầm: Sử dụng phương án móng cọc ép ly tâm dự ứng lực tiết diện D600, chiều dài cọc dự kiến 50m, sức chịu tải tính toán của cọc đơn khoảng 240 tấn. Đài cọc cao 1,5m; các đài cọc được liên kết với nhau thông qua hệ các giằng móng tiết diện (40x100)cm theo hai phương. Sàn tầng hầm thi công giai đoạn sau khi đổ bê tông đầm móng tới cốt đáy của sàn hầm, chiều dày của sàn tầng hầm B2 là 40cm. Vách hầm bao quanh dày 35cm tới sàn tầng 1, vách thang máy dày 25cm từ móng lên.

- Giải pháp kết cấu phần thân sử dụng hệ cột, sàn phẳng có mũ bê tông cốt thép toàn khối; cột tròn có kích thước D60, D70, D80 cm; hệ dầm bo có kích thước tiết diện điển hình (30x50) cm; vách thang máy dày khoảng (20-25) cm; sàn dày (20-22)cm; mũ cột khoảng (35-45)cm;

2.3. Giải pháp thiết kế cơ điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc công trình:

- Hệ thống cấp điện: Nguồn cung cấp điện chính cho công trình được lấy từ tủ điện hạ thế tổng của TBA N1 1000kVA-22/0.4Kv hiện trạng nằm ngoài hạ tầng khu vực để cấp điện cho toàn bộ phụ tải điện trong công trình. Tại khu vực tầng 1 bố trí 01 máy phát điện dự phòng có công suất làm việc ở chế độ liên tục dự kiến là 750kVA để cung cấp điện cho các phụ tải điện ưu tiên của công trình khi có sự cố điện lưới. Nguồn điện hạ thế cấp điện từ tủ phân phối chính đến các tủ điện phân phối; tủ khu vực, tủ điện động lực.

- Hệ thống chống sét trên mái của công trình sử dụng hệ kim thu sét tia tiên đạo có bán kính bảo vệ (cấp 4) là 51m. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét bằng đồng. Điện trở nối đất của hệ thống chống sét được thiết kế bảo đảm $\leq 10\Omega$. Hệ thống tiếp địa an toàn và điện nhẹ được thiết kế có điện trở bảo đảm $\leq 1\Omega$ và độc lập với hệ thống tiếp địa chống sét.

- Hệ thống thông tin liên lạc, âm thanh công cộng, hệ thống kiểm soát an ninh, hệ thống kiểm soát bãi đỗ xe, hệ thống kích sóng di động, hệ thống quản lý tòa nhà thông minh, hệ thống điều hòa thông gió,...) được thiết kế đồng bộ theo nhu cầu sử dụng của Chủ đầu tư.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước thành phố, qua đồng hồ đo nước dẫn vào bể chứa nước ngầm đặt bên ngoài công trình. Trạm bơm được đặt trong tầng hầm của công trình có nhiệm vụ bơm chuyển nước từ bể chứa ngầm lên bể nước mái. Nước sinh hoạt được cấp từ bể mái xuống

bằng cách tự chảy và bơm tăng áp. Để đảm bảo áp lực nước yêu cầu, bơm tăng áp được dùng cho 3 tầng trên cùng, các tầng còn lại tự chảy kết hợp với van giảm áp.

- Hệ thống thoát nước thải: gồm thoát nước cho chậu xí, chậu tiểu, lavabo và các phễu thoát nước sàn vệ sinh. Nước thải xí tiểu được thu gom và dẫn về bể tự hoại, xử lý sau đó xả ra hệ thống thoát nước ngoài nhà. Nước thải rửa được thu gom và dẫn ra hệ thống thoát nước ngoài nhà. Nước rửa sàn tầng hầm được thu gom qua các phễu thu đặt tại tầng hầm 1 sau đó kết nối tới ống đứng rồi xả vào hệ thống rãnh thoát nước đặt tại tầng hầm 2. Tại tầng hầm 2 bố trí các hố bơm thoát nước bơm toàn bộ lượng nước này ra bên ngoài dự án. Nước thải của công trình được thu gom về hệ thống xử lý nước thải của Khu đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa: nước mưa từ mái công trình được phân thành các lưu vực riêng sau đó được thu gom vào các ống đứng bám theo cột, tường, nằm trong hộp kỹ thuật đi xuống sau đó kết nối tới hệ thống thoát nước mưa bên ngoài dự án.

(Chi tiết các giải pháp thiết kế theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đóng dấu xác nhận).

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

1. Phạm vi thực hiện thẩm định.

- Sở Xây dựng xem xét thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo đề nghị tại Tờ trình số 149/TTr-SJG-QHTK ngày 29/4/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group và thực hiện thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 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.

- Sở Xây dựng cho ý kiến, thẩm định, hoặc giải quyết thủ tục có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thỏa thuận, chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- 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.

- Đơn vị trình thẩm định chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định. Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong thông báo thẩm định.

2. Nguyên tắc thẩm định được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH:

Viện Khoa học công nghệ Xây dựng thực hiện thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng trong đó có lĩnh vực thẩm tra thiết kế công trình dân dụng, hạng I. Các cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định hiện hành. Tại Báo cáo thẩm tra số 322/2024/VKH-TTQT/03 ngày 08/5/2026 về việc thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cơ bản đã nêu được những nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng quy định tại Điều 58 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi tại Khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; cụ thể:

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.

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Hồ sơ dự án kèm theo tờ trình thẩm định có thành phần hồ sơ pháp lý, cơ bản đầy đủ theo quy định hiện hành; Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được lập cơ bản tuân thủ theo những quy định của Luật Xây dựng 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Các nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, nhà thầu khảo sát xây dựng 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 và số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề, 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 và luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án.

2.1. Về sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng làm cơ sở lập dự án

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3, cụ thể như sau:

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích khu đất	m^2	1.539	1.539	Phù hợp

TT	Nội dung/hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết được phê duyệt	Theo Hồ sơ trình thẩm định	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
2	Diện tích xây dựng	m^2	677	665,5	-11,5 Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m^2	8.126 (phần nổi)	10.099 (Phần nổi: 7.947; Phần hầm: 2.152)	-179 *(phần nổi)* Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	44	43,2	-0,8 Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	lần	5,28	5,1	-0,18 Phù hợp
6	Tầng cao	Tầng	12	12	Phù hợp (S_{tum}=105m^2 <30%$S_{mái}$)
7	Tầng hầm	Tầng	02	02	Phù hợp
8	Số chỗ đỗ xe trong tầng hầm (quy định tại QĐ số 3650/QĐ-UBND ngày 03/7/2025)	Chỗ	≥886 (bao gồm CT2B, CT3B và CT2A) trong đó, diện tích đỗ xe cho CT2A: 1.669m^2 (xác định công trình công cộng theo QĐ số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022)	Tổng diện tích đỗ xe: 1.720m^2 (bao gồm: 17 chỗ đỗ ô tô và 231 chỗ đỗ xe máy)	Phù hợp
9	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m^2	2.164	2.152	-12,0 Phù hợp
10	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m^2	172	179,5	+7,5 Phù hợp
11	Khoảng lùi (phần nổi)	m	6,0	6,0	Phù hợp
12	Chiều cao công trình (tính từ cao độ nền tự nhiên)	m	45,75	45,75	Phù hợp

Phương án kiến trúc thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp thiết kế đô thị (bản vẽ QH:05B) được Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác nhận theo Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3. Về sự phù hợp của thiết kế cơ sở so với quy hoạch xây dựng được Sở Quy hoạch – Kiến trúc tham gia ý kiến tại Văn bản số 398/QHKT-TH ngày 21/01/2026: *"Các chỉ tiêu diện tích đất, số tầng nổi, tầng hầm phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3; một số chỉ tiêu (diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất) có thay đổi song không vượt quá quy hoạch chi tiết được duyệt.*

Quy mô diện tích đỗ xe cần đảm bảo tuân thủ Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm

2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022".

2.2. Sự phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất tại quy hoạch cấp trên

Tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 với nội dung: *" Theo kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La xếp loại 2, cần phải điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo yêu cầu khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án, khu vực dân cư lân cận, bổ sung hạ tầng xã hội, bổ sung công trình di tích đảm bảo theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, các quy định hiện hành phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị S4 tỷ lệ 1/500 được duyệt".*

Quyết định 3650/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 – tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3, nguyên tắc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết: *"Giữ nguyên vị trí, ranh giới khu đất; Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, diện tích đất xây dựng công trình, diện tích sàn, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất theo Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố. Cập nhật chỉ tiêu dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023, Giấy phép Quy hoạch số 7972/GPQH ngày 25/12/2018 và chấp thuận Tổng mặt bằng kèm theo Văn bản số 8073/QHKT-TMB-P1-HTKT ngày 27/12/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc; điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt tại các văn bản nêu trên; bổ sung quy hoạch không gian ngầm".*

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 chủ trương đầu tư dự án

Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, thành phố Hà Đông được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt tại Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008, được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023. Đối chiếu giữa Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở, kết quả được thể hiện như sau:

Bảng 2. So sánh Báo cáo nghiên cứu khả thi với Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố

TT/Nội dung	Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023	Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định	Ghi chú
1. Quy mô và ranh giới sử dụng đất	Công trình công cộng dịch vụ CT2A: - Diện tích đất: 1.539m^2;	Công trình công cộng dịch vụ CT2A: - Diện tích đất: 1.539m^2;	Phù hợp

TT/Nội dung	Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023	Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định	Ghi chú
	- Diện tích xây dựng: 677m^2; - Tổng diện tích sàn xây dựng: 8.126m^2; (không bao gồm hầm) - Mật độ xây dựng: 44%; - Tầng cao công trình: 12 tầng - Số lượng tầng hầm: 02 tầng;	- Diện tích xây dựng: 666,5m^2; - Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.099m^2; (đã bao gồm: 2.152m^2 của 02 tầng hầm). - Mật độ xây dựng: 44%; - Tầng cao công trình: 12 tầng - Số lượng tầng hầm: 02 tầng;	
2. Tổng vốn đầu tư	Tổng vốn đầu tư dự án (toàn bộ dự án): 2.795 tỷ đồng.	TMĐT của Công trình CT2A: 150,355 tỷ đồng. (nằm trong giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư nêu tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được chấp thuận)	Phù hợp
3. Tiến độ	Hoàn thành Quý IV/2026	Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2028	-

Theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố, tiến độ hoàn thành dự án được xác định trong Quý IV/2026. Tại Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định, thời gian thực hiện công trình được xác định từ Quý IV/2025 đến Quý I/2028. Như vậy, tiến độ thực hiện công trình theo hồ sơ trình thẩm định vượt quá thời điểm hoàn thành dự án đã được chấp thuận tại Quyết định nêu trên. Đề nghị Chủ đầu tư tập trung nguồn lực, khẩn trương triển khai thực hiện dự án, bảo đảm hoàn thành theo đúng tiến độ đã được chấp thuận tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố.

Trường hợp việc triển khai thực hiện dự án làm thay đổi tiến độ so với nội dung đã được chấp thuận hoặc thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm c, khoản 3 và khoản 4, Điều 33 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 và các quy định có liên quan của Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật trước khi triển khai thực hiện theo nội dung điều chỉnh.

Về giá trị tổng mức đầu tư dự án sử dụng vốn khác, Sở Xây dựng chỉ đối chiếu thông tin giá trị tổng mức đầu tư, không có trách nhiệm đánh giá sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm xác định tổng mức đầu tư tuân thủ quy định hiện hành và sơ bộ tổng mức đầu tư nêu tại các Quyết định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

3.2. Về nhà ở xã hội: Tại Mục 5 Điều 1 Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND TP Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Dự án

không thuộc diện phải bố trí bổ sung quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

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.

Dự án đầu tư xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La do Công ty Cổ phần SJ Group là chủ đầu tư đã cung cấp các văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật gồm: Văn bản số 325/CTN-KHKT ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Đông về thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu nhà ở Văn La, quận Hà Đông, Hà Nội; Biên bản số 1047/BB-PCHADONG ngày 14/11/2023 của Công ty Điện lực Hà Đông và Biên bản số 5615/BB-EVNHANOI ngày 17/8/2023 của Tổng công ty điện lực Hà Nội về thỏa thuận phương án đầu tư cấp nguồn điện cho Dự án; Văn bản số 721/TC-QC ngày 17/11/2025 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận cao độ tĩnh không xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A; Văn bản số 3474/SGTVT-GTĐT ngày 06/9/2016 của Sở Giao thông vận tải về thỏa thuận đấu nối giao thông; Văn bản số 1280/TTHT-CNHT ngày 10/7/2023 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về việc hướng thoát nước cho dự án. Theo đó, việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực như: cấp nước, cấp điện, giao thông, (thoát nước mưa, thoát nước thải tại Dự án được thu gom về trạm xử lý nước thải chung) ... là khả thi theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và các ý kiến nêu tại các văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật nêu trên để cập nhật phương án đấu nối tối ưu về kinh tế - kỹ thuật, đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật công trình với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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

5.1. Việc đảm bảo an toàn xây dựng công trình

- Kiểm tra Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 322/2024/VKH-TTQT/03 ngày 08/5/2026 của Viện Khoa học công nghệ Xây dựng đánh giá:

" Các giải pháp thiết kế trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) cơ bản là đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng. Giải pháp kết cấu do tư vấn đề xuất phần móng và tầng hầm về cơ bản phù hợp với điều kiện địa chất và quy mô công trình. Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế cần xem xét, nghiên cứu thêm ở bước sau của dự án một số nội dung liên quan đến kết cấu như sau:

+ Phần kết cấu Cột, vách và dầm sàn chuyển đảm bảo an toàn xây dựng công trình, cần được tính toán, thiết kế chi tiết ở giai đoạn sau.

+ Cần lưu ý là giá trị sức chịu tải cuối cùng của công trình xây mới sẽ do Tư vấn thiết kế lựa chọn và điều chỉnh chiều dài cọc dựa trên kết quả thí nghiệm nén tĩnh thực tế tại hiện trường sao cho đảm bảo khả năng chịu lực và tiết kiệm.

+ Định hướng biện pháp thi công là hợp lý, phù hợp với địa chất và quy mô công trình. Trong quá trình triển khai thi công, Chủ đầu tư cần yêu cầu nhà thầu thi công lập hồ sơ thiết kế biện pháp thi công chi tiết và tiến hành thẩm tra theo đúng quy định. Đồng thời phải bố trí hệ thống quan trắc biến dạng của bản thân công trình, công trình lân cận và cung cấp số liệu quan trắc cho tư vấn thiết kế để có các đánh giá và xử lý kịp thời".

Trong quá trình triển khai các bước thiết kế xây dựng tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo các đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện các nội dung đã được tư vấn thẩm tra khuyến nghị, bảo đảm an toàn chịu lực, ổn định và khả năng thi công công trình trong suốt quá trình xây dựng và khai thác sử dụng. Trong đó, cần rà soát sự phù hợp giữa giải pháp thiết kế nền móng và biện pháp tổ chức thi công; kiểm tra, tính toán sức chịu tải của cọc theo điều kiện địa chất thực tế; đánh giá khả năng hạ cọc qua các lớp cuội sỏi, vật cản trong nền đất và bố trí các thí nghiệm kiểm chứng phù hợp để làm cơ sở hoàn thiện thiết kế. Đồng thời, tiếp tục kiểm tính kết cấu chịu lực, kết cấu kháng chấn, phân loại nền đất, kiểm tra chuyển vị tổng thể công trình, chuyển vị ngang và độ võng của các cấu kiện chịu lực theo các tiêu chuẩn thiết kế áp dụng.

Đối với phần ngầm công trình và hố đào sâu nằm dưới mực nước ngầm, cần nghiên cứu, tính toán đầy đủ các giải pháp thi công và bảo đảm an toàn công trình, bao gồm: giải pháp chắn giữ thành hố đào, hạ mực nước ngầm, ổn định đáy hố đào, kiểm soát biến dạng công trình lân cận, tổ chức quan trắc trong quá trình thi công; đồng thời bổ sung, hoàn thiện các giải pháp chống thấm, chống ăn mòn đối với kết cấu phần ngầm phù hợp với điều kiện địa chất, địa chất thủy văn khu vực.

Theo Báo cáo khảo sát địa chất công trình, nền đất có xuất hiện các lớp đất phân bố không đồng nhất, trong đó có các lớp thấu kính cát pha trạng thái dẻo đến dẻo mềm xen kẹp trong các lớp đất yếu. Do đó, trong bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, đánh giá đầy đủ mức độ phân bố của các lớp đất này; bổ sung khối lượng khảo sát địa chất trong trường hợp cần thiết để kiểm chứng điều kiện nền đất thực tế; đánh giá ảnh hưởng đến sức chịu tải cọc, độ lún, lún lệch và biến dạng nền móng, làm cơ sở lựa chọn giải pháp thiết kế và biện pháp thi công phù hợp, bảo đảm an toàn cho công trình và các công trình lân cận.

Hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở phải được thẩm tra về nội dung an toàn công trình theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, trước khi triển khai các bước tiếp theo. Đồng thời, cần xây dựng đầy đủ chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng, quan trắc và kiểm soát an toàn đối với các giải pháp thiết kế, thi công nêu trên trong quá trình thi công và nghiệm thu

công trình theo quy định.

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ:

Theo Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 322/2024/VKH-TTQT/03 ngày 08/5/2026 của Viện Khoa học công nghệ Xây dựng, giải pháp thiết kế cơ sở của công trình đã được đánh giá về bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy, bao gồm: khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy; giao thông phục vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; bậc chịu lửa công trình; giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp hút khói và cấp khí bù sự cố, cơ bản phù hợp với các yêu cầu của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Trong giai đoạn triển khai tiếp theo, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, rà soát, hoàn thiện hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và thực hiện đầy đủ các thủ tục về phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ theo quy định của pháp luật; bảo đảm các giải pháp thiết kế được triển khai phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện dự án.

Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế cần thực hiện đầy đủ các quy định tại Luật Phòng cháy và chữa cháy và các nghị định hướng dẫn, quy chuẩn và tiêu chuẩn có liên quan.

5.3. Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường

Công trình công cộng dịch vụ CT2A thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023. Trong quá trình triển khai Dự án cần nghiên cứu thực hiện đầy đủ các quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, đồng thời, tổ chức triển khai hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, tổ chức thi công xây dựng theo quy mô công trình, lưu lượng nước thải, khí thải, chất thải rắn… không vượt các giới hạn đã được cấp phép; hệ thống thu gom, thoát và xử lý nước thải, thu gom rác, các hạng mục bảo vệ môi trường được thiết kế, xây dựng, đấu nối đúng vị trí, công suất, công nghệ theo Giấy phép môi trường được cấp; việc vận hành, quan trắc và báo cáo môi trường thực hiện đúng tần suất, thông số và chế độ báo cáo quy định.

Chủ đầu tư tiếp tục rà soát, bảo đảm các nội dung liên quan đến quản lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định tại Quyết định số 87/2025/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội, đặc biệt là việc bố trí hệ thống điểm tập kết, trạm trung chuyển (nếu có), các vị trí đặt thùng chứa và tổ chức thu gom chất thải rắn sinh hoạt trong khu vực Dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; bảo đảm điều kiện kỹ thuật về bảo vệ môi trường, thuận lợi cho công tác thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải và hạn chế ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan đô thị và khu dân cư xung quanh. Việc

tổ chức quản lý, thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trong quá trình khai thác, vận hành Dự án cần được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành của Thành phố.

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 tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn cần lưu ý thực hiện rà soát, hoàn thiện bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan, bao gồm: QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình; QCVN 09:2017/BXD về Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; QCVN 10:2024/BXD về Xây dựng công trình bảo đảm người khuyết tật tiếp cận sử dụng; QCVN 18:2021/BXD về An toàn trong thi công xây dựng và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chuyên ngành khác có liên quan....

VI. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A – Dự án Khu nhà ở Văn La đủ điều kiện để Công ty Cổ phần SJ Group triển khai các bước tiếp theo. Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng là cơ sở để Công ty Cổ phần SJ Group nghiên cứu, rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức thẩm định các nội dung thuộc trách nhiệm của người quyết định đầu tư theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 trước khi phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó trong quá trình thẩm định. Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu tư vấn thiết kế, hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định.

3. Một số yêu cầu khác đối với Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu tại các Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây và Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Quá trình triển khai dự án tuân thủ đầy đủ những quy định pháp luật về Đầu tư, Quy hoạch, Xây dựng, Nhà ở, Đất đai, Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác có liên quan. Tập trung triển khai Dự án đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành và tuân thủ đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng. Nghiên cứu, thực hiện các quy định tại Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 08/11/2025 của UBND Thành phố về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định; Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế và nhà thầu thẩm tra phải sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ; lưu ý thuyết minh, bản vẽ cần thể hiện rõ (thuyết minh, chỉ dẫn kỹ thuật và bản vẽ các chi tiết) về cấu tạo kháng chấn công trình theo quy định. Chủ đầu tư có trách nhiệm thẩm định các nội dung liên quan đến công nghệ áp dụng cho dự án.

- Sức chịu tải cọc trong hồ sơ thiết kế cơ sở chỉ là dự kiến. Trong quá trình triển khai bước thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cần tiếp tục rà soát đánh giá phương án móng, tầng hầm để tính toán phương án thiết kế cọc đảm bảo yếu tố an toàn cho bản thân công trình và các công trình lân cận. Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới phần ngầm công trình, cốt xây dựng, chiều cao công trình theo đúng hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền; nghiên cứu, khảo sát kỹ hiện trạng, xây dựng giải pháp đảm bảo an toàn cho công trình liền kề, lân cận. Lưu ý kiểm soát tải trọng, an toàn về chịu lực, các điều kiện về chuyển vị biến dạng, theo đúng tiêu chuẩn áp dụng. Lập chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình bảo trì cho công trình.

- Nghiên cứu việc lựa chọn vật liệu xây dựng, thiết bị công trình đảm bảo phù hợp theo các quy định tại Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả. Khuyến khích mạnh mẽ việc sử dụng các vật liệu xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải khí nhà kính.

- Bước triển khai dự án tiếp theo Chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2025/QH15 và các quy định hướng dẫn có liên quan tại 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; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi 01 bản điện tử định dạng file *.pdf tài liệu của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng theo quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định (phần thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình công cộng dịch vụ CT2A – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội. Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu thực hiện cho phù hợp với những quy định hiện hành của Nhà nước về đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/cáo);
- PGĐ Sở: Luyện Văn Phương;
- UBND phường Kiến Hưng (để t/dõi, q/lý);
- TTPVHCC$_{CN(TX,H)}$ (để t/b)
- Lưu: VT, QLXD.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Luyện Văn Phương

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -10- 2026
Số chứng thực 54869 Quyển số 01 - - SCT/BS.

S.Đ.K.H.Đ.T.P.H.N.D * VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ * P.Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Xuân

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 1st tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 54 /NQ-SJG-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Căn cứ Luật doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP);

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của SJ GROUP, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị SJ GROUP;

Xét đề nghị của Tổng giám đốc tại Tờ trình số 52/TTr-SJG-ĐT&PTDA ngày 27/3/2026 trình Hội đồng quản trị về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La;

Căn cứ ý kiến của các Thành viên Hội đồng quản trị công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La được trình bày tại Tờ trình số 52/TTr-SJG-ĐT&PTDA các nội dung kèm theo ngày 27/3/2026 của Tổng giám đốc Công ty.

Điều 2. Hội đồng quản trị giao Tổng giám đốc Công ty triển khai thực hiện nội dung Điều 1 đúng quy định pháp luật, quy định của SJ GROUP.

Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các Ông/Bà: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng, Chánh văn phòng, Giám đốc các Ban chức năng, các đơn vị và cá nhân liên quan căn cứ Nghị quyết thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- BKS, BKTNB;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Quang Bách

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Cao Kỳ

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 13 tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 02 /QĐ-SJG-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Căn cứ Luật doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP);

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của SJ GROUP, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị SJ GROUP;

Xét đề nghị của Tổng giám đốc tại Tờ trình số 52/TTr-SJG-ĐT&PTDA ngày 27/3/2026 trình Hội đồng quản trị về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La;

Căn cứ Nghị quyết số 54 /NQ-SJG-HĐQT ngày 31 / 3 /2026 của hội đồng quản trị Công ty về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La của Tổng giám đốc tại Tờ trình số 52/TTr-SJG-ĐT&PTDA ngày 27/3/2026, nội dung như sau:

1. **Tên dự án**:

Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B - Dự án Khu nhà ở Văn La.

2. **Địa điểm**: Phường Kiến Hưng – Hà Nội.
3. **Người quyết định đầu tư:** Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group
4. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần SJ Group
5. **Đơn vị lập BCNCKT:** Công ty CPTVĐT&PT Kiến trúc I.D.E.A
6. **Nhóm dự án, loại, cấp công trình, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:**

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
- Loại công trình: Công trình dân dụng.
- Cấp công trình: Cấp I.
- Thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế không nhỏ hơn 100 năm.

7. **Mục tiêu dự án:**

- Đầu tư xây dựng khu chung cư cao cấp, hiện thực hóa đồ án quy hoạch chi tiết 1/500,

đồng thời kiến tạo một khu căn hộ sang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan đô thị và nâng tầm chất lượng sống cho cư dân.

- Dự án hướng tới việc phát triển không gian sống tiện nghi, bền vững, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, và góp phần hoàn thiện diện mạo đô thị Văn La theo định hướng quy hoạch đã được phê duyệt với những tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng yêu cầu của khách hàng.
- Khẳng định thương hiệu SJ Group trên thị trường bất động sản.

8. Quy mô đầu tư xây dựng

STT	Nội dung	Đơn	CT2B	CT3B	Tổng
1	**Diện tích khu đất**	**m2**	**5.575**	**5.559**	**11.134**
2	**Diện tích đất xây dựng**	**m2**	**2.329**	**2.329**	**4.659**
3	**Diện tích sàn xây dựng**	**m2**	**64.883**	**64.851**	**129.734**
3.1	Tổng diện tích sàn phần ngầm	m2	11.150	11.118	22.268
3.2	Tổng diện tích sàn tầng TMDV	m2	9.037	9.037	18.075
STT	**Nội dung**	**Đơn vị**	**CT2B**	**CT3B**	**Tổng**
3.3	Diện tích sàn xây dựng tầng căn hộ	m2	44.363	44.363	88.725
3.4	Diện tích sàn xây dựng tầng tum	m2	333	333	666
4	**Số tầng cao (không bao gồm tầng tum)**	**tầng**	**25 tầng nổi + 02 tầng hầm**		
5	**Chiều cao công trình**	**m**	**94**	**94**	**94**
6	**Tổng số căn hộ**	**căn**	**416**	**416**	**832**
7	**Quy mô dân số**	**người**	**1.250**	**1.250**	**2.500**
8	**Diện tích thương phẩm**				**75.859**
8.1	TMDV, VP, nhà trẻ, bể bơi...	m2	5.494	5.417	10.912
8.2	Căn hộ (khối tháp)	m2	32.474	32.474	64.947
9	**Diện tích sàn để xe**	**m2**	**9.019**	**9.260**	**18.279**
9.1	Diện tích sàn để xe ô tô	m2	6.442	6.729	13.172
9.2	Diện tích sàn để xe đạp, xe máy	m2	2.577	2.531	5.108

9. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo

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

- Số bước thiết kế: 3 bước
- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn: chi tiết theo thuyết minh BCNCKT.

10.1. Giải pháp thiết kế chung:

Về quy hoạch: Đáp ứng được các yêu cầu kỹ thuật của khu đất (chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, ranh giới phần ngầm) đã được quy định trong Quyết định 6316/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La và Quyết định số 3650/QĐ-UBND, ngày 03/07/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 – tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3.

10.2. Thiết kế kiến trúc công trình:

- Phần ngầm: 02 tầng hầm bố trí khu vực đỗ xe, hệ thống kỹ thuật chính, hệ thống kỹ thuật trong công trình, phụ trợ;
- Khối đế: tầng 1 đến tầng 4 bố trí khu vực thương mại, nhà trẻ (tòa CT2B), văn phòng, văn phòng BQL, bể bơi, phòng y tế, các không gian tiện ích chung, phòng sinh hoạt cộng đồng;
- Khối tháp: từ tầng 5 đến tầng 25 bố trí căn hộ ở;
- Tầng tum: bố trí phòng kỹ thuật thang máy, kỹ thuật thang máy PCCC, phòng bơm chữa cháy, bể nước.

10.3. Giải pháp kết cấu:

10.3.1. Giải pháp kết cấu móng, hầm:

- Bê tông cấp bền B25 đối với cọc nhồi đại trà, tường vây; B40 đối với cọc nhồi thí nghiệm; B30 đối với đài cọc, giằng móng, sàn hầm.
- Cốt thép CB240-T; CB-400V; CB-500V.
- Kết cấu móng: sử dụng cọc khoan nhồi đường kính D1200 và D800. Cọc được khoan sâu từ 53m – 54m đối với cọc D800; khoan sâu từ 55m-56m đối với cọc D1200. Mũi cọc ngàm vào lớp cuội sỏi tối thiểu 5m với cọc đường kính D800, 7m với cọc đường kính D1200. Đài móng cao 2,5m; 4m với các đài cọc khu thang máy.
- Kết cấu hầm: Công trình có 2 tầng hầm B1 và B2. Tường hầm sử dụng kết cấu tường vây bê tông cốt thép dày 600mm, chiều sâu dự kiến là 27.55m. Nền hầm B2 sử dụng kết cấu sàn bê tông phẳng có chiều dày 600mm. Hầm B1 sử dụng kết cấu sàn bê tông dày 140mm kết hợp hệ dầm bê tông tiết diện 500x600mm; 300x600mm; 200x400 mm.

10.3.2. Giải pháp phần thân, mái:

- Bê tông cấp bền B40 (tầng hầm B2 – tầng 15), B35 (tầng 16 – tầng mái) đối với

cột, vách; B30 đối với dầm, sàn; đường dốc, thang bộ sử dụng bê tông B25.

- Cốt thép CB240-T; CB-400V; CB-500V.
- Sử dụng kết cấu chịu lực khung dầm – sàn – cột/vách BTCT toàn khối đổ tại chỗ. Tiết diện sàn dày 140mm, 180mm; cột tiết diện 1100x1600mm, 1300x1600mm, 500x500mm; vách dày 300mm, 400mm, 500mm; dầm tiết diện 200x400mm, 300x600mm, 500x600mm.

10.4. Giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật:

10.4.1. Giải pháp thiết kế điện, chống sét, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện 22kV khu vực. Tại tầng hầm 1 của các nhà CT2B và CT3B đều có bố trí một (01) trạm biến áp 22/0.4kV (công suất 2x1600 KVA) để cấp điện cho toàn bộ phụ tải điện trong công trình.
- Chống sét: Để bảo vệ sét đánh thẳng, trên mái của công trình lắp đặt một kim thu sét phát xạ sớm có bán kính bảo vệ 65m kết hợp với đai thu sét bằng băng đồng 25x3mm, bố trí đi nổi phía ngoài dầm biên trên mặt đứng tại chiều cao từ 45m trở lên mái của công trình. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất chống sét qua các dây dẫn sét đồng trần 70mm2 từ trên mái xuống hệ thống cọc nối đất.
- Hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình: Sử dụng hệ thống do nhà dịch vụ cung cấp

10.4.2. Giải pháp thiết kế thoát nước:

- Thiết kế thoát nước thải: Nước thải được thu gom vào hệ thống bể tự hoại để xử lý sơ bộ sau đó đấu vào hệ thống thoát nước thải khu vực.
- Thiết kế thoát nước mưa: Nước mưa trên mái được thu gom bằng các quả cầu thu nước, theo ống đứng thoát nước mưa xuống các hố ga, rãnh thu nước mưa ngoài nhà. Nước mưa từ các ban công của các căn hộ được thu về phễu thu sàn, theo ống đứng riêng từ tầng 5-7 và thoát vào các hố ga thu nước mưa ngoài nhà. Nước mặt sân vườn, cảnh quan của công trình được thu gom và thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung của công trình. Riêng trục thu gom mưa lô gia tầng 5-7 tách riêng, tránh trào ngược nước lên phễu thu tầng dưới.

10.4.3. Giải pháp thiết kế cấp nước:

Nước sạch được lấy từ tuyến cấp nước của phường Kiến Hưng qua đường cấp vào bể chứa nước ngầm trong khuân viên nhà. Từ bể nước ngầm bơm lên bể nước mái để cấp xuống các khu vực sử dụng. Đồng hồ đo nước được bố trí tập trung tại các phòng kỹ thuật từng tầng.

(Chi tiết theo TKCS đã được thẩm định tại Văn bản bản số 2702/SXD-QLXD ngày 05/02/2026)

11. Tổng mức đầu tư, giá thành:

11.1. Tổng mức đầu tư: 3.420.617 triệu đồng.

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị trước VAT	Thuế VAT	Giá trị sau thuế VAT	Ghi chú
A	**Chi phí đầu tư xây dựng công trình**	**2.501.664**	**201.542**	**2.703.206**	
1	Chi phí xây dựng	1.783.282	142.663	1.925.944	
2	*Chi phí thiết bị*	*367.811*	*29.425*	*397.236*	
3	*Chi phí quản lý dự án*	*20.349*	*2.035*	*22.384*	
4	*Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng*	*50.165*	*4.579*	*54.744*	
5	*Chi phí khác*	*14.808*	*1.478*	*16.287*	
6	*Chi phí dự phòng*	*265.249*	*21.362*	*286.611*	
B	**Chi phí dự án HTKT chung phân bổ**	**101.414**	**10.141**	**111.555**	Đơn giá phân bổ theo QĐ 01/QĐ-CT-HĐQT ngày 10/01/2024 phê duyệt điều chỉnh BCNCKT phần HTKT
C	**Chi phí tiền sử dụng đất (TT)**	**415.499**	-	**415.499**	Giá trị chính thức sẽ được xác định sau khi có QĐ của CQNN về tiền sử dụng đất bổ sung
D	**Chi phí lãi vay**	**190.358**	-	**190.358**	Tạm phân bổ theo dự kiến kế hoạch vay của dự án Khu nhà ở Văn La. Giá trị chính thức theo thực tế thực hiện
	Tổng mức đầu tư dự án *(A+B+C+D)*	**3.208.934**	**211.683**	**3.420.617**	

(Chi tiết trong thuyết minh BCNCKT kèm theo)

11.2. Giá thành đầu tư

11.2.1 Diện tích kinh doanh

TT	Nội dung	Diện tích (m2)
1	Sàn căn hộ	64.947
2	Sàn TMDV, văn phòng, nhà trẻ, bể bơi, gym, yoga, game kid	10.912
3	Sàn tầng hầm để ô tô	13.172
	Tổng	**89.030**

11.2.2 Giá thành

TT	Nội dung	Giá trị trước thuế VAT (trđ)	Diện tích KD (m2)	Giá thành (trđ/m2)
A	**Phần đầu tư xây dựng công trình**	**2.501.664**		**28,099**
1	Chi phí xây dựng	1.783.282	89.030	20,030
2	Chi phí thiết bị	367.811	89.030	4,131
3	Chi phí quản lý dự án	20.349	89.030	0,229
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	50.165	89.030	0,563
6	Chi phí khác	14.808	89.030	0,166
7	Chi phí dự phòng	265.249	89.030	2,979
B	**Chí phí dự án HTKT chung phân bổ**	**101.414**	**89.030**	**1,139**
C	**Chi phí tiền sử dụng đất tạm tính**	**415.499**	**89.030**	**4,667**
D	**Chi phí lãi vay**	**190.358**	**89.030**	**2,138**
	Tổng giá thành	**3.208.934**	**89.030**	**36,043**

12 **Tiến độ thực hiện:** Từ năm 2026-2028.

13 **Nguồn vốn:** Vốn tự có và vốn huy động hợp pháp khác

14 **Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án (giao Ban dự án Văn La - Công ty Cổ phần SJ Group là đơn vị thực hiện quản lý dự án).

15 **Sản phẩm dự án**

- Sàn căn hộ, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ, sàn tầng hầm để xe ô tô thuộc tài sản riêng của chủ đầu tư: triển khai kinh doanh theo kế hoạch của Công ty, đơn giá kinh doanh được xác định phù hợp tại từng giai đoạn và thời điểm kinh doanh đảm bảo hiệu quả đầu tư và tuân thủ các quy định của Pháp luật. Bể bơi, phòng tập gym, yoga, game kid là tài sản riêng của chủ đầu tư cung cấp các tiện ích cho cư dân toà nhà (diện tích chi tiết tại mục 11.2.1).
- Sàn sinh hoạt cộng đồng, sàn tầng hầm để xe máy, hành lang … (ngoài các diện tích sử dụng riêng) là tài sản chung phục vụ cư dân, khách thuê/nhận chuyển nhượng sàn thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ …được quản lý vận hành, khai thác theo quy định của Pháp luật.

Điều 2. Hội đồng quản trị giao Tổng giám đốc Công ty triển khai thực hiện nội dung Điều 1 đúng quy định pháp luật, quy định của SJ GROUP.

Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các Ông/Bà: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng, Chánh văn phòng, Giám đốc các Ban chức năng, các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- BKS, BKTNB;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N:0101399461 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Quang Bách

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N:0101399461 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Cao Kỳ

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 12 tháng 1a năm 20.26

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01 /NQ-CT-HĐQT	*Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT

Về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La - Giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Căn cứ Luật doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO);

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của SUDICO, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị SUDICO;

Xét đề nghị của Tổng giám đốc công ty tại Tờ trình số 130/TTr-CT-ĐT&PTDA ngày 20/12/2023 trình Hội đồng quản trị về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La - Giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại ô đất quy hoạch (ký hiệu TT6) và đất đường giao thông (ký hiệu GT). Địa điểm: Phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội;

Căn cứ ý kiến của các Thành viên Hội đồng quản trị công ty (5/5 đồng ý).

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La - Giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật theo đề nghị của Tổng giám đốc công ty tại Tờ trình số 130/TTr-CT-ĐT&PTDA ngày 20/12/2023 với những nội dung chính như sau:

1. **Tên dự án**: Dự án Khu nhà ở Văn La - Giai đoạn I: Hạ tầng kỹ thuật.
2. **Loại, cấp công trình:**

- Loại công trình: Hạ tầng kỹ thuật.
- Cấp công trình chính: Cấp III, trong dự án có công trình cấp I

3. **Địa điểm xây dựng:** Phường Phú La - quận Hà Đông - thành phố Hà Nội.
4. **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần ĐTPT Đô thị & KCN Sông Đà (SUDICO).
5. **Đơn vị quản lý dự án:** Ban quản lý các dự án đô thị Khu vực Hà Nội.
6. **Đơn vị lập báo cáo nghiên cứu khả thi:** Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC).
7. **Quy mô:**

- Quy mô diện tích thực hiện dự án: 11,4028 ha.
- Quy mô dân số: 3.214 người.

8. Nội dung dự án:

8.1. Giải pháp thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật

a. Phương án thiết kế san nền

- Giải pháp thiết kế cao độ san nền khống chế cao nhất +6,5m và thấp nhất +6,3m, tạo hướng dốc về các trục đường giao thông, độ dốc sàn nền tối thiểu 0,4% theo quy hoạch được duyệt.
- Cát đắp sử dụng hệ số đầm chặt K=0,90. Đối với các lô cây xanh thi công san lấp không đầm chặt, tận dụng đất bóc hữu cơ các lô đắp nền.

b. Phương án thiết kế đường giao thông

- Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe là 43.240m^2, thiết kế bao gồm:

+ Đất đường giao thông nội bộ có diện tích 40.209m^2, gồm các tuyến: Tuyến số 1 (mặt cắt IIA-IIA) có lộ giới 23,5m; Tuyến 2A đoạn từ N3-N5 và tuyến đường 7A (mặt cắt IIB-IIB) có lộ giới 15,0m; Tuyến đường 2 (mặt cắt IV-IV) có lộ giới 16,5m; Tuyến đường 3, tuyến đường 5 và tuyến đường 6 (mặt cắt VIIA-VIIA) có lộ giới 13,5m; Tuyến đường 4 (mặt cắt III-III) có lộ giới 19,5m; Tuyến đường 7 (mặt cắt IIC-IIC) có lộ giới 19,0m; Tuyến đường 8 (mặt cắt VII-VII) có lộ giới 10,5m; Tuyến đường 9 (mặt cắt VIIB-VIIB) có lộ giới 12,0m; Tuyến đường 10, tuyến đường 11 đoạn từ N9-N13, tuyến đường 12 và tuyến đường 13 (mặt cắt VI-VI) có lộ giới 13,0m; Tuyến đường 14 (mặt cắt VIII-VIII) có lộ giới 8,5m-11,5m; Tuyến đường 7A đoạn từ N6-N16, tuyến đường 7B và tuyến đường 2A đoạn từ N5-N6 (mặt cắt VIIIA-VIIIA) có lộ giới 11,0m; Tuyến đường 11 đoạn từ N13-N4 (mặt cắt VIA-VIA) có lộ giới 9,47m-10,18m.

+ Đất bãi đỗ xe P1, P2, P4 có diện tích khoảng 3.031m^2 (không xây dựng công trình).

- Kết cấu đường: Nền đường được thiết kế đầm chặt đạt K=0,95; lớp sát móng áo đường đầm nén đạt K=0,98; mặt đường bằng bê tông nhựa rải nóng, móng cấp phối đá dăm loại I và loại II; Hè lát đá dày 3cm, bó vỉa đá tự nhiên kích thước 100x26x23(cm); 100x22x18(cm), kết hợp cây xanh, thảm cỏ và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Độ dốc đường <10%.

c. Giải pháp thiết kế cấp nước dự án

- Nguồn cấp nước cho dự án được đấu nối từ tuyến ống chính HDPE D225 thuộc hạng mục đường ống cấp nước của quận Hà Đông, chạy dọc theo tuyến đường Quang Trung. Nhu cầu nước của dự án khoảng 1.658m^3/ng.đ.
- Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy của dự án là mạng vòng có đường kính DN110 và DN225, chôn ngầm dưới đất, độ sâu chôn ống từ 0,7m đến 1m trên vỉa hè. Mạng ống chữa cháy có bố trí các trụ lấy nước chữa cháy khoảng cách <=120m/trụ.

d. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải, nguyên tắc thiết kế đảm bảo tự chảy. Thoát nước mưa được chia thành 2 lưu vực: Lưu vực phía Tây và lưu vực phía Đông của dự án. Nước mưa tại các lưu vực được thu gom qua hệ thống ga thu hàm ếch bố trí cách nhau khoảng 20m đến 25m trên hè đường kết hợp hố ga kết hợp đổ vào hệ thống cống tròn bằng bê tông cốt thép đúc sẵn có kích thước từ D600mm đến D1250mm, sau đó thoát ra tại 2 điểm đấu vào tuyến cống hộp có kích thước D3000x2000(mm) theo quy hoạch.

- Thoát nước mưa cho công trình được thu gom tại tầng mái và hệ thống ban công, logia,... được thoát riêng theo các ống đứng, chảy tràn ra ngoài nhà. Sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của dự án qua hệ thống ga thu mặt nước.

e. Giải pháp thiết kế thoát nước thải

- Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom bằng hệ thống cống riêng biệt thoát về trạm xử lý nước thải tập trung với tổng công suất là 1.100m^3/ng.đ tại vị trí ô đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Các tuyến cống thu gom và thoát nước thải qua các hố ga, giếng thăm và hệ thống cống bê tông cốt thép đúc sẵn có kích thước D300mm đến D400mm.
- Nước thải từ nguồn nước rửa sàn, chậu rửa,... được thu gom bằng đường ống đứng riêng biệt thoát ra hệ thống các hố ga và rãnh thu nước thải chung. Nước thải xí, tiểu được thu gom, đưa về bể tự hoại đặt riêng tại các công trình. Nước thải sau khi xử lý sơ bộ được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án để xử lý đảm bảo yêu cầu theo quy định tại cột B QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước xả ra nguồn tiếp nhận. Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 1.100m^3/ng.đ được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật dự án.

f. Giải pháp thiết kế cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ trạm biến áp 110kV Hà Đông hiện hữu, cấp đến các trạm biến áp của dự án qua tuyến cáp ngầm hiện trạng trung thế 24kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x240mm^2 qua khu vực dự án. Dự án bố trí 05 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV gồm: TBA-1 công suất 1x1000kVA; TBA-2 công suất 1x400kVA; TBA-3 công suất 2x1600kVA; TBA-4 công suất 2x1600kVA; TBA-5 công suất 2x750kVA cấp điện cho khu vực hạ tầng kỹ thuật, chiếu sáng, công trình dịch vụ công cộng, trường học, nhà trẻ, các khu nhà ở thấp tầng, cao tầng,...
- Mạng lưới cấp điện 22KV của dự án sử dụng mạch vòng, sau khu hạ thế 22/0.4kV tại các trạm biến áp, nguồn điện hạ thế 0.4kV sẽ phân phối đến từng tủ điện tổng của các công trình theo nhu cầu sử dụng điện bằng hệ thống cáp ngầm chôn sâu từ 0,8m đến 1m so với mặt đường.
- Điện chiếu sáng giao thông sử dụng đèn LED 100W-220V IP66. Đèn được lắp trên trụ đèn cao 6m cần đèn cao 2m độ vươn xa cần đèn 1,5m, khoảng cách giữa các đèn từ 30 đến 40 mét cách bó vỉa 0,7 đến 1m tùy từng loại mặt cắt đường, cáp điện chiếu sáng của dự án được thiết kế đi ngầm. Chiếu sáng khu đất cây xanh tập trung được thiết kế riêng để đảm bảo phù hợp và thống nhất với không gian kiến trúc cảnh quan.

g. Giải pháp thiết kế hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu từ tủ MDF trên đường Quang Trung được cấp đến các tủ điện nhẹ phân phối bằng các tuyến cáp quang, sau đó dẫn đến các tủ điện nhẹ trung gian của các công trình.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc được thiết kế đồng bộ luồn trong ống nhựa cứng uPVC, chôn ngầm dọc theo tuyến đường giao thông dự án.

h. Giải pháp thiết kế cây xanh

- Cây xanh tập trung của dự án bao gồm các ô đất có ký hiệu từ CX1 đến CX15 (không bao gồm ô đất CX12) với tổng diện tích khoảng 6.656m^2. Các khu đất cây xanh được tổ chức theo hình thức "mở", dễ tiếp cận, trồng các loại cây bóng mát, có đường kính tán rộng 4m-6m, đường kính thân cây D>=15cm kết hợp với

thảm cỏ, đường dạo, sân chơi, tiểu cảnh... ngoài ra bố trí một số tiện ích thể thao ngoài trời đáp ứng nhu cầu vui chơi, hoạt động của cư dân.

- Cây xanh vỉa hè dự kiến trồng các loại cây đường kính tán rộng 4m-6m, tạo bóng mát, cự ly trồng trong bồn xây bo cách nhau từ 5m đến 8m, cách mép vỉa hè từ 0,8m đến 1m, đường kính thân D>=15cm.

8.2. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành Quý IV năm 2026.

8.3. Tổng mức đầu tư

a. Tổng mức đầu tư

- Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở:

+ Giá trị đã thực hiện xác định theo hồ sơ, tài liệu, chứng từ.

+ Giá trị cần phải thực hiện xác định theo dự toán lập trên cơ sở Thiết kế cơ sở.

+ Chi phí giải phóng mặt bằng phần còn lại tạm tính theo đơn giá hiện hành và khối lượng theo biên bản kiểm đếm và dự thảo tờ trình của trung tâm phát triển quỹ đất Hà Đông.

+ Chi phí tiền sử dụng đất tạm tính theo chi phí tiền sử dụng đất đã nộp, có dự trù bổ sung chi phí sử dụng đất tăng thêm do thay đổi quy hoạch tạm tính khoảng 264 tỷ đồng.

+ Chi phí hạ ngầm đường điện 110KV tạm theo Nghị quyết số 13/NQ-CT-HĐQT ngày 03/3/2023.

- Bảng tổng mức đầu tư (sau VAT):

Đvt: đồng

TT	Nội dung	Giá trị đã thực hiện	Giá trị còn phải thực hiện	Tổng giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3+4)
1	Chi phí xây dựng	30.704.940.470	194.124.506.294	224.829.446.764
2	Chi phí thiết bị	-	37.255.386.561	37.255.386.561
3	Chi phí quản lý dự án	52.428.838.392	14.879.830.564	67.308.668.956
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10.674.927.778	5.474.492.707	16.149.420.485
5	Chi phí khác	12.545.762.909	22.548.064.581	35.093.827.490
6	Chi phí GPMB và tiền sử dụng đất	417.129.432.318	284.612.219.405	701.741.651.723
	Chi phí GPMB	34.419.508.000	20.612.219.405	55.031.727.405
	Tiền sử dụng đất	382.709.924.318	264.000.000.000	646.709.924.318
7	Dự phòng phí	-	66.065.378.462	66.065.378.462
8	Lãi vay	1.597.916.666	24.617.334.421	26.215.251.087
9	Chi phí hạ ngầm đường điện	-	58.723.931.000	58.723.931.000
10	Chi phí đầu tư hạ tầng đảm bảo đô thị thông minh		14.623.320.970	14.623.320.970
11	Chi phí đầu tư cổng dự án		6.000.000.000	6.000.000.000
	Tổng mức đầu tư chưa lãi vay	**523.483.901.867**	**704.307.130.544**	**1.227.791.032.411**
	Tổng mức đầu tư sau lãi vay	**525.081.818.533**	**728.924.464.965**	**1.254.006.283.498**

** Ghi chú: Tạm xác định tiền sử dụng đất thay đổi do điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm giảm đất xây dựng nhà ở cao tầng, tăng đất xây dựng nhà ở thấp tầng; sau khi có Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tiền sử dụng đất sẽ được điều chỉnh phù hợp.*

b. So sánh tổng mức đầu tư

Đvt: đồng

TT	Nội dung	TMĐT được duyệt theo NQ số 98/QĐ/CT-HĐQT ngày 13/9/2017	TMĐT điều chỉnh mới	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
1	Chi phí xây dựng	148.668.550.239	224.829.446.764	76.160.896.525
2	Chi phí thiết bị	13.657.173.828	37.255.386.561	23.598.212.733
3	Chi phí quản lý dự án	15.069.763.448	67.308.668.956	52.238.905.508
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	11.314.112.344	16.149.420.485	4.835.308.141
5	Chi phí khác	20.808.180.007	35.093.827.490	14.285.647.483
6	Chi phí GPMB và tiền sử dụng đất	493.154.837.003	701.741.651.723	208.586.814.720
	Chi phí GPMB	*48.527.971.295*	*55.031.727.405*	*6.503.756.110*
	Tiền sử dụng đất	*444.626.865.708*	*646.709.924.318*	*202.083.058.610*
7	Dự phòng phí	25.872.113.465	66.065.378.462	40.193.264.997
8	Lãi vay	2.327.629.992	26.215.251.087	23.887.621.095
9	Chi phí hạ ngầm đường điện	82.500.000.000	58.723.931.000	-23.776.069.000
10	Chi phí đầu tư hạ tầng đảm bảo đô thị thông minh		14.623.320.970	14.623.320.970
11	Chi phí đầu tư cổng dự án		6.000.000.000	6.000.000.000
12	**Tổng mức đầu tư chưa lãi vay**	**811.044.730.335**	**1.227.791.032.411**	**416.746.302.077**
13	**Tổng mức đầu tư sau lãi vay**	**813.372.360.326**	**1.254.006.283.498**	**440.633.923.172**

c. Lý do tăng/giảm tổng mức đầu tư

- Chi phí xây lắp, thiết bị tăng do sự biến động về đơn giá, khối lượng.
- Chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí dự phòng tăng do cập nhật bổ sung công việc đồng thời tăng theo chi phí xây lắp thiết bị.
- Chi phí sử dụng đất dự kiến tăng do dự trù 264 tỷ chi phí tiền sử dụng đất nộp bổ sung do thay đổi quy hoạch.
- Chi phí quản lý dự án tăng do cập nhật chi phí quản lý chung phân bổ cho dự án.
- Chi phí lãi vay tăng do nhu cầu vốn đầu tư tăng thêm.
- Bổ sung chi phí đầu tư tăng cường cảnh quan xanh, đô thị thông minh và cổng dự án.
- Chi phí hạ ngầm đường điện giảm do cập nhật giá trị được phê duyệt theo Nghị quyết số 13/NQ-CT-HĐQT ngày 03/3/2023 của Hội đồng quản trị.

8.4. Nguồn vốn (đối với phần chưa thực hiện)

- Vốn tự có: 20%
- Vốn huy động khách hàng và huy động hợp pháp khác: 80%

8.5. Phương án tiêu thụ sản phẩm

- Đối với diện tích đất nhà ở thấp tầng; đất chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, đất công cộng dịch vụ CT2A: Công ty đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức và cá nhân có nhu cầu.
- Đối với diện tích bãi đỗ xe P3: Công ty sẽ đầu tư hoặc hợp tác để đầu tư xây dựng và vận hành phục vụ nhu cầu để xe của cư dân.
- Đối với diện tích đất trường tiểu học; Nhà trẻ: Công ty tự đầu tư hoặc sẽ hợp tác đầu tư vận hành cùng với các đơn vị có năng lực, kinh nghiệm.

8.6. Phương thức tổ chức, quản lý vận hành dự án sau đầu tư

- Chủ đầu tư chuyển giao lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, vỉa hè; hệ thống cây xanh; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống cấp nước, thoát nước; bãi đỗ xe P1, P2, P4 cho chính quyền địa phương và cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật khi đủ điều kiện.
- Các công trình khác: Chủ đầu tư vận hành kinh doanh theo quy định.

8.7. Xác định giá thành đầu tư

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
I	**Diện tích đất thực hiện dự án**	**m^2**		
I.1	**Diện tích đất dự án theo chủ trương đầu tư**	-	**114.028**	
I.2	**Diện tích đất KD**	-	**61.747**	
1	Đất chung cao tầng CT2B +CT3B	-	11.134	
2	Đất ở thấp tầng	-	33.290	
3	Đất CCDV CT2A	-	1.539	
4	Đất trường học, nhà trẻ	-	15.784	
II	**Chi phí GPMB + đầu tư xây dựng hạ tầng**	**đ**	**562.420.721.531**	
1	Đơn giá phân bổ $1m^2$ đất dự án	-	4.932.304	
2	Đơn giá phân bổ $1m^2$ đất KD	-	9.108.470	
III	**Tiền sử dụng đất**			
III.1	**Dự kiến Tiền sử dụng đất xác định lại theo Quy hoạch điều chỉnh**	**đ**	**646.709.924.318**	
1	Tiền sử dụng đất đã nộp	-	382.709.924.318	
2	Tiền sử dụng đất dự kiến nộp thêm	-	264.000.000.000	
III.2	**Xác định tiền sử dụng đất từng loại đất**	**đ/m^2**		
1	**Đất chung cư cao tầng CT2B, CT3B**	-	**63.450.603.902**	**Đã nộp**
2	**Đất nhà ở thấp tầng**	-	**573.623.736.502**	
a	Đất ở thấp tầng còn lại theo QH cũ (TT1, TT2, BT1-:-BT4)	-	203.800.661.008	Đã nộp
b	Tiền sử dụng đất nộp thêm sau thanh tra	-	13.867.000.000	Đã nộp

c	Đất ở thấp tầng bổ sung theo QH điều chỉnh (TT3-:TT9)		355.956.075.494	
-	*Tiền sử dụng đất của các lô thấp tầng đc chuyển từ cao tầng theo đơn giá sử dụng cao tầng đã nộp*	-	*91.956.075.494*	*Đã nộp*
-	*Tiền sử dụng đất dự kiến nộp bổ sung*	-	*264.000.000.000*	
3	**Đất CCDV CT2A**	**-**	**9.635.583.914**	**Đã nộp**
III.3	**Đơn giá tiền sử dụng đất**	**đ/m²**		
1	Đất chung cư cao tầng	-	5.698.815	Sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết định của Cơ quan nhà nước về tiền sử dụng đất bổ sung do thay đổi quy hoạch.
2	Đất ở thấp tầng	-	17.231.113	
3	Đất CCDV CT2A	-	6.260.938	
IV	**Giá thành đất kinh doanh (đã bao gồm CP đầu tư xây dựng hạ tầng, GPMB và tiền sử dụng đất)**	**đ/m²**		
1	Giá thành đất chung cư cao tầng	-	14.807.285	Sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết định của Cơ quan nhà nước về tiền sử dụng đất bổ sung do thay đổi quy hoạch và có giá trị quyết toán các hạng mục chi phí khác.
2	Giá thành đất ở thấp tầng	-	26.339.583	
3	Giá thành đất CCDV CT2A	-	15.369.409	
4	Giá thành đất trường học, nhà trẻ	-	9.108.470	

(Chi tiết Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh tại Tờ trình)

Điều 2. Hội đồng quản trị giao Tổng giám đốc SUDICO triển khai thực hiện nội dung Điều 1 đúng quy định pháp luật, quy định của SUDICO.

Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các Ông/Bà: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Chánh văn phòng, Giám đốc các Ban chức năng, các đơn vị và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- BKS, KTNB;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đỗ Văn Bình

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

Vũ Cao Kỳ

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 121 /GPMT-UBND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ & KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 373
Ngày 10 tháng 8 năm 2023

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2023

GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (sau đây gọi là Chủ dự án) tại Văn bản số 161/CT-KHĐT ngày 11/7/2023 về việc chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án "Khu nhà ở Văn La" (sau đây gọi là Dự án);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội tại Tờ trình số 5783/TTr-STNMT-CCBVMT ngày 02 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Cấp phép cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, địa chỉ tại Toà nhà Sudico, đường Mễ trì, phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án: "Khu nhà ở Văn La" tại Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, với các nội dung như sau:

1. Thông tin chung của cơ sở:

1.1. Tên dự án: "Khu nhà ở Văn La".

1.2. Địa điểm hoạt động: phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 15/6/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Studico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.4. Mã số thuế : 0101399461

1.5. Loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Nhà ở thấp tầng, cao tầng kết hợp dịch vụ,

trường học.

1.6. Phạm vi, quy mô, công suất của dự án:

a) Quy mô, ranh giới sử dụng đất: Diện tích đất thực hiện dự án: 114.028 m^2. Ranh giới sử dụng đất: Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 (nằm hoàn toàn trong diện tích 120.133,4 m^2 đất đã được UBND tỉnh Hà Tây trước đây giao chính thức cho Công ty để thực hiện dự án tại Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008; không bao gồm các ô đất: dân cư hiện trạng chỉnh trang - CTR1, CTR2; đất di tích, tín ngưỡng-QC, BL. MT, DTBT và ô đất cây xanh thể dục thể thao ký hiệu CX12).

b) Quy mô đầu tư (Quy mô dân số và khối lượng các hạng mục đầu tư chủ yếu): Tuân thủ Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500; Bản vẽ tổng mặt bằng các công trình chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ tại các ô đất CT2B, CT3B được Sở Quy hoạch kiến trúc chấp thuận theo Văn bản số 8073/QHKT-TMB-P1-HTKT ngày 27/12/2018; các văn bản số 7399/VP-ĐT ngày 07/8/2019 và số 676/UBND-ĐT ngày 02/3/2020 của UBND Thành phố đồng ý việc đính chính số liệu tại ô đất TT6. Cụ thể một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính như sau:

Quy mô diện tích đất thực hiện dự án 114.028 m^2, bao gồm các ô đất:

+ Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B: Diện tích đất 5.575 m^2; diện tích xây dựng 2.347 m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) 53.759 m^2, Mật độ xây dựng 42%; Hệ số sử dụng đất 9,64 lần; tầng cao công trình 25 tầng; Dân số 1.250 người; số căn hộ 416 căn; số lượng tầng hầm 02 tầng; diện tích sàn tầng hầm 12.151 m^2; diện tích bố trí cho sinh hoạt cộng đồng tại tầng 2 là 333 m^2; diện tích bố trí cho nhà trẻ 860 m^2, bể bơi có diện tích 400 m^2 (sâu trung bình 1,2m).

+ Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT3B: Diện tích đất 5.559 m^2; diện tích xây dựng 2.347 m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) 53.759 m^2, Mật độ xây dựng 42%; Hệ số sử dụng đất 9,67 lần; tầng cao công trình 25 tầng; Dân số 1.250 người; số căn hộ 416 căn; số lượng tầng hầm 02 tầng; diện tích sàn tầng hầm 11.921 m^2; diện tích bố trí cho sinh hoạt cộng đồng tại tầng 2 là 333 m^2; bể bơi có diện tích 400 m^2 (sâu trung bình 1,2m).

+ Nhà ở thấp tầng (BT1÷BT4 và TT1 ÷TT9): Tổng diện tích đất 33.290 m^2; diện tích xây dựng 18.384 m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng 63.922 m^2, Mật độ xây dựng 55%; tầng cao công trình BT1÷BT4 là 03 tầng và TT1÷ TT9 là 04 tầng; Dân số 714 người; tổng số 215 lô đất.

+ Trường tiểu học (TH1, TH2): Diện tích đất 11.404 m^2; diện tích xây dựng 4.112 m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng 12.336 m^2, Mật độ xây dựng 35% và 40%; tầng cao công trình là 03 tầng; Quy mô học sinh 760 học sinh (ô TH1: 599 học sinh; ô TH2: 161 học sinh).

+ Nhà trẻ (NT1, NT2): Diện tích đất 4.380 m^2; diện tích xây dựng 1752 m^2; Tổng diện tích sàn 5.256 m^2, Mật độ xây dựng 40%; tầng cao công trình là 03 tầng; Quy mô học sinh 292 trẻ (ô NT1: 193 trẻ; ô NT2: 99 trẻ).

+ Công trình công cộng dịch vụ CT2A: Diện tích đất 1.539 m^2; diện tích xây dựng 677 m^2. Tổng diện tích sàn xây dựng 8.126 m^2; Mật độ xây dựng 44%; tầng cao công trình 12 tầng; số lượng tầng hầm 02 tầng; diện tích sàn tầng hầm 1.707 m^2. Trong đó dành diện tích tối thiểu

172 m^2 sàn tại Tòa nhà CT2A (không yêu cầu bồi hoàn) để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của nhân dân tại khu vực dự án (khu thấp tầng) và khu vực lân cận theo đúng nội dung Chủ đầu tư đã cam kết tại văn bản số 67/CT-KHĐT ngày 06/4/2022).

+ Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất 45.625 m^2 bao gồm các ô đất: Khu xử lý hạ tầng kỹ thuật, 04 bãi đỗ xe P1, P2, P3 và P4; diện tích xây dựng 1463 m^2.

+ Cây xanh - thể dục thể thao 6.656 m^2 (không bao gồm ô đất CX12 có diện tích 764 m^2).

- Diện tích đất không thực hiện dự án, chỉ khớp nối hạ tầng kỹ thuật 8.867 m^2 bao gồm: đất dân cư hiện trạng chỉnh trang (ký hiệu CTR1, CTR2) và đất tín ngưỡng, di tích (gồm 04 ô đất ký hiệu QC – đất gò Quán Công; BL- đất gò Ba La và mộ tổ họ Đỗ Việt Nam; MT- đất hiện trạng khu mộ tháp chùa Văn La; DTBT – đất di tích chùa Văn La) và ô đất CX12.

- Tổng diện tích đất xây dựng: 31.082 m^2

- Tầng cao công trình nổi: 1 - 25 tầng.

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): 203.670 m^2.

- Số lượng tầng hầm: 0 -2 tầng. Tổng diện tích sàn tầng hầm: 28.796 m^2

- Quy mô dân số: 3.214 người. Tổng số học sinh: 1.052 học sinh.

- Số lượng các loại nhà ở: 1.047 căn hộ/lô đất (832 căn hộ và 215 lô đất).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: xây dựng hệ thống XLNT công suất 1.100 m^3/ngđ; hệ thống đồng bộ đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, PCCC, thông tin... theo quy hoạch.

(Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội, điều chỉnh lần thứ 1).

- Quy mô: Nhóm A (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công).

2. Nội dung cấp phép môi trường và yêu cầu về bảo vệ môi trường kèm theo:

2.1. Được phép xả nước thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.2. Được phép xả khí thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 2 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.3. Bảo đảm giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 3 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.4. Yêu cầu về quản lý chất thải, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường quy định tại Phụ lục 4 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.5. Yêu cầu khác về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 5 ban hành kèm theo Giấy phép này.

Điều 2. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà:

1. Có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 47 Luật Bảo vệ môi trường.

2. Có trách nhiệm:

2.1. Chỉ được phép thực hiện các nội dung cấp phép sau khi đã hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường tương ứng.

2.2. Vận hành thường xuyên, đúng quy trình các công trình xử lý chất thải bảo đảm chất thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường; có biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường; quản lý chất thải theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi chất ô nhiễm, tiếng ồn, độ rung không đạt yêu cầu cho phép tại Giấy phép này và phải dừng ngay việc xả nước thải, khí thải, phát sinh tiếng ồn, độ rung để thực hiện các biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật.

2.3. Thực hiện đúng, đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong Giấy phép môi trường này và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2.4. Báo cáo kịp thời về cơ quan cấp giấy phép môi trường, cơ quan chức năng ở địa phương nếu xảy ra các sự cố đối với các công trình xử lý chất thải, sự cố khác dẫn đến ô nhiễm môi trường.

2.5. Trong quá trình thực hiện nếu có thay đổi khác với các nội dung quy định tại Giấy phép này, phải kịp thời báo cáo đến cơ quan cấp phép.

Điều 3. Thời hạn của Giấy phép: 10 năm

(từ ngày 10.. tháng...8... năm 2023 đến ngày 10. tháng..8... năm 2033).

Điều 4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và UBND quận Hà Đông tổ chức kiểm tra việc thực hiện nội dung cấp phép, yêu cầu bảo vệ môi trường đối với Dự án được cấp phép theo quy định của pháp luật./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 3 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày 10 tháng 8 năm 2026

Nơi nhận:
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/cáo);
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/cáo);
- PCT UBNDTP Dương Đức Tuấn;
- PCT UBNDTP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBTP: CVP, PCVP V.T.Anh;
  Các phòng: TH, TNMT;
- Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội;
- Cổng Thông tin điện tử Sở TN&MT HN;
- UBND quận Hà Đông;
- Chi cục Bảo vệ môi trường Hà Nội;
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà;
- Lưu: VT, TNMT;

Mã hồ sơ: 2023000017166.CCMT

879(8)

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

Dương Đức Tuấn

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG HUY
P. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phạm Thị Thanh Hương

Phụ lục 1

NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ NƯỚC THẢI VÀO NGUỒN NƯỚC VÀ YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ NƯỚC THẢI

(Kèm theo Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội)

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ NƯỚC THẢI:

1. Nguồn phát sinh nước thải:

1.1. Nước thải sinh hoạt phát sinh (từ nguồn số 01 đến nguồn số 11) được thu gom, xử lý tại trạm XLNT tập trung công suất 1.100 m^3/ngày đêm (24 giờ), gồm:

- Nguồn thải số 01: Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B;
- Nguồn thải số 02: Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT3B;
- Nguồn thải số 03: 215 căn nhà ở thấp tầng từ các ô đất BT1÷BT4 và TT1 ÷TT9;
- Nguồn thải số 04: Trường tiểu học tại ô đất TH1;
- Nguồn thải số 05: Trường tiểu học tại ô đất TH2;
- Nguồn thải số 06: Nhà trẻ tại ô đất NT1;
- Nguồn thải số 07: Nhà trẻ tại ô đất NT2;
- Nguồn thải số 08: Công trình công cộng dịch vụ CT2A;
- Nguồn thải số 09: Khu dân cư hiện trạng tại ô đất ký hiệu CTR1;
- Nguồn thải số 10: Khu dân cư hiện trạng tại ô đất ký hiệu CTR2;
- Nguồn thải số 11: Đất chùa Văn La tại ô đất ký hiệu DTBT;

1.2 Nước xả kiệt bể bơi, gồm:

- Nguồn thải số 12: Nước xả kiệt bể bơi tại công trình CT2B;
- Nguồn thải số 13: Nước xả kiệt bể bơi tại công trình CT3B.

2. Dòng nước thải xả vào nguồn nước tiếp nhận, nguồn tiếp nhận nước thải, vị trí xả nước thải:

03 dòng nước thải xả ra ngoài môi trường, gồm: 01 dòng nước thải sinh hoạt sau hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt; 02 dòng nước xả kiệt bể bơi.

2.1. Dòng nước thải sinh hoạt sau hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt (xử lý nước thải từ nguồn số 01 đến nguồn số 11)

2.1.1. Nguồn tiếp nhận nước thải:

Hệ thống thoát nước chung của khu vực thuộc phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

2.1.2 Vị trí xả nước thải:

- Vị trí: phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Tọa độ vị trí xả nước thải: X= 2318001; Y =579153

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.1.3. Lưu lượng xả nước thải lớn nhất: 1100 m^3/ngày đêm

- Phương thức xả nước thải: Cưỡng bức

- Chế độ xả nước thải: Gián đoạn.

2.1.4. Chất lượng nước thải trước khi xả vào nguồn nước tiếp nhận phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT cột B, K = 1 (áp dụng cho khu chung cư, khu dân cư từ 50 căn hộ trở lên), cụ thể như sau:

TT	Thông số	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	Lưu lượng (đầu vào đầu ra)	-	-	Không thực hiện	Thực hiện quan trắc tự động, liên tục (**)
2	pH	-	5-9		
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	100		
4	Amoni (tính theo N)	mg/l	10		
5	COD	mg/l	-		
6	BOD_5 (20°C)	mg/l	50	Tần suất quan trắc 3 tháng/lần(*)	Không thực hiện quan trắc tự động, liên tục
7	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	1000		
8	Sulfua (tính theo H_2S)	mg/l	4,0		
9	Nitrat (NO_3^-) (tính theo N)	mg/l	50		
10	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	20		
11	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/l	10		
12	Photphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/l	10		
13	Tổng Coliforms	MPN/ 100ml	5.000		

(*) (**): Theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3, Khoản 4 Điều 97 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022

2.2. Dòng nước xả kiệt bể bơi:

2.2.1. Nguồn tiếp nhận nước thải:

Hệ thống thoát nước chung của khu vực thuộc phường Phú La, quận Hà Đông, thanh phố Hà Nội

2.2.2. Vị trí xả nước thải:

- Vị trí: phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

- Tọa độ vị trí xả nước thải Bể bơi nhà CT2B: X= 2318303; Y = 578817

- Tọa độ vị trí xả nước thải Bể bơi nhà CT3B: X= 23183289; Y = 578828

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.2.3. Lưu lượng xả nước thải lớn nhất:

- Lưu lượng nước xả kiệt bể bơi tại Bể bơi nhà CT2B: 480 m^3/lần/năm.

- Lưu lượng nước xả kiệt bể bơi tại Bể bơi nhà CT3B: 480 m^3/lần/năm.

2.2.4. Phương thức xả nước thải:

- Xả kiệt bể bơi nhà CT2B: Tự chảy

- Xả kiệt bể bơi nhà CT3B: Tự chảy

2.2.5. Chế độ xả nước thải:

- Xả kiệt bể bơi nhà CT2B: Gián đoạn

- Xả kiệt bể bơi nhà CT3B: Gián đoạn.

2.2.6. Chất lượng nước thải của cả hai dòng nước xả kiệt bể bơi trước khi xả vào nguồn nước tiếp nhận phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật về nước thải công nghiệp trên địa bàn Thủ đô Hà Nội - QCTĐHN 02:2014/BTNMT cột B, C_{max} = C, cụ thể như sau:

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động liên tục
1	pH	-	5,5-9	01 lần/năm (khi xả bể bơi)(*)	Không thực hiện(**)
2	Độ màu	mg/l	150		
3	TSS	mg/l	100		
4	Clo dư	mg/l	2		
5	Coliform	MPN/100ml	5.000		

(*): Theo đề xuất của Chủ Dự án

(**): Theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 97 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022.

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ NƯỚC THẢI:

1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải:

- Hệ thống thu gom, xử lý và thoát nước thải sau xử lý tách riêng với hệ thống nước mưa.

1.1. Mạng lưới thu gom nước thải:

1.1.1. Mạng lưới thu gom nước thải sinh hoạt:

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 01 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 250 m^3 đặt ngầm dưới tầng hầm 2 và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 02 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 250 m^3 đặt ngầm dưới tầng hầm 2 và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 03 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 2m^3 đặt cục bộ tại mỗi căn nhà ở thấp tầng, tổng số 215 bể tự hoại và và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp tại mỗi công trình) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 04 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 30 m^3 đặt ngầm bên ngoài công trình và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 05 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 15 m^3 đặt ngầm bên ngoài công trình và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 06 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 20 m^3 đặt ngầm bên ngoài công trình và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 07 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích 15m^3 đặt ngầm bên ngoài công trình và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 08 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại có dung tích khoảng 40m^3 đặt ngầm dưới tầng hầm 2 và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ nguồn số 09 đến nguồn số 11 (nước thải nhà vệ sinh sau khi xử lý tại bể tự hoại đặt tại mỗi công trình của khu dân cư hiện trạng) và nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) được thu gom về bể tách mỡ, tách cát, rác của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100m^3/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải ngoài nhà gồm đường ống D110 (từ 215 căn nhà thấp tầng BT1-BT4 và TT1-TT9, khu dân cư hiện trạng), mương thoát nước BxH = 300mm x 300mm dài 345m; cống tròn D300 dài 2176m, cống D400 dài 680m, hố ga các loại và 02 trạm bơm nước thải bơm về hệ thống XLNT tập trung (Trạm bơm số 1 đặt trong khu vực TT1 và TT3 góc phía đông bắc dự án với lưu lượng bơm thiết kế 24 m^3/ngày đêm (1 bơm hoạt động, 1 bơm dự phòng) có nhiệm vụ thoát nước cho các ô đất TT1; TT3, CTR1. Nước thải từ các ô TT1, TT3, CTR1 được dẫn theo cống B300 vào trạm bơm số 1. Bơm nước thải cánh dạng ống có lưu lượng 9 m^3/h; h = 14,6m. Kích thước hố thu 1,5m x 1,5m x1,5m. Trạm bơm số 2 đặt cuối tuyến thoát nước ở phía đông nam dự án với lưu lượng bơm 1.100 m^3/ngày đêm có nhiệm vụ thoát nước cho cả dự án. Nước thải được dẫn vào trạm bơm số 2 bằng cống D400. Bơm nước thải cánh dạng ống có lưu lượng 22,7 l/s; h= 12m (01 bơm hoạt động; 1 bơm dự phòng). Kích thước hố thu nước = 2 x2 x2m).

1.1.2. Mạng lưới thu gom nước xả kiệt bể bơi:

Nước xả kiệt bể bơi từ công trình CT2B và CT3B theo đường ống nhựa PVC D90, 140, 160 về bộ bình lọc.

Sau khi xử lý tại bộ bình lọc nước xả kiệt bể bơi bể bơi được thu gom theo đường ống PVC D90 xuống rãnh thu nước B300 của tầng hầm 2 sau đó dẫn về hố thu nước tại tầng hầm 2 kích thước 2,2m x 1,5m x 1,7m. Nước thải sau đó được bơm theo đường ống PVC D75 ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà của dự án.

1.2. Công trình, thiết bị xử lý nước thải:

1.2.1. Công trình, thiết bị xử lý nước thải sinh hoạt:

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải (sau xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, nước thoát sàn, nước thải nhà bếp) → Bể tách mỡ, lắng cát, rác→ Ngăn Selector → Bể SBR → Ngăn thu nước trung gian → Ngăn khử trùng → Ngăn chứa nước sau xử lý → Hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Công suất thiết kế: 1100m^3/ngày đêm.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Javen 10% (bể khử trùng); Methanol (bể thiếu khí).

1.2.2. Công trình, thiết bị xử lý nước xả kiệt bể bơi:

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước xả kiệt bể bơi → Bình lọc → Ống thu gom nước D160 → Hố ga thu nước mưa ngoài nhà → Hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Công suất thiết kế: 30 m^3/h/bình, số lượng 02 bình lọc.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: bình lọc sử dụng vật liệu lọc là cát lọc thạch anh cỡ hạt từ 0,4mm - 0,8mm, sỏi lọc cỡ 1-3mm.

1.3. Biện pháp, công trình, thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố:

- Có biện pháp ứng phó sự cố đối với nước thải trong các trường hợp: tắc nghẽn, rò rỉ, nứt vỡ đường ống dẫn nước thải; hệ thống xử lý nước thải không thể vận hành; chất lượng nước thải đầu ra không đạt quy chuẩn.

- Thường xuyên theo dõi tình trạng hoạt động của máy móc, thiết bị để có biện pháp sửa chữa thay thế kịp thời, tránh xảy ra sự cố.

- Bố trí nhân viên kỹ thuật vận hành công trình xử lý nước thải và ghi chép sổ nhật ký vận hành theo quy định.

- Trường hợp nước thải sau xử lý không đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải, nước thải sau xử lý phải được chứa trong các bể/công trình chứa nước thải sự cố để xử lý lại, không xả thải ra môi trường tiếp nhận; rà soát điều chỉnh lại quy trình vận hành, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải

2. Kế hoạch vận hành thử nghiệm:

2.1. Thời gian vận hành thử nghiệm

Dự kiến 03 tháng (sau khi hoàn thành xong tất cả các công trình dự kiến từ tháng 01/10/2026 đến 31/12/2026). Chủ đầu tư cam kết sẽ thông báo thời điểm vận hành thử nghiệm trước 10 ngày tới Sở Tài nguyên và Môi trường theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

2.2 Công trình, thiết bị xả nước thải phải vận hành thử nghiệm: Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 1100 m^3/ngày đêm.

2.2.1. Vị trí lấy mẫu: Tại vị trí nước thải đầu vào và đầu ra của hệ thống xử lý nước thải công suất 1100 m^3/ngày đêm.

2.2.2. Chất ô nhiễm chính và giá trị giới hạn cho phép của chất ô nhiễm (theo nội dung được cấp phép tại Phần A Phụ lục này).

2.3. Tần suất lấy mẫu:

Thực hiện theo khoản 5 Điều 21 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, cụ thể: ít nhất 03 mẫu đơn trong 03 ngày liên tiếp của giai đoạn vận hành ổn định công trình xử lý nước thải.

3. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

3.1. Thu gom, xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án, bảo đảm đáp ứng quy định về giá trị giới hạn cho phép của thông số tại Phần A Phụ lục này trước khi xả thải ra ngoài môi trường.

3.2. Đảm bảo bố trí đủ nguồn lực, thiết bị, hoá chất để thường xuyên vận hành hiệu quả hệ thống xử lý nước thải của dự án.

3.3. Hoàn thành việc kết nối, truyền dữ liệu quan trắc nước thải tự động, liên tục về Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội chậm nhất vào ngày 31/12/2024

3.3.1. Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được truyền dẫn thường xuyên, ổn định dữ liệu, số liệu quan trắc về Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

3.3.2. Thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được thử nghiệm, kiểm định, hiệu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, đo lường chất lượng.

3.3.3. Việc kết nối, truyền số liệu quan trắc nước thải tự động, liên tục được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và quy định tại Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường quy định kỹ thuật quan trắc môi trường và quản lý thông tin, dữ liệu quan trắc môi trường ngày 30/6/2021.

3.3.4. Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được kiểm soát chất lượng định kỳ 01 lần/năm theo quy định tại Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021.

3.3.5. Trường hợp hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục đã đáp ứng các yêu cầu của quy định, đồng thời đã hoàn thành kết nối, truyền dữ liệu quan trắc nước thải tự động, liên tục đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội mới được miễn trách nhiệm quan trắc định kỳ nước thải đến hết ngày 31/12/2024, sau thời gian này chỉ được miễn thực hiện quan trắc nước thải định kỳ đối với các thông số đã được quan trắc tự động, liên tục.

3.4. Tổng hợp, đánh giá số liệu quan trắc nước thải và lập báo cáo kết quả vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải gửi UBND Thành phố Hà Nội và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội trước khi kết thúc vận hành thử nghiệm 10 ngày.

Phụ lục 2

NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ KHÍ THẢI
VÀ YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ KHÍ THẢI

(Kèm theo Giấy phép môi trường số 424 /GPMT-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội)

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ KHÍ THẢI:

1. Nguồn phát sinh khí thải:

- Nguồn số 01: Khí thải (mùi) phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt.

- Nguồn số 02: Khí thải phát sinh từ máy phát điện dự phòng từ nhà CT2A.

- Nguồn số 03: Khí thải phát sinh từ máy phát điện dự phòng từ nhà CT2B.

- Nguồn số 04: Khí thải phát sinh từ máy phát điện dự phòng từ nhà CT3B.

2. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải:

2.1. Dòng khí thải:

- 01 dòng khí thải từ ống phóng không của hệ thống xử lý mùi từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt

- 03 dòng khí thải từ máy phát điện dự phòng.

2.2. Vị trí xả khí thải:

- Dòng thải số 01: Tại đường ống PVC D225 dẫn lên mái nhà điều hành. Tọa độ vị trí xả khí thải: X = 2 318 011; Y= 579 160

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

- Dòng thải số 02: Tại đường ống PVC D50 dẫn lên mái công trình CT2A. Tọa độ X = 2.318.439 , Y= 578.769.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

- Dòng thải số 03: Tại đường ống PVC D50 dẫn lên mái công trình CT2B. Tọa độ X = 2.318.356 , Y= 578.793.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

- Dòng thải số 04: Tại đường ống PVC D50 dẫn lên mái công trình CT3B. Tọa độ X = 2.318.258 , Y= 578.886.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.3 Lưu lượng xả khí thải lớn nhất:

- Dòng thải số 01: 900 m^3/h.

- Dòng thải số 02, dòng thải số 03 và dòng số 04: Không xác định.

2.4. Phương thức xả khí thải:

- Khí thải sau xử lý của dòng thải số 01 được xả ra môi trường qua ống thải, xả liên tục 24h/24 giờ.

- Khí thải sau xử lý của dòng thải số 02, số 03 và số 04 được xả ra môi trường qua ống thải, xả Gián đoạn (chỉ phát sinh khi chạy máy phát điện dự phòng).

2.5. Chất lượng khí thải trước khi xả vào môi trường:

- Khí thải từ dòng thải số 01 phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và các quy chuẩn QCTĐHN 01:2014/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ trên địa bàn thủ đô Hà Nội với (Kv = 0,6 (phân vùng, khu vực loại 1); Kp=1 (lưu lượng nguồn thải < 26.000 m^3/h)) và QCVN 20:2009/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ, cụ thể như sau:

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động liên tục
1	Amoniac (NH_3) và các hợp chất amoni	mg/Nm^3	30 (1)	Không thuộc đối tượng	Không thuộc đối tượng
2	Hydro sunfua (H_2S)	mg/Nm^3	4,5(1)		
3	Metyl mercaptan (CH_3SH)	mg/Nm^3	15(2)		

Ghi chú:

(1): Theo QCTĐHN 01:2014/BTNMT (Kv = 0,6; Kp=1).

(2): Theo QCVN 20:2009/BTNMT.

- Khí thải từ dòng thải khí số 02, 03 và 04 phát sinh từ máy phát điện dự phòng (nhiên liệu sử dụng là dầu DO), chỉ sử dụng gián đoạn trong các trường hợp mất điện.

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ KHÍ THẢI:

1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý khí thải:

1.1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý khí thải từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt:

1.1.1. Mạng lưới thu gom:

- Dòng thải số 01 : Khí thải phát sinh từ các bể xử lý của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt (bể tách mỡ, lắng cắt, cụm bể sinh học, bể chứa bùn) được thu gom theo đường ống thu khí PVC D225, dưới áp suất của quạt hút, mùi được thu gom về tháp xử lý mùi để hấp phụ bằng than hoạt tính. Khí thải sau xử lý được dẫn bằng đường ống PVC D225 lên mái của nhà điều hành hệ thống xử lý nước thải.

- Dòng thải số 01, dòng thải số 02, số 03 và dòng thải số 04: Dẫn trực triếp ra ống thải.

1.1.2. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý khí thải

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Khí thải → quạt hút → tháp xử lý mùi (hấp phụ bằng than hoạt tính) → ống thoát khí ra môi trường.

- Công suất thiết kế của quạt hút: 900m^3/h.

- Thiết kế tháp hấp phụ mùi: Vật liệu PP, kích thước DxH = 1200x1700mm.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: than hoạt tính (lớp than dày 0,9m).

1.2. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố:

- Thường xuyên kiểm tra tình trạng hoạt động của các thiết bị thu gom, xử lý mùi.

- Định kỳ duy tu, bảo dưỡng hệ thống xử lý mùi, các thiết bị điện (quạt, bơm) và hàng tuần kiểm tra các mối hàn, các điểm tiếp nối để tránh rò rỉ.

- Trang bị dự phòng các chi tiết dễ hư hỏng như: đinh, ốc vít, van điều khiển, đồng thời thay thế kịp thời các chi tiết hư hỏng. Chuẩn bị một số thiết bị dự phòng đối với một số máy móc dễ hư hỏng như: bơm dự phòng, hệ thống van, đường ống và các phụ tùng khác.

2. Kế hoạch vận hành thử nghiệm:

Không thuộc đối tượng phải vận hành thử nghiệm.

3. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

3.1. Đảm bảo bố trí đủ nguồn lực, thiết bị, vật liệu để thường xuyên vận hành hiệu quả công trình thu gom, xử lý khí thải.

3.2. Thu gom, xử lý khí thải phát sinh từ hoạt động của Dự án bảo đảm đáp ứng quy định về giá trị giới hạn cho phép của các thông số tại mục 2.5 phần A của Phụ lục này trước khi xả thải ra môi trường.

3.3. Khí thải từ máy phát điện dự phòng (chỉ sử dụng gián đoạn trong trường hợp mất điện), không có hệ thống xử lý khí thải. Tuy nhiên, nhiên liệu sử dụng phải là nhiên liệu sạch, đáp ứng yêu cầu về chất lượng theo quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa; khí thải phải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường.

Phụ lục 3

BẢO ĐẢM GIÁ TRỊ GIỚI HẠN ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG VÀ CÁC YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

(Kèm theo Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội)

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP VỀ TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG:

1. Nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung:

- Nguồn số 01: tiếng ồn, độ rung từ máy thổi khí, quạt hút mùi của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt.

- Nguồn số 02: tiếng ồn, độ rung từ máy phát điện dự phòng từ nhà CT2A.

- Nguồn số 03: tiếng ồn, độ rung từ máy phát điện dự phòng từ nhà CT2B.

- Nguồn số 04: tiếng ồn, độ rung từ máy phát điện dự phòng từ nhà CT3B.

- Nguồn số 05: tiếng ồn, độ rung từ máy phát điện dự phòng cho trạm XLNT tập trung.

2. Vị trí phát sinh tiếng ồn, độ rung:

2.1. Vị trí nguồn số 01: nhà điều hành của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt. Toạ độ X= 2318011; Y= 579160

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.2. Vị trí nguồn số 02: nhà đặt máy phát điện dự phòng tại tầng hầm 1 của công trình CT2A. Tọa độ X = 2.318.439 , Y= 578.769.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.3. Vị trí nguồn số 03: nhà đặt máy phát điện dự phòng tại tầng hầm 1 của công trình CT2B. Tọa độ X = 2.318.356 , Y= 578.793.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.4. Vị trí nguồn số 04: nhà đặt máy phát điện dự phòng tại tầng hầm 1 của công trình CT3B. Tọa độ X = 2.318.258 , Y= 578.886.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

2.5. Vị trí nguồn số 05: nhà đặt máy phát điện dự phòng tại nhà điều hành của trạm XLNT công suất 1100 m^3/ngđ. Tọa độ X = 2 318 012; Y= 579 169

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến 105^0, múi chiếu 3^0)

3. Tiếng ồn, độ rung phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về độ rung; cụ thể như sau:

3.1. Tiếng ồn:

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và giới hạn tối đa cho phép của tiếng ồn		Ghi chú
	Từ 6-21 giờ (dBA)	Từ 21-6 giờ (dBA)	
1	70	55	*Khu vực thông thường*

3.2. Độ rung:

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và mức gia tốc rung cho phép, dB		Ghi chú
	Từ 6-21 giờ	Từ 21-6 giờ	
1	70	60	*Khu vực thông thường*

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG:

1. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung:

- Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn: nhà đặt máy phát điện được bao bọc bởi tường cách âm với vật liệu sử dụng là bông thủy tinh cách âm; bố trí hộp tiêu âm tại nhà đặt máy phát điện; tại máy phát điện lắp đặt bộ tiêu âm; lắp ống giảm thanh cho máy thổi khí; thường xuyên kiểm tra hoạt động của máy móc, thiết bị và thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (tra dầu mỡ, vệ sinh quạt).

- Công trình, biện pháp giảm thiểu độ rung: máy phát điện được đặt trên bệ máy được đổ bê tông cốt thép, lắp đặt bộ lò xo giảm chấn; máy thổi khí và quạt hút mùi được đặt trên bệ máy bằng bê tông cốt thép, chân đế máy kê tấm cao su chống rung.

2. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

2.1. Các nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung phải được giảm thiểu bảo đảm nằm trong giới hạn cho phép quy định tại Phần A Phụ lục này.

2.2. Định kỳ bảo dưỡng, hiệu chuẩn đối với thiết bị để hạn chế phát sinh tiếng ồn, độ rung. Nâng cấp, thay thế các máy móc, thiết bị có phát sinh tiếng ồn, độ rung lớn bằng các máy móc, thiết bị hiện đại để giảm thiểu tiếng ồn, độ rung đến môi trường xung quanh, đảm bảo đáp ứng các quy chuẩn kỹ thuật môi trường quy định.

Phụ lục 4

YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI, PHÒNG NGỪA VÀ ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

(Kèm theo Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội)

A. QUẢN LÝ CHẤT THẢI

1. Chủng loại, khối lượng chất thải phát sinh:

1.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên:

STT	Các loại chất thải	Trạng thái tồn tại	Mã chất thải	Khối lượng phát sinh (kg/năm)
1	Pin, ắc quy thải	Rắn	19 06 01	35
2	Thiết bị điện, Linh kiện điện tử hỏng(bao gồm cả đèn led)	Rắn	16 01 13	35
3	Vật liệu lọc (bao gồm cả vật liệu lọc dầu chưa nêu tại các mã khác); giẻ lau, vải bảo vệ thải bị nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	18 02 01	150
4	Dầu động cơ hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	17 02 03	70
5	Hộp chứa mực in thải	Rắn	08 02 04	30
6	Bao bì nhựa cứng thải	Rắn	18 01 03	100
Tổng				420

1.2. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh:

Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 6.893,5 kg/ngày đêm tương đương 2.516.127 kg/năm.

1.3. Khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh:

- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt khoảng 8,76 tấn/năm.

- Bùn thải phát sinh từ bể tự hoại khoảng 48,5 tấn/năm.

- Bùn thải từ hệ thống thu gom và thoát nước mưa khoảng 3,4 tấn/năm

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với việc lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại (CTNH):

2.1. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại:

2.1.1. Thiết bị lưu chứa:

- Chất thải nguy hại được lưu chứa trong các thùng có nắp đậy, không rò rỉ, được dán mã CTNH và biển cảnh báo theo quy định.

2.1.2. Kho/khu vực lưu chứa trong nhà:

- Diện tích kho chứa chất thải nguy hại: Dự án bố trí 4 kho (01 kho tại nhà CT2B có diện tích 5 m^2; 01 kho tại nhà CT3B có diện tích 5 m^2 và 01 kho tại Nhà CT2A có diện tích 5m^2 và 01 kho khu hạ tầng kỹ thuật có diện tích 10 m^2).

- Thiết kế, cấu tạo của kho/khu vực lưu chứa trong nhà: nền bê tông cốt thép, tăng cứng nền và chống thấm, tường xây gạch trát vữa chống thấm, cửa thép có khóa, mái đổ bê tông cốt thép, gắn biển tên tại kho, có biển chỉ dẫn, cảnh báo theo quy định, có trang thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố.

2.1.3. Biện pháp quản lý:

Lưu giữ, chuyển giao cho đơn vị có chức năng về xử lý chất thải nguy hại để thu gom, xử lý.

2.2. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn thông thường:

2.2.1. Thiết bị lưu chứa:

- Bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt lưu chứa trong ngăn chứa bùn bể bùn.

- Bùn thải phát sinh từ bể tự hoại, hệ thống thu gom và thoát nước mưa được đơn vị có chức năng hút và vận chuyển đi xử lý theo quy định, không lưu chứa tại dự án.

2.2.2. Khu vực lưu chứa:

Bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt được lưu chứa trong bể chứa bùn có dung tích 40,5 m^3 (kích thước S(m2) x h (m)= 16,2 x 2,5m), định kỳ thuê đơn vị có chức năng hút đi xử lý theo quy định.

2.3. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt:

2.3.1. Thiết bị lưu chứa

- Tại các ô cây xanh, công cộng trong dự án bố trí 20 thùng rác đôi (1 thùng thu gom rác thải tái chế, 01 thùng thu gom rác thải cần vận chuyển đi xử lý).

- Tại trường học: mỗi lớp học bố trí thùng rác nhỏ, tại nhà ăn tại các trường bố trí 03 thùng rác khác nhau để phân loại 3 loại rác tương ứng dung tích 150 lít/thùng. Sau đó, chất thải rắn sẽ được mang ra điểm tập kết rác của khu vực.

- Tại nhà cao tầng CT2B, CT3B:

+ Tại mỗi tầng bố trí 01 phòng rác có kích thước sử dụng 1,29m x 1,81m. Trong mỗi phòng rác bố trí 03 thùng rác có màu sắc khác nhau, trong đó thùng màu vàng có có dung tích 50 lít đựng rác hữu cơ; thùng màu xanh có dung tích 50 lít đựng rác tái chế và thùng màu đen 150 lít đựng rác còn lại. Tất cả rác thải đều được thu gom vào thùng nhựa có ký hiệu ở ngoài thùng và thuê đơn vị có chức năng đem đi xử lý.

+ Rác được thu gom hàng ngày bởi công nhân vệ sinh và di chuyển bằng thang riêng biệt xuống phòng rác tập trung tại tầng hầm 1 toà nhà.

+ Tại phòng rác tập trung có diện tích 20,53 m^2, chia thành 2 phòng nhỏ (gồm phòng lưu giữ chất thải rắn có diện tích 15,53 m^2 và 01 phòng lưu giữ chất thải nguy hại có diện tích 5 m^2). Trong phòng rác lưu giữ chất thải rắn có bố trí các thùng composit 240 lít có nắp đậy kín

và bánh xe để thuận tiện di chuyển. Phòng thu gom rác thải được xây bằng bê tông cốt thép, có ốp gạch men chống thấm nước, theo kết cấu chung toà nhà.

- Tại nhà CT2A: Bố trí 01 kho tác tại tầng hầm 1 có diện tích 15 m^2 chia thành 2 phòng nhỏ (gồm phòng lưu giữ chất thải rắn có diện tích 15 m^2 và 01 phòng lưu giữ chất thải nguy hại có diện tích 5 m^2). Trong phòng rác lưu giữ chất thải rắn có bố trí các thùng composit 240 lít có nắp đậy kín và bánh xe để thuận tiện di chuyển. Phòng thu gom rác thải được xây bằng bê tông cốt thép, có ốp gạch men chống thấm nước, theo kết cấu chung toà nhà.

- Tại bãi đỗ xe: Bố trí thùng rác tại khu điều hành, hàng ngày nhân viên làm việc tự mang rác ra điểm tập kết.

- Tại các nhà thấp tầng: Công nhân vệ sinh đến từng hộ gia đình thu gom rác theo giờ cố định về điểm tập kết rác.

2.3.2. Khu vực lưu chứa:

Nhà CT2B, CT3B: mỗi nhà bố trí 01 phòng rác tập trung có diện tích 20,53 m^2, chia thành 2 phòng nhỏ (gồm phòng lưu giữ chất thải rắn có diện tích 15,53 m^2 và 01 phòng lưu giữ chất thải nguy hại có diện tích 5 m^2)

Nhà CT2A: Bố trí 01 kho tác tại tầng hầm có diện tích 15 m^2 chia thành 2 phòng nhỏ (gồm phòng lưu giữ chất thải rắn có diện tích 15 m^2 và 01 phòng lưu giữ chất thải nguy hại có diện tích 5 m^2).

Dự án bố trí 01 điểm tập kết rác tại ô hạ tầng kỹ thuật để thu gom chất thải rắn từ các hộ thấp tầng, khu vực công cộng có diện tích 50 m^2. Điểm tập kết rác đổ sàn bê tông, không có mái che, có hệ thống thu nước rác vào hệ thống thoát nước thải chung của khu đô thị.

B. YÊU CẦU VỀ PHÒNG NGỪA VÀ ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

- Khu lưu giữ chất thải nguy hại đáp ứng các quy định tại Điều 36 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Có trách nhiệm ban hành và tổ chức thực hiện kế hoạch phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường phù hợp với nội dung phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường trong Giấy phép này. Trường hợp kế hoạch ứng phó sự cố môi trường được lồng ghép, tích hợp và phê duyệt cùng với kế hoạch ứng phó sự cố khác theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 124 Luật Bảo vệ môi trường thì phải đảm bảo có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

- Thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố do hóa chất, dịch bệnh theo quy định của pháp luật hiện hành.

Phụ lục 5

CÁC YÊU CẦU KHÁC VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

(Kèm theo Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội)

A. YÊU CẦU VỀ CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG:

Không thuộc đối tượng phải thực hiện cải tạo, phục hồi môi trường.

B. YÊU CẦU VỀ BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC:

Không thuộc đối tượng phải thực hiện bồi hoàn đa dạng sinh học.

C. YÊU CẦU KHÁC VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

1. Thực hiện nghiêm túc các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường, ứng phó sự cố môi trường trong suốt quá trình hoạt động của cơ sở.

2. Quản lý các chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động của cơ sở đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường và theo đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3. Giảm thiểu chất thải rắn phát sinh thông qua việc áp dụng các giải pháp phân loại rác thải tại nguồn và thực hiện việc phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn theo quy định tại Điều 75 Luật Bảo vệ môi trường.

4. Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về an toàn lao động, an toàn giao thông, an toàn thực phẩm, phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

5. Báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm hoặc đột xuất (trong đó cập nhật các thay đổi thông tin về phát sinh chất thải do các thay đổi này không thuộc đối tượng phải điều chỉnh Giấy phép môi trường); thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự cố môi trường theo quy định của pháp luật.

6. Thực hiện các trách nhiệm, yêu cầu khác theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện đề nghị cấp lại, cấp điều chỉnh, cấp đổi giấy phép môi trường theo quy định tại Điều 44 Luật Bảo vệ môi trường./.

BẢN SAO

BỘ CÔNG AN
CỤC CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH

Số: 3753/TD-PCCC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 381/CT-BQLTKKT ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà; địa chỉ trụ sở: Tòa nhà Sutico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật là ông/bà: Đỗ Trọng Quỳnh, Chức vụ: Tổng Giám đốc

CỤC CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ
CHỨNG NHẬN:

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 270 Quyển số: 1 SCT/BS
Ngày: 29-01-2024

Công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Văn La

Địa điểm xây dựng: phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

1. Đường giao thông cho xe chữa cháy;

2. Hệ thống cấp nước chữa chữa cháy ngoài nhà.

Quy mô công trình và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2./.

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2023

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Đại tá Bùi Quang Việt

Nơi nhận:
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà;
- Đồng chí Cục trưởng (để báo cáo);
- Công an thành phố Hà Nội;
- Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, P4 (TdC).

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TÂY ĐÔ

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Hồng Thu

QUY MÔ CÔNG TRÌNH VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Số 3853/TD-PCCC ngày 27/ 12 /2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH)

TT	Nội dung	Ghi chú
I	**QUY MÔ PHƯƠNG TIỆN**	
	**** Quy mô công trình*** - Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Văn La được xây dựng trên tổng diện tích khoảng 114.028 m2, quy mô dân số khoảng 3.214 người. - Các tuyến đường giao thông: Bố trí đường giao thông có chiều rộng tối thiểu 3,5 m và tải trọng bảo đảm cho xe chữa cháy hoạt động. **** Quy mô hệ thống phòng cháy chữa cháy và hệ thống kỹ thuật khác liên quan:*** Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được thiết kế thành mạng vòng, đường ống, trụ nước chữa cháy được bố trí dọc trên các tuyến đường giao thông với đường kính ống DN 315 mm; DN 225 mm; DN 110 mm, khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không lớn hơn 150 m. Mạng đường ống, trụ nước chữa cháy được kết nối với nguồn từ nhà máy nước đô thị, với lưu lượng nước chữa cháy cam kết tại thời điểm nhu cầu sử dụng cao nhất cấp cho chữa cháy là 30 l/s và áp lực tối thiểu 10 m.c.n.	
II	**DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ**	
1	Bản vẽ tổng mặt bằng, giao thông: GT-MB-001; CT-CT-001.	
2	Bản vẽ hệ thống cấp nước chữa cháy: HTKT-CN-MB-001 ÷ HTKT-CN-MB-003; HTKT-CN-SDNL-003; HTKT-CN-TD-001÷ HTKT-CN-TD-010; HTKT-CN-CT-001 ÷ HTKT-CN-CT-013.	

Lưu ý: Thông tin tại Giấy chứng nhận này chỉ xác nhận bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các tiêu chí về quy hoạch, xây dựng./.

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ XÂY DỰNG

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 47/GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần SJ Group (tên trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà).

Địa chỉ: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2. Được phép xây dựng: Công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Theo hồ sơ xin phép xây dựng: Công trình Hạ tầng kỹ thuật (bản vẽ ký hiệu SN-MB-001; GT-MB-001 đến GT-MB-004; Đ-TMB-001 đến Đ-TMB-004; HTKT-CN-MB-001 đến HTKT-CN-MB-003; NM-MB-01; NT-MB-001; THDO-MB-001; CS-TMB-001; TT-TMB-001) được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 22/QĐ-CT-TKKT ngày 25/01/2024.

- Do: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam lập.

Chủ nhiệm thiết kế: Cấn Thu Huyền (Chứng chỉ số: BXD-00000612; Cấp ngày 11/02/2022).

- Đơn vị thẩm tra: Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng CICC Hà Nội.

Chủ nhiệm thẩm tra: Nguyễn Tiến Trung (Chứng chỉ số: BXD - 00077751; Cấp ngày 08/11/2019).

- Cơ quan thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi: Cục Quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng.

- Đơn vị thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

Gồm các nội dung sau:

- Vị trí xây dựng: phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng: Được xác định theo bản vẽ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015;

- San nền: Cao độ san nền cao nhất +6,5m và thấp nhất +6,3m, độ dốc tối thiểu 0,4%, cát đắp sử dụng hệ số dầm chặt K=0,90.

- Giao thông: Đất đường giao thông nội bộ có diện tích 40.209m2 cụ thể như sau:

+ Tuyến đường 1 (mặt cắt IIA-IIA) có lộ giới 23,5m gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè một bên rộng 5,0m và một bên rộng 8,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 162m.

+ Tuyến đường 2A đoạn từ N3-N5 và tuyến đường 7A (mặt cắt IIB-IIB) có lộ giới 15,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x4,0m; tổng chiều dài tuyến đường 2A khoảng 109m và tuyến đường 7A khoảng 43m.

+ Tuyến đường 2 (mặt cắt IV-IV) có lộ giới 16,5m gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng 2x3,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 291m.

+ Tuyến đường 3, tuyến đường 5 và tuyến đường 6 (mặt cắt VIIA-VIIA) có lộ giới 13,5m gồm: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng 2x3,0m; tổng chiều dài tuyến đường 3 khoảng 124m, tuyến đường 5 khoảng 81m và tuyến đường 6 khoảng 65m.

+ Tuyến đường 4 (mặt cắt III-III) có lộ giới 19,5m gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng 2x4,5m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 247m.

+ Tuyến đường 7 (mặt cắt IIC-IIC) có lộ giới 19,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè một bên rộng 4,0m và một bên rộng 8,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 222m.

+ Tuyến đường 8 (mặt cắt VII-VII) có lộ giới 10,5m gồm: lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè rộng 2x2,25m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 183m.

+ Tuyến đường 9 (mặt cắt VIIB-VIIB) có lộ giới 12,0m gồm: lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 82m.

+ Tuyến đường 10, tuyến đường 11 (đoạn N9-N13), tuyến đường 12 và tuyến đường 13 có lộ giới 13,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m; tổng chiều dài tuyến đường 10 khoảng 63m, tuyến đường 11(đoạn N9-N13) khoảng 246m, tuyến đường 12 khoảng 113m và tuyến đường 13 khoảng 61m.

+ Tuyến đường 14 (mặt cắt VIII-VIII) có lộ giới 8,5-11,5m gồm: lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè một bên rộng 3,0m và một bên rộng từ 0,0m÷3,0m; tổng chiều dài tuyến đường khoảng 195m.

+ Tuyến đường 7A (đoạn N6-N16), tuyến đường 7B và tuyến đường 2A (đoạn N5-N6) (mặt cắt VIIIA-VIIIA) có lộ giới 11,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè một bên rộng 4,0m; tổng chiều dài tuyến đường 7A (đoạn N6-N16) khoảng 40m, tuyến đường 7B khoảng 28m và tuyến đường 2A (đoạn N5-N6) khoảng 45m.

+ Tuyến đường 11 (đoạn N13-N14) (mặt cắt VIA-VIA) có lộ giới 9,47-10.18m gồm: lòng đường rộng 6,47m÷7,18m; vỉa hè rộng 3,0m; tổng chiều dài khoảng 33m.

- Hạng mục cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc: Hướng tuyến, kích thước, cao độ xây dựng được xác định theo Hồ sơ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 22/QĐ-CT-TKKT ngày 25/01/2024.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây), Quyết định số 5444/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND Thành phố Hà Nội.

4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên nếu công trình chưa khởi công thì Chủ đầu tư phải xin gia hạn giấy phép.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công xây dựng để tổ chức, cá nhân theo dõi và giám sát theo quy định của pháp luật có liên quan, quy định tại Khoản 2 Điều 55 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

6. Chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại trang 4, trang 5 của giấy phép xây dựng này và các quy định của pháp luật có liên quan./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
SỐ CT: 8076 Quyển số 01 SCT/BS
Ngày: 20-11-2024
TUQ. CHỦ TỊCH
CÔNG CHỨC TƯ PHÁP - HỘ TỊCH

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư;
- Giám đốc Sở; *(để b/c)*
- Lưu: VT, HS.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Luyện Văn Phương

Nguyễn Thị Ba

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 liền 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 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

Lưu ý:

- Thực hiện đầy đủ nội dung yêu cầu tại: Điều 106 Luật Xây dựng; Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng;Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và số 107/QĐ-UBND ngày 8/01/2024 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án; Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/8/2023 của UBND Thành phố; Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3753/TD-PCCC ngày 27/12/2023 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ-Bộ Công an và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Chủ đầu tư chỉ được phép khởi công xây dựng công trình sau khi đảm bảo các điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107, Luật Xây dựng. Mẫu Thông báo khởi công thực hiện theo Phụ lục số 1, Quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng các công trình tại thành phố Hà Nội, ban hành kèm theo Quyết định số 29/2015/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của UBND Thành phố Hà Nội, gửi Thông báo khởi công về cơ quan tiếp nhận Thông báo khởi công theo quy định tại Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về cấp giấy phép xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ Trách nhiệm của chủ đầu tư công trình xây dựng theo quy định tại Điều 14, Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng về quản lý chất thải rắn xây dựng; Yêu cầu của UBND Thành phố Hà Nội đối với các chủ đầu tư xây dựng công trình tại: Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 16/5/2017 về việc tăng cường quản lý phá dỡ, thu gom, vận chuyển, xử lý phế thải xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi

trường trong quá trình xây dựng các công trình tại thành phố Hà Nội, ban hành kèm theo Quyết định số 29/2015/QĐ-UBND ngày 09/10/2015.

- Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, đơn vị thẩm tra và đơn vị thi công phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn và chất lượng công trình trong quá trình xây dựng và sử dụng sau này. Nếu vi phạm trật tự xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn: .....

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

....., ngày ..... tháng .... năm .....

Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)