

TMb.DA.1.22.34

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: 120 / HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh phần ngầm các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 059/2022/TTr-TS/PTDA ngày 03/3/2022 (mã hồ sơ: 000.00.00.G17-220304-0030) của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh phần ngầm các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ.

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 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/BCNCKT ngày 23/3/2022 của Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng - CCU.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh phần ngầm các công trình của Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ.
- Các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03.
2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp I.
3. Người quyết định đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn.
4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn.
5. Địa điểm xây dựng: Tại các phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
6. Tổng mức đầu tư các công trình (theo tờ trình): 1.148 tỷ đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư, vốn vay và huy động khác.
8. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2017 - 2025.
9. Tiêu 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 hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam – CDC. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000612 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/6/2019 (có hiệu lực đến ngày 14/4/2022).

11. 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 26/06/2017 (có hiệu lực đến ngày 26/6/2027).

- Công ty cổ phần Xây dựng Vietbuild. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005678 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/11/2017 (có hiệu lực đến ngày 28/11/2022).

12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng – CCU. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00001932 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 12/3/2019 (có giá trị đến ngày 21/6/2027).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 1224/UBND-QLĐT ngày 22/7/2016 của UBND quận Nam Từ Liêm về việc thỏa thuận phương án đầu nổi thoát nước cho dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ tại các phường Tây Mỗ, Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 6583/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park;

- Văn bản số 567/TC-QC ngày 15/12/2017 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 64/2017/CV-ĐTTHN ngày 19/12/2017 của Công ty TNHH Đồng Tiến Thành Hà Nam về việc thỏa thuận cấp nước cho dự án đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

- Biên bản thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án “Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ” số 618/BB-EVN HANOI ngày 19/01/2018 giữa Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội;

- Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, tỷ lệ 1/500. Địa điểm: Tại các phường Tây Mỗ, Đại Mỗ - quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park;

- Quyết định số 3147/QĐ-BTNMT ngày 16/10/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ Vinhomes Park”, tại phường Tây Mỗ và Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình tại lô đất C3-CH01 ÷ C3-CH03, F1-CH01 ÷ F1-CH03, F2-CH01, F3-CH01 ÷ F3-CH04, F5-CH01 ÷ F5-CH03 và 02 lô hỗn hợp F2-HH01, F2-HH02 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2432/TD-PCCC-P4 ngày 28/12/2018 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an chứng nhận cho công trình lô F1-CH01, F1-CH02-CH03 và F3-CH01 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 577/QHKT-KHTH ngày 30/01/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP Hà Nội về việc biện pháp kiểm soát và quản lý quy mô dân số, nhu cầu đỗ xe cho Dự án KĐT Gia Lâm, huyện Gia Lâm và Dự án KĐT mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 410/TD-PCCC-P4 ngày 06/3/2019 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an chứng nhận cho công trình lô C3-CH01, C3-CH02-CH03, F2-CH01, F2-HH01-HH02, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH01-CH02-CH03 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 158/HĐXD-QLTK ngày 13/3/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định TKKT các công trình cao tầng tại các lô đất ký hiệu F1-CH01, F1-CH02, F1-CH03 và F3-CH01 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội;

- Văn bản số 194/HĐXD-QLTK ngày 02/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKKT các công trình cao tầng tại các lô đất ký hiệu C3-CH01 ÷ C3-CH03 và F3-CH02 ÷ F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội;

- Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 18/4/2019 do Sở Xây dựng TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 329/HĐXD-QLTK ngày 10/6/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKKT một số công trình tại lô đất F2-CH01, F2-HH01, F2-HH02, F5-CH01 ÷ F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội;

- Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 20/6/2019 do Sở Xây dựng TP Hà Nội cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn được phép xây dựng các công trình cao tầng và phần ngầm thuộc các lô đất ký hiệu C3-CH02, F3-CH01, F3-CH02, F3-CH04, F2-CH01, F2-HH01, F2-HH02, F5-CH01, F5-CH02 và F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của UBND TP Hà Nội về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

- Văn bản số 138/HĐXD-QLDA ngày 09/3/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh các công trình tại lô đất F5-CH01, F5-CH03 và F5-CC01 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 683/HĐXD-QLDA ngày 22/12/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh các công trình tại lô đất F4-CH01, F3-CH02 và F3-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 3254/PCCC&CNCH-P4 ngày 30/12/2020 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế điều chỉnh các công trình cao tầng tại lô F4-CH01 và lô F3-CH02-CH03 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 6418/SXD-CP ngày 28/7/2021 của Sở Xây dựng TP Hà Nội về phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 20/6/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội;

- Văn bản số 203/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh các công trình tại lô F3-CH01, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 204/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh phần ngầm lô F5-CH01, F5-CC01 và phần ngầm tòa U39.1 thuộc lô F3-CH01;

- Văn bản số 2682/TD-PCCC ngày 24/12/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh các công trình cao tầng tại lô đất F3-CH01 thuộc Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 361/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/02/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh (lô F5-CH03);

- Văn bản số 060/2022/CV-TS-PTDA ngày 03/3/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn về việc tình hình thực hiện dự án và đề xuất điều chỉnh BCNCKT công trình (phần hầm) tại các lô F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 531/PCCC&CNCH-P4 ngày 11/3/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh (lô F3-CH04);

Và một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh thiết kế cơ sở và bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu khảo sát địa chất;
- Hồ sơ năng lực của các Nhà thầu thiết kế cơ sở;
- Các bản kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, khảo sát.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

Theo Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND TP Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ dự kiến xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 2.806.931m²; quy mô dân số khoảng 80.000 người.

Các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh văn bản số 683/HĐXD-QLDA ngày 22/12/2020, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh tại văn bản số 203/HĐXD-QLDA ngày 28/6/2021 và văn bản số 204/HĐXD-QLDA ngày 28/6/2021; thẩm định thiết kế kỹ thuật tại văn bản số 158/HĐXD-QLTK ngày 13/3/2019, văn bản số 194/HĐXD-QLTK ngày 02/4/2019, văn bản số 329/HĐXD-QLTK ngày 10/6/2019; được Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng công trình số 27/GPXD ngày 18/4/2019, số 43/GPXD ngày 20/6/2019 và điều chỉnh tại văn bản số 6418/SXD-CP ngày 28/7/2021.

Theo nội dung tại văn bản số 060/2022/CV-TS-PTDA ngày 03/3/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn: Công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03 đã thi công một phần cọc khoan nhồi đại trà và hiện đang tạm dừng thi công; Công trình tại lô đất F3-CH04, F5-CH03 chưa thi công và hiện đang là khu đất trống.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 110 (về xử lý chuyển tiếp) Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thẩm định điều chỉnh đối với một số hạng mục công trình của Dự án theo đề nghị của chủ đầu tư tại Tờ trình số 059/2022/TTr-TS/PTDA ngày 03/3/2022, cụ thể:

- Tầng hầm công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03:
 - + Điều chỉnh một số vị trí vách tường, không gian ngăn chia; không điều chỉnh diện tích sàn, chiều cao tầng và các chức năng chính của tầng.
 - + Lô đất F3-CH01: Điều chỉnh giảm 50,2m² đỗ xe (từ 28.008,2m² xuống còn 27.958m²).
 - + Lô đất F3-CH02-CH03: Điều chỉnh giảm 89,5m² đỗ xe (từ 21.861,7m² xuống còn 21.772,2m²).
- Tầng hầm công trình tại lô đất F3-CH04:
 - + Điều chỉnh tầng 01 tầng hầm (từ 01 tầng hầm lên 02 tầng hầm), điều chỉnh một số vị trí vách tường, không gian ngăn chia.

+ Điều chỉnh tăng $18.780,7\text{m}^2$ (từ $18.780,7\text{m}^2$ lên $37.561,4\text{m}^2$) tổng diện tích sàn tầng hầm; tăng $12.481,4\text{m}^2$ đỗ xe (từ $15.650,6\text{m}^2$ lên 28.132m^2).

- Tầng hầm công trình tại lô đất F5-CH03:

+ Điều chỉnh tăng 01 tầng hầm (từ 01 tầng hầm lên 02 tầng hầm), điều chỉnh một số vị trí vách tường, không gian ngăn chia.

+ Điều chỉnh tăng 13.136m^2 (từ 13.136m^2 lên 26.272m^2) tổng diện tích sàn tầng hầm; tăng $9.226,5\text{m}^2$ (từ $10.946,7\text{m}^2$ lên $20.173,2\text{m}^2$).

- Các chỉ tiêu quy hoạch của các lô đất và các giải pháp thiết kế phân thân của các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 không điều chỉnh.

1. Giải pháp thiết kế kiến trúc sau điều chỉnh:

1.1. Lô đất F3-CH01:

- Tầng hầm chung mở rộng hết lô đất F3-CH01 và lô F3-CX02 (cây xanh liền kề): Quy mô 01 tầng hầm; diện tích sàn khoảng $33.609,8\text{m}^2$; cao từ $3,3\text{m} \div 4,65\text{m}$; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 27.958m^2), các phòng làm việc của Ban quản lý tòa nhà, các phòng kỹ thuật, bể ngầm. Diện tích đỗ xe còn thiếu (khoảng $22.605,8\text{m}^2$) của công trình tại lô đất F3-CH01 sẽ được bố trí bổ sung tại lô F5-CCTP1.

Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất F3-CH01 điều chỉnh chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Theo QH chỉ tiết tại QĐ số 2784/QĐ- UBND	Theo VB số 699/HĐXD- QLDA, VB số 203/HĐXD- QLDA, VB số 204/HĐXD- QLDA	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m^2)	23.001	23.001	23.001	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m^2)	7.436	7.434,9	7.434,9	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	32,3	32,3	32,3	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m^2) (không bao gồm hầm)	284.768	283.637,3	283.637,3	Không đổi
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	12,38	12,35	12,35	Không đổi
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	39	38; 39	38; 39	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	3.676	3.676	Không đổi
8	Dân số dự kiến (người)	6.193	5.800	5.800	Không đổi

1.2. Lô đất F3-CH02-CH03:

- Tầng hầm chung mở rộng hết lô đất F3-CH02, F3-CH03 và lô F3-CX03 (cây xanh liền kề): Quy mô 01 tầng hầm; diện tích sàn khoảng $26.126,6\text{m}^2$; cao từ $3,3\text{m} \div 4,65\text{m}$; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng $27.772,2\text{m}^2$), các phòng kỹ thuật, bể ngầm. Tổng diện tích đỗ xe còn thiếu (khoảng $25.537,5\text{m}^2$) của các công trình tại lô đất F3-CH02 và lô F3-CH03 sẽ được bố trí bổ sung tại lô F2-CCTP1.

Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất F3-CH02 điều chỉnh chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Theo QH chi tiết tại QĐ số 2784/QĐ- UBND	Theo VB số 699/HĐXD- QLDA, VB số 683/HĐXD- QLDA	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m ²)	10.091	10.901	10.901	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m ²)	3.509	3.506,1	3.506,1	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	34,8	34,7	34,7	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m ²) (không bao gồm hầm)	132.033	131.345,7	131.345,7	Không đổi
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	13,08	13,03	13,03	Không đổi
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	38	37; 38	37; 38	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	1.784	1.784	Không đổi
8	Dân số dự kiến (người)	3.016	2.916	2.916	Không đổi

Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất F3-CH03 điều chỉnh chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Theo QH chi tiết tại QĐ số 2784/QĐ- UBND	Theo VB số 699/HĐXD- QLDA, VB số 683/HĐXD- QLDA	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m ²)	10.178	10.178	10.178	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m ²)	3.509	3.506,1	3.506,1	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	34,5	34,4	34,4	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m ²) (không bao gồm hầm)	135.542	134.825,5	134.825,5	Không đổi
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	13,32	13,26	13,26	Không đổi
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	39	38; 39	38; 39	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	1.802	1.802	Không đổi
8	Dân số dự kiến (người)	3.016	2.984	2.946	Không đổi

1.3. Lô đất F3-CH04 (Phần ngầm chung - 02 tầng, mở rộng hết lô đất F3-CH04 và lô F3-P01 - đất đỗ xe liên kề):

- Tầng hầm 1: Diện tích sàn khoảng 18.780,7m²; cao từ 3,35m ÷ 4,7m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 13.525m²), các phòng kỹ thuật, bể ngầm.

- Tầng hầm 2: Diện tích sàn khoảng 18.780,7m²; cao 3,35m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 14.607m²), các phòng kỹ thuật, bể ngầm.

Một phần diện tích đỗ xe tại công trình nhà xe lô F5-CCTP1 (khoảng 10.853,9m²) dự kiến bố trí bổ sung cho lô F3-CH04 (đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản số 203/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021) được chủ đầu tư đề xuất bố trí bổ sung cho các công trình tại lô F4-CH04-CH05.

Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất F3-CH04 điều chỉnh chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Theo QH chi tiết tại QĐ số 2784/QĐ- UBND	Theo VB số 699/HĐXD- QLDA, VB số 203/HĐXD- QLDA	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m ²)	14.220	14.220	14.220	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m ²)	3.927	3.926,9	3.926,9	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	27,6	27,6	27,6	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m ²) (không bao gồm hầm)	149.226	148.729,6	148.729,6	Không đổi
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	10,49	10,49	10,49	Không đổi
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	38	38	38	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	1.836	1.836	Không đổi
8	Dân số dự kiến (người)	3.304	2.850	2.850	Không đổi

1.4. Lô đất F5-CH03 (Phần ngầm - 02 tầng):

- Tầng hầm 1: Diện tích sàn khoảng 13.136m²; cao từ 3,3m ÷ 4,65m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 9.448,6m²), các phòng kỹ thuật, bể ngầm.

- Tầng hầm 2: Diện tích sàn khoảng 13.136m²; cao 3,3m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 10.724,6m²), các phòng kỹ thuật, bể ngầm.

Diện tích đỗ xe còn thiếu (khoảng 4.484,2m²) của công trình tại lô đất F5-CH03 sẽ được bố trí bổ sung tại lô đất F5-CCTP1.

Một phần diện tích đỗ xe tại công trình nhà xe lô F5-CCTP1 (khoảng 9.226,5m²) dự kiến bố trí bổ sung cho lô F5-CH03 (đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản số 138/HĐXD-QLDA ngày 09/3/2020) được chủ đầu tư đề xuất bố trí bổ sung cho các công trình tại lô F4-CH04-CH05.

Chỉ tiêu quy hoạch của lô đất F5-CH03 điều chỉnh chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Theo QH chi tiết tại QĐ số 2784/QĐ- UBND	Theo VB số 699/HĐXD- QLDA, VB số 138/HĐXD- QLDA	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m ²)	13.136	13.136	13.136	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m ²)	3.927	3.863,5	3.863,5	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	29,9	29,4	29,4	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m ²) (không bao gồm hầm)	149.226	147.257,9	147.257,9	Không đổi
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	11,36	11,21	11,21	Không đổi
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	38	38	38	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	1.758	1.758	Không đổi
8	Dân số dự kiến (người)	3.308	3.043	3.043	Không đổi

2. Giải pháp thiết kế kết cấu phần ngầm sau điều chỉnh:

2.1. Phần ngầm công trình tại lô F3-CH01, F3-CH02-CH03: Không điều chỉnh so với hồ sơ đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, văn bản số 203/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021, văn bản số 683/HĐXD-QLDA ngày 22/12/2020.

2.2. Phần ngầm công trình tại lô F3-CH04 và F5-CH03: Lựa chọn giải pháp cọc khoan nhồi D800, D1000 với chiều dài cọc dự kiến từ 45m ÷ 56m. Liên kết các cọc móng bằng đài cọc cao từ 1,6m ÷ 2,0m; hệ đài móng giằng với nhau qua hệ thống sàn nền tầng hầm dày 600mm; tường tầng hầm bê tông cốt thép dày 400mm; sàn tầng hầm 1 dày 200mm, sàn mái tầng hầm dáy 250mm.

3. Các giải pháp thiết kế cơ điện phần ngầm các công trình về nguyên lý không điều chỉnh so với hồ sơ thiết kế đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, văn bản số 138/HĐXD-QLDA ngày 09/3/2020, văn bản số 683/HĐXD-QLDA ngày 22/12/2020, văn bản số 203/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021 và văn bản số 204/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

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:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh của công trình thuộc Dự án được lập đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế có đủ năng lực thực hiện công việc theo quy định.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh phần ngầm các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ có các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, tỷ lệ 1/500.

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 không quy định giới hạn về số tầng hầm công trình, nhưng quy định: “Khu vực các công trình nhà ở cao tầng thực hiện theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 về việc xác định quy mô tầng hầm đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố”. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư

xây dựng điều chỉnh phần ngầm các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ thực hiện xác định quy mô tầng hầm đỗ xe theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 nêu trên.

Để đảm bảo việc quản lý đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch đã được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về xây dựng tại địa phương để được kiểm tra, rà soát và xử lý theo thẩm quyền trước khi cấp phép xây dựng điều chỉnh.

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):

Các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ phù hợp với chủ trương đầu tư đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6583/QĐ-UBND ngày 29/11/2016, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/6/2018, Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 08/7/2019.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực:

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh của công trình phù hợp về vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực là khả thi.

Dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ đã được các cơ quan/đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn/thỏa thuận đầu nối về cấp điện, cấp nước, thoát nước tại Biên bản số 618/BB-EVN HANOI ngày 19/01/2018 giữa Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội; Văn bản số 64/2017/CV-ĐTTHN ngày 19/12/2017 của Công ty TNHH Đồng Tiến Thành Hà Nam; Văn bản số 1224/UBND-QLĐT ngày 22/7/2016 của UBND quận Nam Từ Liêm.

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:

- Về việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ:

+ Phần ngầm công trình tại lô F3-CH01: Hồ sơ thiết kế công trình tại lô F3-CH01 (trước điều chỉnh) đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế tại Giấy chứng nhận số 2432/TD-PCCC-P4 ngày 28/12/2018 và văn bản số 2682/TD-PCCC ngày 24/12/2021.

+ Phần ngầm công trình tại lô F3-CH02-CH03: Hồ sơ thiết kế công trình tại lô F3-CH02-CH03 (trước điều chỉnh) đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế tại Giấy chứng nhận số 410/TD-PCCC-P4 ngày 06/3/2019, văn bản số 3254/PCCC&CNCH-P4 ngày 30/12/2020 và văn bản số 1676/TD-PCCC ngày 20/8/2021.

+ Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh phần ngầm công trình tại lô đất F3-CH04 đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy và chữa cháy tại văn bản số 531/PCCC&CNCH-P4 ngày 11/3/2022.

+ Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh phần ngầm công trình tại lô đất F5-CH03 đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy và chữa cháy tại văn bản số 361/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/02/2022.

Trước khi triển khai bước tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy chữa cháy để được hướng dẫn, thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh phần ngầm công trình tại lô đất F3-CH01, lô đất F3-CH02-CH03 theo quy định.

- Dự án “Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ Vinhomes Park” đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3147/QĐ-BTNMT ngày 16/10/2018.

- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/BCNCKT ngày 23/3/2022 của Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng – CCU, các giải pháp thiết kế điều chỉnh đảm bảo an toàn xây dựng. Đề nghị chủ đầu tư rà soát, hiệu chỉnh một số sai lệch về dữ liệu, kích thước trong thuyết minh và một số bản vẽ để đảm bảo sự thống nhất của hồ sơ thiết kế.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình tuân thủ đầy đủ hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

V. KẾT LUẬN

1.1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình tại lô đất F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt. Chủ đầu tư căn cứ nội dung nêu tại Mục IV.5 và Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/BCNCKT ngày 23/3/2022 của Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng – CCU văn bản này để rà soát, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đảm bảo chất lượng thiết kế trước khi phê duyệt.

1.2. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ chỉ đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn thiện nội dung nêu tại Mục IV.5 văn bản này. Kết quả thực hiện cần gửi về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để được xem xét, hoàn tất thủ tục đóng dấu xác nhận thẩm định công trình thuộc Dự án theo quy định.

2. Các bước triển khai tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư:

- Tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý/khuyến nghị nêu tại Quyết định số 6583/QĐ-UBND ngày 29/11/2016, Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018, Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/6/2018, Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung nêu tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 3147/QĐ-BTNMT ngày 16/10/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trước khi quyết định phê duyệt điều chỉnh thiết kế, chủ đầu tư Dự án cần thông báo các nội dung điều chỉnh tới các bên có liên quan, các khách hàng, đối tác để đạt được sự đồng thuận, tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện và phải chịu trách nhiệm đối với các quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng, đối tác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Các nội dung được thẩm định điều chỉnh, bổ sung tại văn bản này thay thế cho các nội dung tương ứng đã được thẩm định tại văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, văn bản số 138/HĐXD-QLDA ngày 09/3/2020, văn bản số 683/HĐXD-QLDA ngày 22/12/2020, văn bản số 203/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021 và văn bản số 204/HĐXD-QLDA ngày 26/8/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, các nội dung khác không thay đổi được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện theo quy định.

- Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.

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

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh phần ngầm các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH02-CH03, F3-CH04, F5-CH03 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND TP Hà Nội (để p/h quản lý
- Sở XD TP Hà Nội (theo quy định)
- Sở QHKT TP Hà Nội
- Lưu: VP, QLDA (NTU)

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực..... 6 2 1 8 quyển số..... SCT/BS

CỤC TRƯỞNG



Hoàng Quang Nhu

Ngày: 09-09-2024



PHÓ CHỦ TỊCH

Giáp Thị Thanh Nhân