

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

BẢN SAO
COPY

Số: 70 /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 003.1/CV-HCTL/2025 ngày 16/01/2025 (phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số: 000.00.00.G17-250121-0002) và Văn bản số 016/CV-HCTL/2025 ngày 19/02/2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (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 1201/BCTTr ngày 02/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago và Công ty Cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng Việt Nam; Báo cáo thẩm tra số 1203/BCTTr ngày 02/12/2024 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago; Báo cáo thẩm tra số 1202/BCTTr ngày 02/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago.

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 Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa.
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 I, II, III; thời hạn sử dụng công trình chính không dưới 100 năm.
3. Người quyết định đầu tư: Bà Nguyễn Thị Quý Phương, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam.

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ (theo Tờ trình số 003.1/CV-HCTL/2025 ngày 16/01/2025): Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam.

Địa chỉ: Thôn Lại Đà, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: Số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng Dự án (theo Tờ trình số 003.1/CV-HCTL/2025 ngày 16/01/2025): 5.880,282 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động (vốn khác).

8. Tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư; thời hạn hoạt động của dự án (theo Tờ trình số 003.1/CV-HCTL/2025 ngày 16/01/2025):

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2024 - Quý I/2029;

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

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: Công ty Cổ phần Vinhomes.

- Nhà thầu thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm giao thông): Liên danh Công ty Cổ phần Thiết kế kiến trúc xây dựng và Tư vấn đầu tư Đông Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư M.E;

- Nhà thầu thiết kế cơ sở các công trình xây dựng và giao thông: Công ty Cổ phần Vinhomes.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm Nghiên cứu địa kỹ thuật.

12. Nhà thầu thẩm tra:

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật: Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago và Công ty Cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng Việt Nam;

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở các công trình dân dụng cấp II, III: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago;

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở các công trình cấp I: Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về chủ trương đầu tư

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 6452/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/12/2024.

7/2


1.2. Về quy hoạch xây dựng

a) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000.

b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

- Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Tổ hợp hỗn hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, tỷ lệ 1/500;

- Quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Tổ hợp hỗn hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, tỷ lệ 1/500 tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

1.3. Về bảo vệ môi trường

Giấy phép môi trường số 47/GPMT-STNMT-KSONMT do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2025.

1.4. Phương án kiến trúc thông qua thi tuyển

Quyết định số 0611/QĐ-VEFAC ngày 06/11/2024 của Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam về việc công nhận kết quả thi tuyển “Phương án kiến trúc công trình Hỗn hợp 1 và công trình Hỗn hợp 2” thuộc dự án Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa.

1.5. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật và các văn bản pháp lý khác

- Văn bản số 277/TC-QC ngày 18/9/2015 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Văn bản số 1540/TNHN-QLVH ngày 06/12/2024 của Công ty TNHH MTV Thoát nước Hà Nội về việc ý kiến hướng thoát nước dự án Tổ hợp hỗn hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 phố Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội;

- Văn bản số 10987/EVNHANOI-KH ngày 12/12/2024 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội về việc phúc đáp văn bản của Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam số 29.11/CV/2024/TLVN-PTDA ngày 29/11/2024;

- Văn bản số 3732/NSHN-KT ngày 19/12/2024 của Công ty Nước sạch Hà Nội về việc gia hạn thỏa thuận cấp nước cho Dự án Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

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

(Chữ ký và dấu)

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 4 năm 2023;
- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 12 năm 2024;
- Các báo cáo thẩm tra lập tháng 12 năm 2024.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa chất công trình

- Trung tâm Nghiên cứu địa kỹ thuật, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003297 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 09/8/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 09/8/2032;

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Trần Thị Phi Nga, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, số BXD-00017850 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/12/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/12/2027.

3.2. Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở

a) Nhà thầu thiết kế hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm giao thông)

- Công ty Cổ phần Thiết kế kiến trúc xây dựng và Tư vấn đầu tư Đông Dương, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00016361 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 21/3/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/5/2029;

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế công trình cấp - thoát nước: Vũ Thị Thanh Hoa, chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước) hạng I, số BXD-00069952 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 13/6/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/6/2029;

- Chủ trì thiết kế cấp điện: Nguyễn Anh Tuấn, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00017791 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 05/5/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 05/5/2028;

- Công ty Cổ phần Đầu tư M.E, Giấy phép hoạt động điện lực số 81/GP-SCT do Sở Công Thương thành phố Hà Nội cấp ngày 13/9/2024, thời hạn đến ngày 18/5/2028;

- Chủ trì thiết kế hệ thống điện trung thế 22kV: Đoàn Trung Điệp, chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV hạng II, số HAN-00055116 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 16/6/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 16/6/2025.

b) Nhà thầu thiết kế các công trình xây dựng và giao thông

- Công ty Cổ phần Vinhomes, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001415 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 10/12/2018, thời hạn hiệu lực đến ngày 19/5/2027 và chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số

HAN-00001415 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 06/3/2019, thời hạn hiệu lực đến ngày 27/02/2029;

- Chủ nhiệm thiết kế: Lê Hoàng Tuấn, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-01-2023-087 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 17/4/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/4/2033;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình (các lô đất TM-01 ÷ TM-08): Ngô Bảo Nhân, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-07-2022-027 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 15/02/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 15/02/2033;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình (lô đất GD): Nguyễn Phúc Anh Thư, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00000733 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 04/10/2032;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình (lô đất HH-01, HH-02): Đặng Liên Phương, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình hạng I số BXD-00089580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/5/2025;

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Nguyễn Đức Hoài, có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số BXD-00000835 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/02/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 20/02/2029;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Anh Hào, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00053534 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/8/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/8/2027;

- Chủ trì thiết kế điều hòa không khí công trình: Nguyễn Văn Hùng có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00138466 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/4/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 25/4/2027;

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

- Chủ trì thiết kế giao thông: Nguyễn Hoàng Anh, chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình đường bộ hạng II, số HAN-00092917 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 10/6/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 10/6/2025.

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

a) Nhà thầu thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00060312 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 27/12/2021, thời hạn đến ngày 23/12/2031;

- Công ty Cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng, Giấy phép hoạt động điện lực số 30/GP-SCT do Sở Công Thương thành phố Hà Nội cấp ngày 18/6/2021, thời hạn đến ngày 17/6/2026;

- Chủ trì thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu công trình: Cù Chính Năng, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, số BXD-00104970 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 06/10/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 06/10/2025;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông: Tạ Quang Huy, chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ hạng II, số HNT-00141666 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 30/5/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 30/5/2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước: Nguyễn Văn Chuyên, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, số HNT-00184673 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/3/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 18/3/2029;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện: Nguyễn Minh Hải, 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 13/6/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/6/2029.

b) Nhà thầu thẩm tra thiết kế các công trình cấp II, cấp III

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00060312 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 27/12/2021, thời hạn đến ngày 23/12/2031;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu công trình: Cù Chính Năng, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, số BXD-00104970 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 06/10/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 06/10/2025;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình: Lê Gia Quân, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, số HAN-03-2022-016 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 21/6/2032;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Minh Hải, 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 13/6/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/6/2029;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Nguyễn Văn Chuyên, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, số HNT-00184673 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/3/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 18/3/2029.

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế các công trình cấp I

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I, số BXD-00001580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 11/02/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 25/05/2027;

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago (thẩm tra thiết kế kết cấu công trình, cấp - thoát nước công trình), chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00060312 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 27/12/2021, thời hạn hiệu lực đến ngày 23/12/2031;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu công trình: Cù Chính Năng, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, số BXD-00104970 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 06/10/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 06/10/2025;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình: Lê Gia Quân, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-03-2022-016 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 21/6/2032;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Minh Hải, 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 13/6/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/6/2029;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Nguyễn Xuân Hưng, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số BXD-00077811 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/01/2021, thời hạn hiệu lực đến ngày 27/01/2026.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng thể 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 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024, dự án Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 phố Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội có tổng quy mô diện tích khu đất nghiên cứu khoảng 68.379,99m² (trong đó diện tích đất lập dự án khoảng 58.776,04m²; đất nằm trong phạm vi mở đường theo quy hoạch khoảng 9.603,95m²). Cơ cấu sử dụng đất của Dự án gồm: (1) Đất thương mại dịch vụ; (2) Đất công trình hỗn hợp; (3) Đất trường học liên cấp; (4) Đất cây xanh cảnh quan; (5) Đất giao thông, cụ thể như sau:

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	TM	20.912,15	35,58
1.1	Đất thương mại dịch vụ 1	TM-01	6.431,17	
1.2	Đất thương mại dịch vụ 2	TM-02	2.386,85	
1.3	Đất thương mại dịch vụ 3	TM-03	1.905,83	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.4	Đất thương mại dịch vụ 4	TM-04	1.103,70	
1.5	Đất thương mại dịch vụ 5	TM-05	943,60	
1.6	Đất thương mại dịch vụ 6	TM-06	1.982,00	
1.7	Đất thương mại dịch vụ 7	TM-07	1.982,00	
1.8	Đất thương mại dịch vụ 8	TM-08	4.177,00	
2	Đất công trình hỗn hợp		12.511,54	21,29
2.1	Đất công trình hỗn hợp 1	HH-01	5.301,91	
2.2	Đất công trình hỗn hợp 2	HH-02	7.209,63	
3	Đất trường học liên cấp	GD	8.814,47	15,00
4	Đất cây xanh cảnh quan	CX	5.666,12	9,64
4.1	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX-01	1.921,49	
4.2	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX-02	468,63	
4.3	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX-03	1.776,00	
4.4	Đất cây xanh cảnh quan 4 (trạm biến áp công nghệ GIS)	CX-04	1.500,00	
5	Đất giao thông		10.871,76	18,49
	Tổng diện tích quy hoạch		58.776,04	100

2. Nội dung trình thẩm định

2.1. Hạ tầng kỹ thuật của Dự án

2.1.1. Giải pháp thiết kế san nền

Giải pháp san nền dựa theo địa hình tự nhiên, chỉ san gạt những khu vực cần mặt bằng để xây dựng các hạng mục công trình và đường giao thông.

Cao độ san nền cao nhất là +7,7m; cao độ san nền thấp nhất là +6,3m. Vật liệu san nền sử dụng đắp bằng đất hoặc cát. San nền thành từng lớp đầm chặt $K \geq 0,9$ đối với lô đất và $K \geq 0,93$ đối với nền đường.

2.1.2. Giải pháp thiết kế hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông của Dự án gồm tổng số 04 tuyến đường nội bộ (ký hiệu từ tuyến đường số NB.01 ÷ NB.04) với chiều dài các tuyến từ 116,0m ÷ 281,7m. Độ dốc ngang lòng đường hai phía là 2%; Độ dốc dọc đường thiết kế $i_{\max} = 1,4\%$.

Kết cấu áo đường 1 với các lớp: (1) Lớp bê tông nhựa chặt 9,5 dày 40mm; (2) Nhựa dính bám 0,5kg/m²; (3) Bê tông nhựa chặt 19 dày 60mm; (4) Nhựa thấm bám 1,0kg/m²; (5) Cấp phối đá dăm loại I dày 150mm; (6) Cấp phối đá dăm loại II dày 180mm; (7) Lớp vải địa kỹ thuật ngăn cách; (8) Lớp nền đắp K95 dày 500mm.

Handwritten signature and initials.

Kết cấu áo đường 2 với các lớp (mặt trên tầng hầm): (1) Lớp bê tông nhựa chặt 9,5 dày 40mm; (2) Nhựa dính bám 0,5kg/m²; (3) Bê tông nhựa chặt 19 dày 60mm; (4) Nhựa thấm bám 1,0kg/m²; (5) Cấp phối đá dăm loại I; (6) Cấp phối đá dăm loại II; (7) Lớp vải địa kỹ thuật ngăn cách; (8) Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K95; (9) Kết cấu hầm.

Bảng 2: Bảng thông số hệ thống giao thông của Dự án

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Vĩa hè (m)
1	Đường số NB.01	A-A	190,5	8,0	2x3,0
2	Đường số NB.02	A-A	116,0	8,0	2x3,0
3	Đường số NB.03	A-A	281,7	8,0	2x3,0
4	Đường số NB.04	A-A	230,6	8,0	2x3,0

2.1.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện, chiếu sáng

Tổng công suất tiêu thụ điện các công trình thuộc Dự án theo tính toán khoảng 39.394kVA. Nguồn điện cấp cho Dự án trước mắt được cấp từ trạm 110kV qua mạng lưới trung thế 22kV chạy dọc trục đường Giảng Võ đến các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV của khu Dự án. Về lâu dài, nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp 110kV Triền lãm Giảng Võ (công suất 3x63MVA) dự kiến xây dựng ngầm tại ô đất CX-04. Dự kiến bố trí 04 khu trạm biến áp với tổng công suất phục vụ khoảng 41.800kVA.

Hệ thống chiếu sáng tuyến đường sử dụng loại bóng LED công suất 100W ÷ 150W, lắp đặt trên cột đèn cao từ 8 ÷ 12m, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 ÷ 35m. Nguồn điện cấp cho các cột đèn được cấp từ các tủ điều khiển chiếu sáng bố trí trong khu vực của Dự án.

2.1.4. Giải pháp thiết kế cấp nước

Tổng lưu lượng nước cấp (bao gồm nước PCCC) của toàn Dự án khoảng 2.146,1m³/ng.d. Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước Yên Phụ thông qua các tuyến ống truyền dẫn chạy dọc phố Giảng Võ. Các tuyến ống cấp nước sinh hoạt được thiết kế có đường kính trong từ D75 ÷ D160, bố trí đi ngầm dưới vỉa hè.

Hệ thống cấp nước cứu hỏa đi chung với cấp nước sinh hoạt. Các trụ chữa cháy được bố trí trên mạng lưới đường ống có đường kính ≥ D110, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa ≤ 150m.

2.1.5. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên lý tự chảy về tuyến cống hợp hiện có trên đường Nguyễn Công Hoan. Lưu vực thoát nước gồm: Lưu vực 1 thu gom nước mưa khu vực phía Tây Nam Dự án; lưu vực 2 thu gom nước mưa phía Đông Nam Dự án; lưu vực 3 thu gom nước mưa phía Bắc Dự án. Hệ thống cống thoát nước mưa bao gồm các rãnh bê tông cốt thép thoát nước kích thước từ B400 ÷ B600 và cống bê tông cốt thép kích thước từ D400 ÷ D600.

2.1.6. Giải pháp thiết kế thoát nước thải

Hệ thống thu gom nước thải được bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sẽ được dẫn về các trạm xử lý nước thải cục bộ tại Dự án thông qua hệ thống đường ống D200.

Trước mắt, khi trạm xử lý nước thải và mạng lưới cống thoát nước thải thành phố chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, Dự án dự kiến xây dựng 03 trạm xử lý nước thải tại tầng hầm các lô đất (HH1, HH2 và TM1 ÷ TM3 và CX-01) với công suất từ $360\text{m}^3/\text{ng.đ}$ ÷ $550\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Nước thải từ các công trình được dẫn về các trạm xử lý nước thải của Dự án để xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải nguồn loại B theo QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó sẽ đầu nối vào tuyến cống thoát nước chung hiện có của khu vực. Khi hệ thống thoát nước thải của thành phố được xây dựng hoàn thiện, các hệ thống xử lý nước thải sẽ chuyển thành trạm bơm chuyển bậc, chủ đầu tư thực hiện việc đầu nối nước thải về Nhà máy xử lý nước thải tập trung Yên Xá để xử lý theo quy định.

2.1.7. Giải pháp thiết kế hệ thống thông tin liên lạc

Dự án bố trí hệ thống ống chờ luồn cáp thông tin trực chính và nhánh chạy dọc vỉa hè, qua đường, sử dụng loại ống HDPE để kéo cáp đảm bảo khả năng kết nối đồng bộ với mạng thông tin khu vực.

2.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc các công trình

2.2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình hỗn hợp 1 và hỗn hợp 2

a) Phần ngầm chung lô đất HH-01 và HH-02 (04 tầng)

Tầng hầm 1 có diện tích sàn khoảng $12.511,54\text{m}^2$; cao $4,3\text{m}$ ÷ $4,75\text{m}$; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng $7.275,1\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật. Tầng hầm 2 ÷ hầm 4 có diện tích sàn khoảng $12.511,54\text{m}^2/\text{tầng}$; cao $3,35\text{m}/\text{tầng}$; bố trí các khu vực đỗ xe (tổng diện tích đỗ xe tại các tầng khoảng $28.621,4\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật.

b) Phần nổi công trình hỗn hợp 1 (ký hiệu HH-01)

Lô đất HH-01 có diện tích đất khoảng $5.301,91\text{m}^2$; gồm 01 khối cao 39 tầng (trong đó khối đế cao 05 tầng, khối tháp cao 34 tầng) kết nối với khối nhà 40 tầng tại lô đất HH-02 qua hành lang cầu tại tầng 3. Phương án thiết kế cơ sở công trình hỗn hợp 1 gồm các chức năng: Thương mại dịch vụ, triển lãm, văn phòng. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất HH-01 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 3: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất HH-01

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, triển lãm, văn phòng)	
2	Diện tích xây dựng công trình	3.510,63	66,21

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
3	Diện tích cây xanh	1.590,57	30,00
4	Diện tích sân đường nội bộ	200,71	3,79
	Tổng diện tích khu đất	5.301,91	100

Bảng 4: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất HH-01

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	5.301,91
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	3.510,63
3	Mật độ xây dựng	%	66,21
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	69.641,0
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	65.910,73
6	Hệ số sử dụng đất	lần	12,43
7	Số tầng cao công trình	tầng	05 ÷ 39
8	Số tầng hầm (chung với lô đất HH-02)	tầng	04
9	Cột sàn tầng 1 các công trình so với cột sân	m	0,45
10	Tổng diện tích đỗ xe tại tầng hầm chung với lô HH-02	m ²	35.896,50
11	Chiều cao công trình (tính từ cột sân đến đỉnh mái)	m	147,15
12	Chiều cao PCCC	m	140,0
13	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	≥ 6

Phân khu chức năng phần nổi được tổ chức như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 3.510,63m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.348,15m²); cao 5,0m; bố trí các sảnh, các không gian thương mại dịch vụ, phòng trưng bày triển lãm, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 4, 5: Diện tích sàn khoảng 3.510,63m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.412,55m²/tầng); cao 4,0m/tầng; bố trí các không gian thương mại dịch vụ, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 3.510,63m² (không bao gồm hành lang cầu, trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.484,38m²); cao 4,0m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ, các phòng kho, phòng kỹ thuật; hành lang cầu thuộc phạm vi lô đất HH-01 có diện tích sàn khoảng 71,83m²; cao 4,0m; bố trí hành lang giao thông kết nối với khối công trình 40 tầng tại lô đất HH-02.

- Tầng 6: Diện tích sàn khoảng 1.549,94m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.485,06m²); cao 3,55m; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 7 ÷ 12 và 14 ÷ 20: Diện tích sàn khoảng 1.549,94m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.485,06m²/tầng); cao 3,55m/tầng; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 13: Diện tích sàn khoảng 1.549,94m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.403,07m²); cao 3,55m; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 21: Diện tích sàn khoảng 1.549,94m²; cao 3,55m; bố trí gian lánh nạn (khoảng 922,63m²), giao thông, phòng kỹ thuật (khoảng 627,31m²).

- Tầng 22 ÷ 26 và 28 ÷ 39: Diện tích sàn khoảng 1.549,94m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.484,82m²/tầng); cao 3,55m/tầng; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 27: Diện tích sàn khoảng 1.549,94m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.404,7m²); cao 3,55m; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 240,69m²; cao 4,0m; bố trí thang bộ thoát hiểm lên mái, các phòng kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng tổng số 12 thang máy và các thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố. Giao thông ngang sử dụng các hành lang giữa và các sảnh tầng.

c) Phần nổi công trình hỗn hợp 2 (ký hiệu HH-02)

Lô đất HH-02 có diện tích đất khoảng 7.209,63m²; gồm 01 khối cao 40 tầng (trong đó khối đế cao 05 tầng, khối tháp cao 35 tầng) kết nối với khối nhà 39 tầng tại lô đất HH-01 qua hành lang cầu tại tầng 3. Phương án thiết kế cơ sở công trình hỗn hợp 2 gồm các chức năng: Thương mại dịch vụ, hội nghị, văn phòng. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất HH-02 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 5: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất HH-02

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, hội nghị, văn phòng)	
2	Diện tích xây dựng công trình	4.785,03	66,37
3	Diện tích cây xanh	2.162,89	30,00
4	Diện tích sân đường nội bộ	261,71	3,63
	Tổng diện tích khu đất	7.209,63	100

Bảng 6: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất HH-02

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	7.209,63
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	4.785,03
3	Mật độ xây dựng	%	66,37
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	94.553,15
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	89.779,55
6	Hệ số sử dụng đất	lần	12,45
7	Số tầng cao công trình	tầng	05 ÷ 40

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
8	Số tầng hầm (chung với lô đất HH-01)	tầng	04
9	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,45
10	Tổng diện tích đỗ xe tại tầng hầm chung với lô HH-01	m ²	35.896,50
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	150,7
12	Chiều cao PCCC	m	143,55
13	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	≥ 6

Phân khu chức năng phân nổi được tổ chức như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 4.785,03m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.550,71m²); cao 5,0m; bố trí các sảnh, các không gian thương mại dịch vụ, phòng hội nghị, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 4, 5: Diện tích sàn khoảng 4.785,03m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.648,87m²/tầng); cao 4,0m/tầng; bố trí các không gian thương mại dịch vụ, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 4.785,03m² (chưa bao gồm hành lang cầu, trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.720,7m²); cao 4,0m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ, các phòng kho, phòng kỹ thuật; hành lang cầu thuộc phạm vi lô đất HH-02 có diện tích sàn khoảng 71,83m²; cao 4,0m; bố trí hành lang giao thông kết nối với khối công trình 39 tầng tại lô đất HH-01.

- Tầng 6: Diện tích sàn khoảng 2.043,76m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.964,24m²); cao 3,55m; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 7 ÷ 12 và 14 ÷ 20: Diện tích sàn khoảng 2.043,76m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.964,24m²/tầng); cao 3,55m/tầng; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 13: Diện tích sàn khoảng 2.043,76m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.879,55m²); cao 3,55m; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 21: Diện tích sàn khoảng 2.043,76m²; cao 3,55m; bố trí gian lánh nạn (khoảng 1.251,89m²), giao thông, phòng kỹ thuật (khoảng 791,87m²).

- Tầng 22 ÷ 26 và 28 ÷ 40: Diện tích sàn khoảng 2.043,76m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.961,44m²/tầng); cao 3,55m/tầng; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tầng 27: Diện tích sàn khoảng 2.043,76m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.876,7m²); cao 3,55m; bố trí các không gian văn phòng, các phòng kho, phòng kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 276,46m²; cao 5,0m; bố trí thang bộ thoát hiểm lên mái, các phòng kỹ thuật.

92
C
Đ

Giao thông đứng sử dụng tổng số 12 thang máy và các thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố. Giao thông ngang sử dụng các hành lang giữa và các sảnh tầng.

2.2.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình thương mại dịch vụ (TM-01 ÷ TM-03, CX-01)

a) Phần ngầm chung (04 tầng)

Tầng hầm 1 có diện tích sàn khoảng 17.735,34m²; cao 3,5m ÷ 5,47m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 13.872,6m²), các phòng kỹ thuật. Tầng hầm 2 ÷ hầm 4 có diện tích sàn khoảng 17.735,34m²/tầng; cao 3,35m/tầng; bố trí các khu vực đỗ xe (tổng diện tích đỗ xe tại các tầng khoảng 45.818,4m²), các phòng kỹ thuật. Tổng diện tích đỗ xe tại 04 tầng hầm (khoảng 59.691,0m²) phục vụ đỗ xe cho các công trình thương mại dịch vụ (TM-01 ÷ TM-08).

b) Phần nổi công trình thương mại dịch vụ tại lô TM-01

Lô đất TM-01 có diện tích đất khoảng 6.431,17m²; gồm khối công trình cao 05 tầng. Phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-01 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 7: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-01

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	4.629,50	71,99
3	Diện tích cây xanh	1.286,23	20,00
4	Diện tích sân đường nội bộ	515,44	8,01
	Tổng diện tích khu đất	6.431,17	100

Bảng 8: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-01

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	6.431,17
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	4.629,50
3	Mật độ xây dựng	%	71,99
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	23.083,6
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	20.295,0
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,16
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-01)	tầng	04
9	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15 ÷ 0,70

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
10	Tổng diện tích đỗ xe tại các tầng hầm chung (bố trí đỗ xe cho công trình tại lô đất TM-01 ÷ TM-08)	m ²	59.691,0
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	17,95 ÷ 18,5
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0 ÷ 2,5

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 4.617,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.316,3m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 4.592,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.970,8m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 4.621,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.999,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 4.629,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.007,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 4.623,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.000,4m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

c) Phân nổi công trình thương mại dịch vụ (TM-02)

Lô đất TM-02 có diện tích đất khoảng 2.386,85m²; gồm khối công trình cao 05 tầng. Phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-02 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 9: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-02

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	1.908,90	79,98
3	Diện tích cây xanh	477,95	20,02
	Tổng diện tích khu đất	2.386,85	100

Bảng 10: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-02

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	2.386,85
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.908,90
3	Mật độ xây dựng	%	79,98
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	9.347,4
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	8.250,20
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,46
7	Số tầng cao công trình	tầng	05

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
8	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-01, TM-03, CX-01)	tầng	04
9	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15 ÷ 0,70
10	Tổng diện tích đỗ xe tại các tầng hầm chung (bố trí đỗ xe cho công trình tại lô đất TM-01 ÷ TM-08)	m ²	59.691,0
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95 ÷ 18,5
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.908,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.777,3m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 1.865,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.610,0m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 1.864,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.628,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 1.855,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.620,1m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 1.853,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.617,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

d) Phần nổi công trình thương mại dịch vụ (TM-03)

Lô đất TM-03 có diện tích đất khoảng 1.905,83m²; gồm khối công trình cao 05 tầng. Phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-03 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 11: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-03

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	1.524,40	79,99
3	Diện tích cây xanh	381,43	20,01
	Tổng diện tích khu đất	1.905,83	100

Bảng 12: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-03

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.905,83
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.524,40
3	Mật độ xây dựng	%	79,99
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	7.473,4
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	6.529,40

2/2
C
B

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,43
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-01, TM-02, CX-01)	tầng	04
9	Cột sàn tầng 1 các công trình so với cột sân	m	0,15 ÷ 0,70
10	Tổng diện tích đỗ xe tại các tầng hầm chung (bố trí đỗ xe cho công trình tại lô đất TM-01 ÷ TM-08)	m ²	59.691,0
11	Chiều cao công trình (tính từ cột sân đến đỉnh mái)	m	17,95 ÷ 18,5
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.524,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.390,5m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 1.492,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.283,3m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 1.491,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.290,8m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 1.484,0m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.283,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 1.481,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.281,2m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2.3. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình thương mại dịch vụ (TM-04)

Lô đất TM-04 có diện tích đất khoảng 1.103,7m²; gồm khối công trình cao 05 tầng; phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-04 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 13: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-04

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	839,50	76,06
3	Diện tích cây xanh	220,74	20,00
4	Diện tích sân đường nội bộ	43,46	3,94
	Tổng diện tích khu đất	1.103,70	100

Bảng 14: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-04

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.103,70
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	839,50

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
3	Mật độ xây dựng	%	76,06
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	4.183,6
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	3.618,00
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,28
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95
10	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 839,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 785,1m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 829,0m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 701,5m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng 838,8m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 711,5m²/tầng); cao 3,4m/tầng; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 837,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 708,4m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2.4. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình thương mại dịch vụ (TM-05)

Lô đất TM-05 có diện tích đất khoảng 943,60m²; gồm khối công trình cao 05 tầng; phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-05 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 15: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-05

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	751,20	79,61
3	Diện tích cây xanh	192,40	20,39
	Tổng diện tích khu đất	943,60	100

Bảng 16: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-05

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	943,60
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	751,20
3	Mật độ xây dựng	%	79,61
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	3.646,7

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	3.145,10
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,33
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95
10	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 751,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 711,2m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 738,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 622,8m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 737,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 622,4m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 708,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 593,2m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 710,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 595,5m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2.5. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình thương mại dịch vụ (TM-06)

Lô đất TM-06 có diện tích đất khoảng 1.982,0m²; gồm khối công trình cao 05 tầng; phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-06 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 17: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-06

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	1.584,9	79,96
3	Diện tích cây xanh	397,1	20,04
	Tổng diện tích khu đất	1.982,0	100

Bảng 18: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-06

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.982,0
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.584,9
3	Mật độ xây dựng	%	79,96

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	7.758,3
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	6.866,6
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,46
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95
10	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.584,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.512,5m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 1.549,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.344,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 1.548,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.343,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 1.537,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.332,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 1.538,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.332,4m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2.6. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình thương mại dịch vụ (TM-07)

Lô đất TM-07 có diện tích đất khoảng 1.982,0m²; gồm khối công trình cao 05 tầng; phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-07 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 19: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-07

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	1.584,5	79,94
3	Diện tích cây xanh	397,5	20,06
	Tổng diện tích khu đất	1.982,0	100

Bảng 20: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-07

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.982,0
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.584,5
3	Mật độ xây dựng	%	79,94

Handwritten signature and initials.

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	7.790,4
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	7.026,5
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,55
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95
10	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.584,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.522,3m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 1.549,0m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.373,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 1.548,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.373,1m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 1.555,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.380,2m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 1.553,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.377,0m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2.7. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình thương mại dịch vụ (TM-08)

Lô đất TM-08 có diện tích đất khoảng 4.177,0m²; gồm khối công trình cao 05 tầng; phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng thương mại dịch vụ (được chia làm các không gian thương mại dịch vụ, có thang bộ riêng cho từng gian). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-08 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 21: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất TM-08

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	
2	Diện tích xây dựng công trình	3.241,3	77,6
3	Diện tích cây xanh	835,4	20,0
4	Diện tích sân đường nội bộ	100,3	2,4
	Tổng diện tích khu đất	4.177,0	100

Bảng 22: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất TM-08

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	4.177,0
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	3.241,3

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
3	Mật độ xây dựng	%	77,60
4	Tổng diện tích sàn nổi công trình	m ²	15.808,7
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	13.989,0
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,35
7	Số tầng cao công trình	tầng	05
8	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95
10	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	0 ÷ 2,5

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 3.241,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.077,7m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 3.198,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.786,4m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 3 có diện tích sàn khoảng 3.188,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.773,8m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 4 có diện tích sàn khoảng 3.086,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.672,0m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ. Tầng 5 có diện tích sàn khoảng 3.093,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.679,1m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2.8. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình trường liên cấp (ký hiệu GD)

Lô đất trường liên cấp (ký hiệu GD) có diện tích đất khoảng 8.814,47m²; gồm 01 khối công trình trường học (cao 05 tầng), 01 khối nhà truyền thống (cao 01 tầng), 01 nhà vệ sinh, kho (cao 01 tầng); phương án thiết kế cơ sở công trình bố trí chức năng trường học liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất GD theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 23: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất GD

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Chức năng sử dụng đất	Đất giáo dục (trường liên cấp)	
2	Diện tích xây dựng công trình	3.522,0	39,96
3	Diện tích cây xanh	2.645,0	30,0
4	Diện tích sân đường nội bộ, bãi xe	2.647,47	30,04
	Tổng diện tích khu đất	8.814,47	100

Handwritten signature and initials.

Bảng 24: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất GD

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	8.814,47
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	3.522,0
	- Công trình trường học	m ²	3.428,5
	- Nhà truyền thống	m ²	75,5
	- Nhà vệ sinh, kho	m ²	18,0
3	Mật độ xây dựng	%	39,96
4	Tổng diện tích sàn nổi các công trình	m ²	17.253,8
	- Công trình trường học	m ²	17.160,3
	- Nhà truyền thống	m ²	75,5
	- Nhà vệ sinh, kho	m ²	18,0
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	17.038,9
6	Hệ số sử dụng đất	lần	1,93
7	Số tầng cao công trình	tầng	01; 05
8	Cốt sàn tầng 1 các công trình so với cốt sân	m	0,15 ÷ 0,45
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	2,55 ÷ 25,0
10	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	3,0
11	Số phòng học (lớp tiểu học)	phòng	20
12	Số phòng học (lớp trung học cơ sở)	phòng	25
13	Tổng số học sinh (24 học sinh/lớp)	học sinh	1.080

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

a) Công trình trường học liên cấp (05 tầng)

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 3.419,0m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.401,7m²); cao 4,3m; bố trí các không gian sảnh, 06 lớp học (tiểu học), thư viện, bể bơi, các phòng hành chính - phụ trợ.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 3.417,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.399,8m²); cao 4,05m; bố trí 15 lớp học (08 lớp tiểu học; 07 lớp trung học cơ sở), các lớp học chức năng các phòng giáo viên, phòng kỹ thuật.

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 3.428,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.420,2m²); cao 4,05m; bố trí 15 lớp học (06 lớp tiểu học; 09 lớp trung học cơ sở), các lớp học chức năng các phòng giáo viên, phòng kỹ thuật.

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 3.365,7m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.348,4m²); cao 4,05m; bố trí 09 lớp học (trung học cơ sở), các lớp học chức năng các phòng giáo viên, phòng đào tạo, phòng kỹ thuật.

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 3.405,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.375,5m²); cao 4,3m; bố trí các không gian căng tin, khu bếp - phụ trợ, phòng đa năng, hội trường, các phòng hành chính.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 124,2m²; cao 2,5m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật.

7/2
[Signature]

b) Công trình nhà truyền thống (01 tầng)

Diện tích xây dựng khoảng $75,5\text{m}^2$; chiều cao tính từ cốt sàn đến đỉnh mái là $6,24\text{m}$; bố trí không gian truyền thống của trường liên cấp.

c) Công trình nhà vệ sinh, kho (01 tầng)

Diện tích xây dựng khoảng $18,0\text{m}^2$; chiều cao tính từ cốt sàn đến đỉnh mái là $4,97\text{m}$; bố trí nhà vệ sinh, kho.

2.3. Giải pháp thiết kế kết cấu cho các công trình

2.3.1. Các công trình hỗn hợp (HH-01, HH-02)

- Phần móng - ngầm: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án cọc khoan nhồi bê tông cốt thép D1200, D1500 với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng $45\text{m} \div 59\text{m}$. Đài móng cao từ $1,5\text{m} \div 4,5\text{m}$; tường tầng hầm sử dụng tường vây dày từ $800\text{mm} \div 1.000\text{mm}$.

- 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 và sàn dự ứng lực. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau:

+ Tiết diện dầm: $(400 \times 600)\text{mm}$, $(800 \times 600)\text{mm}$, $(1.200 \times 700)\text{mm}$, ...;

+ Tiết diện cột: $(800 \times 800)\text{mm}$, $(1.300 \times 1.300)\text{mm}$, $(1.500 \times 1.500)\text{mm}$, ...;

+ Chiều dày vách lõi: $300\text{mm} \div 600\text{mm}$ tùy từng vị trí;

+ Chiều dày sàn: $160\text{mm} \div 300\text{mm}$ tùy từng vị trí.

2.3.2. Các công trình thương mại dịch vụ (TM-01 ÷ TM-08)

a) Các công trình tại lô đất TM-01 ÷ TM-03, CX-01

- Phần móng - ngầm chung: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án cọc khoan nhồi đường kính D800 và D1000 với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng $45\text{m} \div 59\text{m}$. Đài móng cao từ $1,2\text{m} \div 1,5\text{m}$; tường tầng hầm sử dụng tường vây dày từ $800\text{mm} \div 1.000\text{mm}$;

- 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 toàn khối đổ tại chỗ. Kích thước, tiết diện một số cấu kiện chịu lực chính điển hình như sau:

+ Tiết diện dầm: $(210 \times 400)\text{mm}$, $(210 \times 500)\text{mm}$, $(250 \times 500)\text{mm}$, ...;

+ Tiết diện cột: $(210 \times 400)\text{mm}$, $(210 \times 500)\text{mm}$, $(210 \times 600)\text{mm}$, ...;

+ Chiều dày sàn: $120\text{mm} \div 150\text{mm}$ tùy từng vị trí.

b) Các công trình tại lô đất TM-04 ÷ TM-08

- Phần móng: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án cọc ép ly tâm D300, D350 với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng $22\text{m} \div 30\text{m}$. Đài móng cao 700m , tiết diện giằng móng $250 \times 600\text{mm}$.

97
28

- 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 toàn khối đổ tại chỗ. Kích thước, tiết diện một số cấu kiện chịu lực chính điển hình như sau:

- + Tiết diện dầm (210x400)mm, (400x500)mm, (400x600)mm, ...;
- + Tiết diện cột (210x400)mm, (210x500)mm, (500x500)mm, ...;
- + Chiều dày sàn: 120mm ÷ 150mm tùy từng vị trí.

2.3.3. Công trình trường học liên cấp (GD)

- Phần móng sử dụng phương án cọc ép ly tâm D400 và D500 với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng 25m ÷ 35m; dài móng cao 0,9m ÷ 1,2m.

- Phần thân lựa chọn hệ kết cấu khung - cột, vách kết hợp hệ dầm - sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ, kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau:

- + Tiết diện cột (500x500)mm, (250x600)mm, ...;
- + Tiết diện dầm: (400x500)mm, (400x600)mm, (300x500)mm, ...;
- + Chiều dày sàn: 150mm, 200mm tùy từng vị trí.

2.4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện

- Tổng công suất tiêu thụ điện của các công trình theo tính toán khoảng 39.394kVA (trong đó, các công trình thương mại dịch vụ (TM-01 ÷ TM-08) khoảng 13.394kVA; công trình trường học liên cấp khoảng 1.542kVA; công trình hỗn hợp tại lô HH-01 khoảng 10.366kVA; công trình hỗn hợp tại lô HH-02 khoảng 13.556kVA).

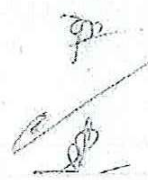
- Nguồn điện dự phòng được cấp bởi hệ thống máy phát điện dự phòng trang bị cho từng công trình để cung cấp nguồn điện cho các phụ tải ưu tiên khi mất điện lưới hoặc có sự cố. Các phụ tải đặc biệt như đèn thoát hiểm, đèn sự cố, hệ thống an ninh sử dụng một nguồn dự phòng ắc quy đi kèm hoặc UPS riêng để đảm bảo cung cấp điện liên tục cho công trình.

2.5. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

- Tổng lưu lượng nước cấp (bao gồm nước PCCC) theo tính toán của toàn Dự án khoảng 2.146,1m³/ng.đ (trong đó, các công trình tại lô đất thương mại dịch vụ TM-01 ÷ TM-08 khoảng 443,0m³/ng.đ; lô đất HH-01 khoảng 380,4m³/ng.đ; lô đất HH-02 khoảng 516,6m³/ng.đ; lô đất GD khoảng 143,3m³/ng.đ).

- Nguồn cấp nước cho các công trình thương mại dịch vụ (từ lô TM-01 ÷ TM-08) được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước cấp đến bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm của lô TM-01 ÷ TM-03, sau đó qua hệ thống bơm tăng áp cấp trực tiếp đến thiết bị dùng nước trong công trình.

Mô hình kiến trúc



- Nguồn cấp nước cho các công trình tại lô đất GD được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước cấp đến bể chứa nước ngầm, nước sau đó qua hệ thống bơm tăng áp cấp trực tiếp đến thiết bị dùng nước trong công trình.

- Nguồn cấp nước cho các công trình tại lô đất HH-01, HH-02 được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước cấp đến bể chứa nước ngầm, 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. Các tầng áp mái sử dụng bơm tăng áp, các tầng thấp sử dụng van giảm áp.

2.6. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước

- Tổng lưu lượng nước thải theo tính toán của công trình tại các lô đất thương mại dịch vụ (TM-01 ÷ TM-08) khoảng 324,7m³/ng.đ; lô HH-01 khoảng 284,1m³/ng.đ; lô HH-02 khoảng 385,8m³/ng.đ; lô GD khoảng 110,2m³/ng.đ.

- 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.

2.7. Các giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật khác của công trình

Bao gồm giải pháp thiết kế cho các hệ thống: 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 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 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

Handwritten signature and initials.

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 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 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 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội được phê duyệt căn cứ theo Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000). Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chủ yếu các lô đất như sau:

Bảng 25: So sánh các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật của Dự án

TT	Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết 1/500 (2)	Theo Hồ sơ thiết kế cơ sở (1)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
I	SAN NỀN			
1	Cao độ san nền	6,3m ÷ 7,7m	6,3m ÷ 7,7m	Phù hợp
2	Độ dốc ngang	≥ 0,4%	≥ 0,4%	Phù hợp
II	GIAO THÔNG			
1	Đường NB.01	- Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Phù hợp
2	Đường NB.02	- Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Phù hợp
3	Đường NB.03	- Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Phù hợp
4	Đường NB.04	- Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Mặt cắt: A-A; - Chiều rộng: 8,0m; - Vía hè: 2x3m.	Phù hợp
III	HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN			
1	Số trạm biến áp	04 trạm	04 trạm	Phù hợp
2	Công suất tiêu thụ	54.013kVA	39.394kVA	- 14.619
3	Số máy biến áp	Không xác định	19	-
4	Tổng công suất các trạm biến áp	53.320kVA	41.800kVA	- 11.520
5	Nguồn điện cấp cho Dự án	- Ngắn hạn được cấp từ trạm 110kV. - Dài hạn được cấp từ trạm biến áp 110kV Triển Lãm Giảng Võ (xây dựng ngầm bên trong ô đất CX-04 của Dự án).	- Ngắn hạn được cấp từ trạm 110kV. - Dài hạn được cấp từ trạm biến áp 110kV Triển Lãm Giảng Võ (xây dựng ngầm bên trong ô đất CX-04 của Dự án).	Phù hợp
IV	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC			
1	Nguồn cấp nước	Từ nhà máy nước sạch Ngọc Hà, Yên Phụ và Ngõ Sĩ Liên	Từ nhà máy nước sạch Yên Phụ	Phù hợp
2	Tổng lưu lượng nước cấp	2.146,1m³/ng.đ	2.146,1m³/ng.đ	Phù hợp
3	Tiết diện ống	D75 ÷ D160	D75 ÷ D160	Phù hợp
V	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI			
1	Tổng lưu lượng nước thoát	1.396,3m³/ng.đ	1.396,3m³/ng.đ	Phù hợp
2	Hướng thoát nước	- Giai đoạn trước mắt:	- Giai đoạn trước mắt:	Phù hợp

TT	Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết 1/500 (2)	Theo Hồ sơ thiết kế cơ sở (1)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
		Nước thải được xử lý thông qua 03 trạm xử lý nước thải cục bộ bên trong Dự án - Giai đoạn lâu dài: Sau khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố hoàn thiện, nước thải của Dự án sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải tập trung Yên Xá.	Nước thải được xử lý thông qua 03 trạm xử lý nước thải cục bộ bên trong Dự án. - Giai đoạn lâu dài: Sau khi hệ thống thoát nước thải của Thành phố hoàn thiện, nước thải của Dự án sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải tập trung Yên Xá.	
3	Tiết diện ống	D200	D200	Phù hợp
4	Công suất trạm	360m ³ /ng.đ; 500m ³ /ng.đ; 550m ³ /ng.đ.	360m ³ /ng.đ; 500m ³ /ng.đ; 550m ³ /ng.đ.	Phù hợp
VI	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA			
1	Điểm xả	03	03	Phù hợp
2	Tiết diện ống	D400, D600	D400, D600	Phù hợp

Bảng 26: 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/ Ghi chú (2) - (1)
I	Lô đất HH-01				
1	Chức năng sử dụng đất		Hỗn hợp	Hỗn hợp	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	5.301,91	5.301,91	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	1.590,57	-
4	Diện tích sân đường nội bộ	m ²	-	200,71	-
5	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 3.560	3.510,63	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	%	≤ 67,15	66,21	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 71.022,0	69.641,0	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	68.950,0	65.910,73	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 13,00	12,43	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	05 ÷ 39	05 ÷ 39	Phù hợp
11	Số tầng hầm	tầng	04	04	Phù hợp
12	Tổng diện tích đỗ xe (chung với lô đất HH-02)	m ²	-	35.896,5	Ghi chú ¹
13	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,45	-
14	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 200	147,15	Phù hợp
15	Khoảng lùi xây dựng	m	≥ 6	≥ 6	Phù hợp

¹ Diện tích đỗ xe cho chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng tại lô đất HH-01 và lô đất HH-02 đảm bảo tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD (100m² sàn sử dụng bố trí tối thiểu 25m² đỗ xe).

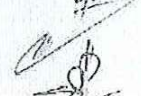
TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
II Lô đất HH-02					
1	Chức năng sử dụng đất		Hỗn hợp	Hỗn hợp	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	7.209,63	7.209,63	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	2.162,89	-
4	Diện tích sân đường nội bộ	m ²	-	261,71	-
5	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 4.813,87	4.785,03	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	%	≤ 66,77	66,37	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 96.456,35	94.553,15	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 93.735,35	89.779,55	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 13,0	12,45	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	05 ÷ 40	05 ÷ 40	Phù hợp
11	Số tầng hầm	tầng	04	04	Phù hợp
12	Tổng diện tích đỗ xe (chung với lô đất HH-01)	m ²	-	35.896,5	Ghi chú ¹
13	Cột sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,45	-
14	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 200	150,7	Phù hợp
15	Khoảng lùi xây dựng	m	≥ 6	≥ 6	Phù hợp
III Lô đất thương mại dịch vụ TM-01					
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	6.431,17	6.431,17	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	1.286,23	-
4	Diện tích sân đường nội bộ	m ²	-	515,44	-
5	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 4.689,61	4.629,50	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	%	≤ 73,06	71,99	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 23.493,06	23.083,6	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 23.493,06	20.295,0	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,65	3,16	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
11	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-01)	tầng	04	04	Phù hợp
12	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	-	59.691,0	Ghi chú ²
13	Cột sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15 ÷ 0,70	-
14	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Phù hợp
15	Khoảng lùi xây dựng	m	0 ÷ 2,5	0 ÷ 2,5	Phù hợp

² Diện tích đỗ xe tại 04 tầng hầm chung (của lô đất TM-01 ÷ TM-03 và CX-01) đáp ứng yêu cầu phục vụ đỗ xe cho các công trình thương mại dịch vụ tại lô đất TM-01 ÷ TM-08 của Dự án.

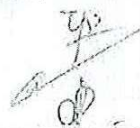
Handwritten signature and initials.

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
IV Lô đất thương mại dịch vụ TM-02					
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	2.386,85	2.386,85	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	477,95	-
4	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 1.909,48	1.908,9	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,98	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 9.547,4	9.347,4	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 9.547,4	8.250,2	Phù hợp
8	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,46	Phù hợp
9	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
10	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-01, TM-03, CX-01)	tầng	04	04	Phù hợp
11	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	-	59.691,0	Ghi chú ²
12	Cột sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15 ÷ 0,70	-
13	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Phù hợp
14	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
V Lô đất thương mại dịch vụ TM-03					
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	1.905,83	1.905,83	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	381,43	-
4	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 1.524,66	1.524,4	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,99	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 7.623,32	7.473,4	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 7.623,32	6.529,4	Phù hợp
8	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,43	Phù hợp
9	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
10	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-01, TM-02, CX-01)	tầng	04	04	Phù hợp
11	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	-	59.691,0	Ghi chú ²
12	Cột sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15 ÷ 0,70	-
13	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Phù hợp
14	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
VI Lô đất thương mại dịch vụ TM-04					
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	1.103,70	1.103,7	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	220,74	-

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
4	Diện tích sân đường nội bộ	m ²	-	43,46	-
5	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 882,96	839,5	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	76,06	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 4.414,80	4.183,6	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 4.414,80	3.618,0	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,28	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
11	Cột sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
13	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
VII Lô đất thương mại dịch vụ TM-05					
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	943,60	943,60	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	192,4	-
4	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 754,88	751,20	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,61	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 3.774,40	3.646,7	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 3.774,40	3.145,1	Phù hợp
8	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,33	Phù hợp
9	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
10	Cột sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15	-
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
VIII Lô đất thương mại dịch vụ TM-06					
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	1.982,00	1.982,00	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	397,1	-
4	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 1.585,60	1.584,9	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,96	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 7.928,00	7.758,3	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 7.928,00	6.866,6	Phù hợp
8	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,46	Phù hợp
9	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp

7/2


TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
10	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15	-
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
IX	Lô đất thương mại dịch vụ TM-07				
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	1.982,00	1.982,00	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	397,5	-
4	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 1.585,60	1.584,5	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,94	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 7.928,00	7.790,4	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 7.928,00	7.026,5	Phù hợp
8	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,55	Phù hợp
9	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
10	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15	-
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
X	Lô đất thương mại dịch vụ TM-08				
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại dịch vụ	Thương mại dịch vụ	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	4.177,00	4.177,00	Phù hợp
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	835,40	-
4	Diện tích sân đường nội bộ	m ²	-	100,30	-
5	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 3.242,19	3.241,3	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	%	≤ 77,62	77,6	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 16.210,94	15.808,7	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 16.210,94	13.989,0	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,88	3,35	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
11	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
13	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
XI	Trường học liên cấp (GD)				
1	Chức năng sử dụng đất		Giáo dục (trường liên cấp)	Giáo dục (trường liên cấp)	Phù hợp
2	Diện tích lô đất	m ²	8.814,47	8.814,47	Phù hợp



TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500 (1)	Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)	Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1)
3	Diện tích cây xanh	m ²	-	2.645,0	Ghi chú ³
4	Diện tích sân đường, bãi xe	m ²	-	2.647,47	-
5	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 3.525,79	3.522,0	Phù hợp
	- Công trình trường học	m ²	-	3.428,5	-
	- Nhà truyền thống	m ²	-	75,5	-
	- Nhà vệ sinh, kho	m ²	-	18,0	-
6	Mật độ xây dựng	%	≤ 40,00	39,96	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 18.678,94	17.253,8	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 18.678,94	17.160,3	Phù hợp
9	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 2,12	1,93	Phù hợp
10	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
11	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt vỉa hè	m	-	0,15 ÷ 0,45	-
12	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 25,0	25	Phù hợp
13	Khoảng lùi xây dựng	m	3,0	3,0	Phù hợp

Hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án có điều chỉnh giảm tổng công suất tiêu thụ điện, tổng công suất cấp điện tại các trạm biến áp so với quy hoạch chi tiết 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024. Về nội dung này, 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 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000 như sau:

Bảng 27: 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	Chức năng sử dụng đất		Hỗn hợp, giáo dục, cây xanh	Hỗn hợp, giáo dục, cây xanh	
2	Mật độ xây dựng gộp	%	20 ÷ 80	39,96 ÷ 79,99	Phù hợp
3	Tầng cao	tầng	01 ÷ 50	01 ÷ 40	Phù hợp

- So với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021, ranh giới, vị trí của các lô đất thuộc Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội điều chỉnh và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 về điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500.

³ Diện tích cây xanh tại lô đất GD thuộc Dự án đảm bảo tuân thủ 30% theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

- Tại điểm C Mục 5.2.2 Điều 1 Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quy định “*Đồ án quy hoạch phân khu đô thị H1-2 được thể hiện trên tỷ lệ 1/2.000, vị trí và ranh giới diện tích các lô đất trên bản vẽ chỉ mang tính định hướng. Vị trí, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng, dự án đầu tư trên cơ sở quỹ đất cụ thể, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với các 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).

2.3. Sự phù hợp về chức năng sử dụng đất so với quy hoạch chung

Chức năng sử dụng đất theo hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án (gồm đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ, trường học) phù hợp với chức năng sử dụng đất (đất công cộng, hỗn hợp) tại quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

2.4. Sự phù hợp về chiều cao tầng không xây dựng công trình

Chiều cao tầng không xây dựng công trình (150,7m) phù hợp với chiều cao tầng không xây dựng (tối đa 200m) được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 277/TC-QC ngày 18/9/2015.

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 chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 6452/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/12/2024 như sau:

Bảng 28: 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	Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa.	Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa.	Phù hợp
2	Nhà đầu tư dự án	Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam.	Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam.	Phù hợp
3	Chủ đầu tư	-	Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam.	-

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá/ Ghi chú
4	Địa điểm xây dựng	Số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.	Số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.	Phù hợp
5	Mục tiêu dự án	Xây dựng khu chức năng hỗn hợp kết hợp khu thương mại dịch vụ, kinh doanh văn phòng, hạ tầng xã hội đồng bộ để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và cải tạo cảnh quan đô thị; không bố trí chức năng ở, không bố trí không gian lưu trú.	Xây dựng khu chức năng hỗn hợp kết hợp khu thương mại dịch vụ, kinh doanh văn phòng, hạ tầng xã hội đồng bộ để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và cải tạo cảnh quan đô thị; không bố trí chức năng ở, không bố trí không gian lưu trú.	Phù hợp
6	Tiến độ thực hiện dự án	Quý IV/2024 ÷ Quý I/2029	Quý IV/2024 ÷ Quý I/2029	Phù hợp
7	Tổng mức đầu tư dự án	5.800,282 tỷ đồng	5.880,282 tỷ đồng ⁴	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 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) 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: Văn bản số 10987/EVNHANOI-KH ngày 12/12/2024 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội;

- Cấp nước: Văn bản số 3732/NSHN-KT ngày 19/12/2024 của Công ty Nước sạch Hà Nội;

- Thoát nước: Văn bản số 1540/TNHN-QLVH ngày 06/12/2024 của Công ty TNHH MTV Thoát nước Hà Nội;

Dự án chưa có thỏa thuận đấu nối giao thông, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành về giao thông để được thỏa thuận đấu nối, bảo đảm việc kết nối giao thông của Dự án với hệ thống giao thông khu vực theo quy định.

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

⁴ Tổng mức đầu tư của Dự án được xác định theo Tờ trình số 003.1/CV-HCTL/2025 ngày 16/01/2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam.

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.

- 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 Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago và Công ty Cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng Việt Nam thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 1201/BCTTr ngày 02/12/2024, Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 1203/BCTTr ngày 02/12/2024 và Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội, Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 1202/BCTTr ngày 02/12/2024 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 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy phép môi trường số 47/GPMT-STNMT-KSONMT ngày 19/02/2025.

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 dự án Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội 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.4 văn bản này.

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong 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 Quản lý hoạt động 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;

- Chịu trách nhiệm về quy trình, trình tự phê duyệt Quyết định phương án kiến trúc thông qua thi tuyển, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Kiến trúc; triển khai các bước thiết kế công trình hỗn hợp 1 và hỗn hợp 2 thuộc Dự án phù hợp với phương án kiến trúc đã được lựa chọn thông qua thi tuyển, phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước và các quy định của thành phố Hà Nội (nếu có);

- Khối công trình thương mại dịch vụ tại lô đất TM-01 ÷ TM-08 thuộc Dự án (được thiết kế chia nhỏ thành các gian chức năng thương mại dịch vụ có thang bộ riêng) chỉ được sử dụng theo đúng chức năng sử dụng đất (đất thương mại dịch vụ) đã được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; không được sử dụng làm nhà ở và các chức năng khác trái với mục đích, chức năng sử dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

32
CĐ

- 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 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 Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

CHUNG THỰC BẢN SÀO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 3647.....Quyển số: 08.....SCT/BS

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, QLDA (NTU)

Ngày: 28-08-2025

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Bùi Văn Dưỡng

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Xuân Cường

