

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG

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

Số: 281/HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại Khu A, B và C thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 207.1/TTr-VHM ngày 15/6/2023 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại xã Long Hưng, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (Mã hồ sơ: 000.00.00.G17-230622-0114); Văn bản số 23.8/2023/CV-TS/PTDA ngày 23/8/2023 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc xin tiếp tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc 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 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 điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái Dream City;

Hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: Nhà ở thấp tầng tại Khu A, B và C;

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, loại công trình dân dụng, cấp I. Loại và cấp công trình của hạng mục trình thẩm định: Công trình dân dụng (nhà thấp tầng) cấp III; thời hạn sử dụng theo thiết kế của các công trình 50 năm;

3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vinhomes;

4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ: Công ty cổ phần Vinhomes (Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị

sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội);

5. Địa điểm xây dựng: Tại các Khu A, B và C thuộc Khu đô thị sinh thái Dream City, các xã Long Hưng và Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

6. Giá trị tổng mức đầu tư các hạng mục trình thẩm định (nhà ở thấp tầng): Khoảng 14.651 tỷ đồng (theo Tờ trình số 207.1/TTr-VHM ngày 15/6/2023);

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác (Vốn khác);

8. Thời gian thực hiện: 08 năm kể từ ngày phê duyệt chủ trương đầu tư;

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam (theo danh mục nêu trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh);

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội (thực hiện thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng tại Khu B) và Công ty cổ phần Phát triển xây dựng và kiến trúc Goome (thực hiện thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng tại Khu A, C);

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam;

12. Quá trình triển khai thực hiện dự án

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn khu và nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 08/HĐXD-QLDA ngày 13/01/2022.

- Quyết định số 0013/2021/QĐ-TGĐ ngày 20/01/2021 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị sinh thái Dream City (Hạng mục hạ tầng và thấp tầng).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình tại 07 ô đất CC-01, CC-06, CC-09, CCTP-02, CCTP-09, CCTP-11 và CCTP-14 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 121/HĐXD-QLDA ngày 15/5/2023.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022.

- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên đã cấp các Giấy phép xây dựng cho Công ty cổ phần Vinhomes được thi công xây dựng công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị sinh thái Dream City gồm: Số 51/GPXD-SXD ngày 30/8/2021, số 01/GPXD-SXD ngày 21/3/2022, số 03/GPXD-SXD ngày 27/4/2022; Giấy phép xây dựng số 12/GPXD-SXD ngày 29/6/2023 cho phép thi công xây dựng công trình tại 06 ô đất CC-01, CC-09, CCTP-02, CCTP-09, CCTP-11, CCTP-14 thuộc Khu đô thị sinh thái Dream City.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 03/7/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City;

- Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 07/7/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Dream City tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 13/01/2015 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City - huyện Văn Giang;

- Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City;

- Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City;

- Văn bản số 2896/UBND-KT1 ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cập nhật bản vẽ quy hoạch SDD và bản vẽ quy hoạch phân lô nhà ở thấp tầng vào đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City của Công ty cổ phần Vinhomes (kèm theo bản vẽ quy hoạch);

- Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City;

- Quyết định số 1483/QĐ-BTNMT ngày 28/7/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị sinh thái Dream City”;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2907/TD-PCCC ngày 02/12/2020 của Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp cho công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái Dream City;

- Các văn bản có liên quan khác.

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

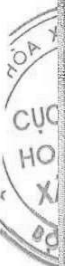
- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án được lập năm 2023 (gồm thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở thấp tầng).

- Báo cáo khảo sát địa hình thực hiện năm 2019; báo cáo khảo sát địa chất thực hiện năm 2022.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng

- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam; Chứng chỉ



năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002005 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 13/11/2019, thời hạn chứng chỉ ngày 26/6/2027.

- Chủ nhiệm khảo sát địa hình: Ông Nguyễn Văn Hằng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số KS-04-07258-A do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2016, thời hạn chứng chỉ ngày 31/8/2021; thời điểm thực hiện công việc khảo sát địa hình năm 2019, chứng chỉ còn hiệu lực.

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Tiến Dũng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002654 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp gia hạn ngày 17/6/2022, thời hạn chứng chỉ ngày 17/6/2027.

3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

a) Nhà thầu thực hiện thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng tại Khu B

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000116 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/11/2018, thời hạn chứng chỉ ngày 25/01/2027.

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Minh Đức, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00084841 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 07/02/2020, thời hạn chứng chỉ ngày 07/02/2025.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Tạ Phương Nam, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002691 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn chứng chỉ ngày 17/6/2027.

b) Nhà thầu thực hiện thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng tại Khu A, C

- Công ty cổ phần Phát triển xây dựng và kiến trúc Goome: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005565 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 12/4/2019, thời hạn chứng chỉ ngày 12/4/2029.

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Tống Ngọc Long, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00055283 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 09/4/2019, thời hạn chứng chỉ ngày 09/4/2024.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Ngọc Thìn, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00144590 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn chứng chỉ ngày 17/6/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

A. Tóm lược về dự án

- Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City xây dựng tại các xã Long Hưng, Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

- Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 và Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023, dự án Khu đô thị sinh thái Dream City có diện tích khoảng 4.579.206,6m² (gồm: 4.449.522,2m² đất quy hoạch xây dựng khu đô thị; 129.684,4m² đất làng xóm hiện hữu).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn khu và nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream

City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 08/HĐXD-QLDA ngày 13/01/2022.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình tại 07 ô đất CC-01, CC-06, CC-09, CCTP-02, CCTP-09, CCTP-11 và CCTP-14 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 121/HĐXD-QLDA ngày 15/5/2023.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022.

- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên đã cấp các Giấy phép xây dựng cho Công ty cổ phần Vinhomes được thi công xây dựng công trình thuộc Khu đô thị sinh thái Dream City gồm:

+ Giấy phép xây dựng số 51/GPXD-SXD ngày 30/8/2021, số 01/GPXD-SXD ngày 21/3/2022, số 03/GPXD-SXD ngày 27/4/2022 cho phép thi công xây dựng đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

+ Giấy phép xây dựng số 12/GPXD-SXD ngày 29/6/2023 cho phép thi công xây dựng công trình tại 06 ô đất CC-01, CC-09, CCTP-02, CCTP-09, CCTP-11, CCTP-14.

B. Hồ sơ hạng mục nhà ở thấp tầng đã thẩm định

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022, theo đó các công trình nhà ở thấp tầng gồm nhà liên kế và biệt thự xây dựng trên 925 ô đất tại các Khu A, B, C, D, E và F thuộc dự án với tổng cộng 12.641 căn nhà, trong đó: 10.615 căn nhà liên kế và 2.026 căn biệt thự (đơn lập, song lập).

C. Hồ sơ trình thẩm định điều chỉnh

Tại Tờ trình số 207.1/TTr-VHM ngày 15/6/2023, chủ đầu tư trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City với nội dung như sau:

(i) Giữ nguyên số lượng tổng cộng 12.641 căn nhà, gồm: 10.615 căn nhà liên kế và 2.026 căn biệt thự (đơn lập, song lập) xây dựng trên các Khu A, B, C, D, E và F.

(ii) Chuẩn hóa phương pháp đo, tính diện tích xây dựng và tổng diện tích sàn xây dựng; bố trí lại mặt bằng công năng các tầng của các mẫu nhà dẫn đến phải điều chỉnh 5.887/10.453 căn nhà tại các Khu A, B và C, cụ thể như sau:

- Khu A: Điều chỉnh tổng cộng 1.637/3.698 căn (trong đó: 1.300/3.310 căn nhà liên kế, 337/388 căn biệt thự) tại 222/239 ô đất có ký hiệu: LK-A-01.1 ÷ LK-A-48.3 (các ô không điều chỉnh: LK-A-05.4; LK-A-06.2, LK-A-06.3; LK-A-10.2 ÷ LK-A-15.2; LK-A-10.3 ÷ LK-A-15.3); BT1-A-01 ÷ BT1-A-11 (các ô

không điều chỉnh: BT1-A-05, BT1-A-07, BT1-A-11); BT2-A-01 ÷ BT2-A-35 (các ô không điều chỉnh: BT2-A-11, BT2-A-20, BT2-A-31).

- Khu B: Điều chỉnh tổng cộng **2.993/3.126** căn (trong đó: 2.624/2.660 căn nhà liên kế, 369/466 căn biệt thự) tại 239/256 ô đất có ký hiệu: LK-B-01.1 ÷ LK-B-56.3; BT1-B-01 ÷ BT1-B-40 (các ô không điều chỉnh: BT1-B-13, BT1-B-14 và BT1-B-27); BT2-B-01 ÷ BT2-B-36 (các ô không điều chỉnh: BT2-B-01, BT2-B-02, BT2-B-03, BT2-B-04, BT2-B-05, BT2-B-06, BT2-B-19, BT2-B-20; BT2-B-24, BT2-B-25, BT2-B-28, BT2-B-29, BT2-B-33 và BT2-B-34).

- Khu C: Điều chỉnh tổng cộng **1.283/2.168** căn (trong đó: 1.225/2.017 căn nhà liên kế, 58/151 căn biệt thự) tại 170/175 ô đất có ký hiệu: LK-C-01.1 ÷ LK-C-40.3; BT1-C-01 ÷ BT1-C-09 (các ô không điều chỉnh: BT1-C-01, BT1-C-08); BT2-C-01 ÷ BT2-C-17 (các ô không điều chỉnh: BT2-C-01, BT2-C-02; BT2-C-15).

(iii) Các mẫu nhà xây dựng trên Khu D (**1.461** căn), Khu E (**1.801** căn) và Khu F (**387** căn) được giữ nguyên theo thiết kế đã thẩm định tại Văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022.

1. Nhà ở thấp tầng tại Khu A

Điều chỉnh tổng cộng 1.637/3.698 căn nhà tại 222/239 ô đất, gồm: 1.300 nhà liên kế và 337 căn biệt thự (song lập và đơn lập).

1.1. Nhà liên kế

Điều chỉnh 1.300/3.310 căn nhà tại 182 ô đất ký hiệu từ LK-A-01.1 ÷ LK-A-48.3 (các ô không điều chỉnh: LK-A-05.4; LK-A-06.2, LK-A-06.3; LK-A-10.2 ÷ LK-A-15.2; LK-A-10.3 ÷ LK-A-15.3), công trình cao 05 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

1.2. Biệt thự song lập

Điều chỉnh 276/324 căn biệt thự song lập tại 08 ô đất ký hiệu từ BT1-A-01 ÷ BT1-A-04, BT1-A-06, BT1-A-08 ÷ BT1-A-10, công trình cao 04 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

1.3. Biệt thự đơn lập

Điều chỉnh 61/64 căn biệt thự đơn lập tại 32 ô đất ký hiệu từ BT2-A-01 ÷ BT2-A-10, BT2-A-12 ÷ BT2-A-19, BT2-A-21 ÷ BT2-A-30, BT2-A-32 ÷ BT2-A-35, công trình cao 04 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

2. Nhà ở thấp tầng tại Khu B

Điều chỉnh tổng cộng 2.993/3.126 căn nhà tại 239/256 ô đất, gồm: 2.624 căn nhà liên kế và 369 căn biệt thự (song lập và đơn lập).

2.1. Nhà liên kế

Điều chỉnh 2.624/2.660 căn nhà tại 180 ô đất ký hiệu từ LK-B-01.1 ÷ LK-B-56.3, công trình cao 05 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

2.2. Biệt thự song lập

Điều chỉnh 345/430 căn biệt thự song lập tại 37 ô đất ký hiệu từ BT1-B-01 ÷ BT1-B-12, BT1-B-15 ÷ BT1-B-26, BT1-B-28 ÷ BT1-B-40, công trình cao 04

tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

2.3. Biệt thự đơn lập

Điều chỉnh 24/36 căn biệt thự đơn lập tại 21 ô đất ký hiệu từ BT2-B-07 ÷ BT2-B-18, BT2-B-21 ÷ BT2-B-23, BT2-B-26, BT2-B-27, BT2-B-30 ÷ BT2-B-32, BT2-B-35 và BT2-B-36, công trình cao 04 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

3. Nhà ở thấp tầng tại Khu C

Điều chỉnh tổng cộng 1.283/2.168 căn nhà tại 170/175 ô đất, gồm: 1.225 căn nhà liên kế và 58 căn biệt thự (song lập và đơn lập).

3.1. Nhà liên kế

Điều chỉnh 1.225/2.017 căn nhà tại 149 ô đất ký hiệu từ LK-C-01.1 ÷ LK-C-40.3, công trình cao 05 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

3.2. Biệt thự song lập

Điều chỉnh 44/132 căn biệt thự song lập tại 07 ô đất ký hiệu từ BT1-C-02 ÷ BT1-C-07, BT1-C-09, công trình cao 04 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

3.3. Biệt thự đơn lập

Điều chỉnh 14/19 căn biệt thự đơn lập tại 14 ô đất ký hiệu từ BT2-C-01 ÷ BT2-C-17, công trình cao 04 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại Phụ lục kèm theo.

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

4.1. Mẫu nhà ở thấp tầng Khu A

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

4.2. Mẫu nhà ở thấp tầng Khu B

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

4.3. Mẫu nhà ở thấp tầng Khu C

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

5. Tổng hợp số liệu thiết kế cơ sở các mẫu nhà liên kế, biệt thự sau điều chỉnh

- Tổng diện tích đất nhà liên kế, biệt thự: 1.116.598,1m²;
- Tổng diện tích xây dựng nhà liên kế, biệt thự : 869.906,9m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà liên kế, biệt thự : 3.678.349,4m²;
- Số căn nhà điều chỉnh: 5.887/12.641 căn nhà (trong đó: 5.149/10.615 căn nhà liên kế và 738/2.026 căn biệt thự song lập và đơn lập);

6. Giải pháp kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình

6.1. Nhà liên kế

Các mẫu nhà liên kế có chung giải pháp thiết kế, công trình cao 05 tầng và 01 tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà), gồm 02 loại:

- Nhà liên kế: Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái đối với các mẫu nhà 16,85m ÷ 21,75m (tùy theo mẫu nhà). Sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m. Mặt bằng các tầng: Tầng 1 cao 3,9m bố trí, bếp, phòng khách; tầng 2, 3, 4 chiều cao 3,6m/tầng (riêng các mẫu mặt tiền 4m, chiều cao 3,3m/tầng) bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh; tầng 5 cao từ 2,6 đến 3,6m bố trí (và/hoặc các chức năng) phòng thờ, phòng đa năng, phòng giặt, khu vệ sinh; tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà) cao từ 2,5m đến 3m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

- Nhà thương mại liên kế: Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái đối với mẫu nhà 16,75m ÷ 21,45m (tùy theo mẫu nhà). Mặt bằng các tầng: Tầng 1 cao 3,9m được bố trí chỗ để xe, vệ sinh và không gian kinh doanh; tầng 2, 3, 4 chiều cao 3,6m/tầng (riêng các mẫu có bề rộng 4m, chiều cao 3,3m/tầng), tầng 2 bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn, sinh hoạt chung, khu vệ sinh; tầng 3, 4 bố trí các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 5 cao từ 2,8 đến 3,6m bố trí (và/hoặc các chức năng) phòng thờ, phòng đa năng, phòng giặt, khu vệ sinh; tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà) cao từ 2,5m đến 3m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

6.2. Biệt thự song lập

- Các mẫu nhà biệt thự song lập có chung giải pháp thiết kế, công trình cao 04 tầng và tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái 16,20m ÷ 18,45m (tùy theo mẫu nhà), sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m.

- Mặt bằng các tầng: Tầng 1 cao 3,9m bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn và chỗ để xe; tầng 2 cao 3,6m bố trí các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 3 cao 3,6m bố trí phòng thờ, phòng ngủ, phòng giặt và khu vệ sinh; tầng 4 cao từ 3m đến 3,6m bố trí phòng đa năng, sân phơi và thang bộ lên mái; tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà) cao từ 2,4 đến 3m bố trí thiết bị kỹ thuật. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

6.3. Biệt thự đơn lập

- Các mẫu nhà biệt thự đơn lập có chung giải pháp thiết kế, công trình cao 04 tầng và tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà). Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến mái 14,165m ÷ 18,45m (tùy theo mẫu nhà), sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m.

- Mặt bằng các tầng: Tầng 1 cao 3,9m bố trí phòng khách, bếp + phòng ăn và chỗ để xe; tầng 2 cao 3,6m bố trí các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 3 cao 3,6m bố trí phòng thờ, phòng ngủ, phòng giặt và khu vệ sinh; tầng 4 cao từ 2,4m đến 3,6m bố trí (và/hoặc các chức năng) phòng đa năng, sân phơi và thang bộ lên mái; tum kỹ thuật (tùy theo mẫu nhà) cao 2,4 đến 3,3m bố trí thiết bị kỹ thuật. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

7. Giải pháp kết cấu

- Các mẫu nhà liên kế, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập có chung giải pháp kết cấu:

+ Phần móng sử dụng hệ cọc bê tông ly tâm PHC-D300 và PHC-D400, đài cọc và hệ dầm giằng móng bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

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

8. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Lấy từ mạng lưới cấp điện khu đô thị cấp về tủ điện tổng. Từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện tầng và tủ điện phòng để cấp điện phục vụ sinh hoạt, chiếu sáng.

- Cấp nước: Lấy từ mạng lưới cấp nước khu đô thị, áp lực tự do trên đường ống đảm bảo cấp nước lên bể chứa nước mái cho các công trình nhà thấp tầng. Nước từ bể chứa nước mái chảy xuống các điểm sử dụng trong công trình.

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

- Thoát nước thải (tách biệt với thoát nước mưa): Nước thải từ chậu rửa, sàn của khu vệ sinh, nước thải từ bếp được thu gom theo các ống đứng xuống cống thoát nước thải ngoài nhà, đầu nối vào cống thoát nước thải của khu đô thị. Nước thải từ xí, tiểu được thu gom xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, sau đó thoát theo cống thoát nước thải ngoài nhà, đầu nối vào cống thoát nước thải của khu đô thị.

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

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

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

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 điều chỉnh dự án với các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 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 xây dựng 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 xây dựng và 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 số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 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.

- 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 đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong thông báo thẩm định.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án, thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City do Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội (thực hiện thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng tại Khu B) và Công ty cổ phần Phát triển xây dựng và kiến trúc Goome (thực hiện thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng tại Khu A, C) năm 2023 có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh (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 dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt 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 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

- Thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở thấp tầng có các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc sau điều chỉnh như sau:

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, xây dựng	Theo QHCT 1/500 (QĐ số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021)	Theo thiết kế cơ sở đã thẩm định (văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022)	Theo thiết kế cơ sở điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) So với QHCT 1/500
1	Diện tích đất ở thấp tầng (m ²)	1.116.598,18	1.116.598,18	1.116.598,18	Không đổi
1.1	Đất ở liên kế (m ²)	797.361,38	797.361,38	797.361,38	Không đổi
1.2	Đất biệt thự (m ²)	319.236,8	319.236,8	319.236,80	Không đổi
2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m ²)	1.016.076,0	868.689,2	869.906,9	-146.169,1
2.1	DTXD nhà liên kế (m ²)	782.222,00	680.532,60	681.725,5	-100.496,5

2.2	DTXD nhà biệt thự (đơn lập và song lập) (m ²)	233.854,00	188.156,60	188.181,4	-45.672,6
3	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	4.846.525,0	3.665.096,7	3.678.349,4	-1.168.175,6
3.1	Tổng DT sàn XD nhà liên kế (m ²)	3.911.108,00	2.963.357,5	2.970.699,5	-940.408,5
3.2	Tổng DT sàn XD nhà biệt thự (đơn lập và song lập) (m ²)	935.417,00	701.739,2	707.649,9	-227.767,1
4	Mật độ xây dựng (%)				
4.1	MĐXD nhà liên kế (%)	100	85,35	85,50	Phù hợp
4.2	MĐXD nhà biệt thự (đơn lập và song lập) (%)	76	58,94	58,95	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất (lần)				
5.1	HSSĐĐ nhà liên kế (lần)	4,91	3,72	3,73	Phù hợp
5.2	HSSĐĐ nhà biệt thự (đơn lập và song lập) (lần)	2,93	2,2	2,22	Phù hợp
6	Tầng cao				
6.1	Tầng cao nhà liên kế	5	5	5	Phù hợp
6.2	Tầng cao nhà biệt thự (đơn lập và song lập)	4	4	4	Phù hợp

- Thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên cơ bản phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 và Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023.

- Tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020, Thủ tướng Chính phủ đã giao Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên: “Chịu trách nhiệm rà soát các quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh và huyện Văn Giang, các quy hoạch có liên quan..., số liệu quy mô dân số trên địa bàn, nhu cầu sử dụng nhà ở và các nhu cầu cần thiết khác bảo đảm sự phù hợp của dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cập nhật các nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 và Quy hoạch chung đô thị Văn Giang trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.”. Hiện nay, quy hoạch phân khu tại khu vực dự án đang được lập, trình phê duyệt. Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên, UBND huyện Văn Giang (báo cáo UBND tỉnh Hưng Yên theo thẩm quyền) kiểm tra, rà soát và chịu trách nhiệm về quy mô dân số của dự án Khu đô thị sinh thái Dream City đảm bảo phù hợp với kế hoạch thực hiện nêu trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng đã có ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Dream City tại Văn bản số 121/HĐXD-QLDA ngày 15/5/2023. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo các nội dung đã được nêu tại văn bản nói trên. Sau khi đồ án quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt, trường hợp thiết kế cơ sở điều chỉnh nhà ở thấp tầng có nội dung không phù hợp với đồ án thì chủ đầu tư phải thực hiện điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở công trình nhà ở thấp tầng để trình thẩm định lại theo quy định.

- Chủ đầu tư báo cáo với UBND tỉnh Hưng Yên về kế hoạch đầu tư xây dựng và việc kiểm soát dân số của dự án đảm bảo sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các cấp độ quy hoạch, tuân thủ kế hoạch thực hiện theo các cấp độ quy hoạch được phê 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)

- Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) có các thông tin phù hợp với chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020, cụ thể:

TT	Hạng mục	Theo chủ trương đầu tư (Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020)	Theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	Nhận xét Tăng (+) Giảm (-)
1	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng khu đô thị	Xây dựng khu đô thị	Phù hợp
2	Quy mô sử dụng đất (ha)	Khoảng 445,4	444,95222	Phù hợp
3	Quy mô dân số (người)	65.000	65.000	Phù hợp
4	Tiến độ thực hiện (năm)	8 năm kể từ khi phê duyệt chủ trương đầu tư	8 năm kể từ khi phê duyệt chủ trương đầu tư	Phù hợp

- Theo thuyết minh tại báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh, hiện dự án đang triển khai thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng đô thị, nhà ở thấp tầng (tại các khu vực không điều chỉnh giải pháp thiết kế). Việc chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng các công trình phù hợp với tiến độ thực hiện dự án là 8 năm kể từ khi phê duyệt chủ trương đầu tư.

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

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

- Dự án đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương có ý kiến thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật gồm: Thoát nước mưa và thoát nước thải sau xử lý, cấp điện, cấp nước, đường giao thông.

- Theo giải pháp thiết kế, hạ tầng kỹ thuật của công trình nhà ở thấp tầng được đầu nối với hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái Dream City. Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật toàn khu Khu đô thị sinh thái Dream City được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 08/HĐXD-QLDA ngày 13/01/2022. Chủ đầu tư cần tiếp tục thực hiện theo thiết kế xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật toàn khu đô thị đã được thẩm định và ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

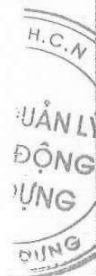
4.2. Đối với việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo các nội dung nêu tại Văn bản số 08/HĐXD-QLDA ngày 13/01/2022 để đảm bảo về thời gian, kế hoạch thực hiện phân kỳ đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (trung tâm thương mại, văn hóa, dịch vụ, giải trí, y tế, trường học các cấp, công trình cây xanh,...) đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân đến sinh sống tại khu đô thị; cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội; đồng thời có trách nhiệm quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho người dân theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

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 nhà ở thấp tầng thuộc dự án được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản đảm bảo yêu cầu an toàn xây dựng.

- Công trình nhà ở thấp tầng không thuộc danh mục dự án, công trình do cơ quan cảnh sát về phòng cháy và chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy. Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an đã cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2907/TD-PCCC ngày 02/12/2020 cho công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái Dream City. Chủ đầu tư căn cứ quy định để đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy cho các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án.



- Dự án đã được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1483/QĐ-BTNMT ngày 28/7/2021.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh nhà ở thấp tầng tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án. Khi xem xét chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới (nếu có) đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng tại Khu A, B và C thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City chỉ đủ điều kiện tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn tất ý kiến nêu tại Mục IV.2 (về quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch phân khu xây dựng) văn bản này.

- Nội dung thẩm định điều chỉnh nhà ở thấp tầng Khu A, B và C tại văn bản này thay thế phần tương ứng của phần nhà ở thấp tầng Khu A, B và C tại Văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022.

- Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện và hoàn tất các nội dung đã được nêu tại Văn bản số 08/HĐXD-QLDA ngày 13/01/2022, Văn bản số 407/HĐXD-QLDA ngày 25/11/2022, Văn bản số 121/HĐXD-QLDA ngày 15/5/2023 và Văn bản số 205/HĐXD-QLDA ngày 24/8/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng; đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án.

2. Kiến nghị

- Đề nghị UBND tỉnh Hưng Yên chỉ đạo Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang và các cơ quan chức năng liên quan rà soát, tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh các quy hoạch phân khu trên địa bàn huyện Văn Giang¹ bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, trong đó cần lưu ý các chỉ tiêu về quy mô dân số, sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu bình quân đất công trình công cộng đô thị, đất cây xanh đô thị, đất đơn vị ở, đất cây xanh trong đơn vị ở phải phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đã được phê duyệt, tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và các pháp luật khác có liên quan.

¹ Định hướng là đô thị Văn Giang theo Quy hoạch chung đô thị Văn Giang được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2023

- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên chịu trách nhiệm kiểm soát sự phù hợp của dự án với các cấp độ quy hoạch khi xem xét cấp Giấy phép xây dựng các công trình thuộc dự án theo nội dung nêu tại Văn bản số 450/SXD-QHKT&PTĐT ngày 14/4/2023; chịu trách nhiệm về quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng và pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư báo cáo với UBND tỉnh Hưng Yên về kế hoạch đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và việc kiểm soát dân số của dự án đảm bảo việc khai thác, vận hành của dự án tuân thủ quy hoạch, kế hoạch thực hiện các cấp độ quy hoạch được duyệt.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư cần lưu ý các nội dung sau:

+ Kiểm tra định vị công trình theo đúng quy hoạch; kiểm tra vị trí, cao độ, độ dốc các điểm đầu nối kỹ thuật của ô đất với hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

+ Tiếp tục thực hiện Quyết định số 1483/QĐ-BTNMT ngày 28/7/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án. Liên hệ với cơ quan quản lý môi trường của địa phương để được hướng dẫn thủ tục xin cấp Giấy phép môi trường theo quy định.

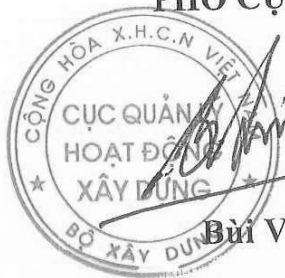
+ Nghiên cứu sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây không nung theo Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ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

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. 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 tỉnh Hưng Yên;
- Sở XD tỉnh Hưng Yên;
- UBND huyện Văn Giang;
- Lưu: VT, QLDAĐTĐ

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Dũng



