

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

Số: 1446 /KTQLXD-QLGP
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo
cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây
dựng điều chỉnh công trình tại lô đất
TM-01 đến TM-08 thuộc Dự án Tổ
hợp hỗn hợp trung tâm thương mại,
dịch vụ, văn hóa

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 6 năm 2025

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

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 041/HCTL/2025 ngày 30/5/2025 (phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số: 000.00.00.G17-250602-0007 ngày 02/6/2025) 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 điều chỉnh công trình tại lô đất TM-01 đến TM-08 thuộc dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội (sau đây gọi 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 529/BCTTr ngày 29/5/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago - Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội – Công ty TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu; Báo cáo thẩm tra số 530/BCTTr ngày 29/5/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago - Công ty TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu.

Sau khi xem xét, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình tại lô đất TM-01 đến TM-08 của 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.

Công trình thẩm định: Công trình tại lô đất TM-01 đến TM-08.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A.

- Công trình TM-01, TM-02, TM-03 (bao gồm phần hầm chung): Công trình

dân dụng cấp I; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án không dưới 50 năm;

- Công trình TM-04, TM-05, TM-06, TM-07, TM-08: Công trình dân dụng cấp II, III; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án không dưới 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Bà Nguyễn Thị Quý Phương, chức vụ: Tổng Giám đốc.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ triển lãm Việt Nam.

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 công trình trình thẩm định (theo Tờ trình): 1.961,1 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện Dự án (theo Tờ trình): Quý I/2024 - Quý I/2029.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu 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.

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

12. Nhà thầu thẩm tra:

- Công trình TM-01, TM-02, TM-03 (bao gồm phần hầm chung): Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago - Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội (phạm vi: Trừ hạng mục PCCC) – Công ty TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu (phạm vi: Hạng mục PCCC);

- Công trình TM-04, TM-05, TM-06, TM-07, TM-08: Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago (phạm vi: trừ hạng mục PCCC) và Công ty TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu (phạm vi: Hạng mục PCCC).

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 của UBND thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/12/2024.

1.2. Về quy hoạch xây dựng

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

- Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 của UBND 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 UBND 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. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật và các văn bản khác có liên quan

- 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;

- 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 1742/SXD-QLKCHTGT ngày 07/3/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc ý kiến về phương án thiết kế đấu nối giao thông 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, Hà Nội;

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

- Văn bản số 70/HĐXD-QLDA ngày 25/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án 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;

- Quyết định số 009.03/2025/QĐ-TGD-VEFAC ngày 19/5/2025 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;

- Báo cáo số 041.1/BC-HCTL ngày 30/5/2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam;

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

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất do Trung tâm Nghiên cứu địa kỹ thuật lập tháng 4 năm 2023;
- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Vinhomes lập tháng 5 năm 2025;
- Báo cáo thẩm tra do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago - Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội - Công ty TNHH thiết bị Phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu lập tháng 5 năm 2025.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập báo cáo 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 – Bộ Xây dựng cấp ngày 09/8/2022, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát xây dựng Hạng I, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 09/8/2032;
- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Trần Thị Phi Nga, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất Hạng I, số BXD-00017850 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/12/2027.

3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi

- Công ty cổ phần Vinhomes, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001415 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/12/2018, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng Hạng I, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 10/12/2028;
- 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 17/4/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/4/2034;
- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: 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 kết cấu công trình: Nguyễn Đức Hoài, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình Hạng I, số BXD-00000835 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ 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 - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/8/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 29/8/2027;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: 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 - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/7/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 28/7/2025;

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

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

- 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, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng Hạng II, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 27/12/2031;

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001580 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/02/2020, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng Hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 25/05/2027;

- Công ty TNHH thiết bị Phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu, Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 168/GXN-PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an cấp ngày 29/7/2020, ngành nghề được phép kinh doanh dịch vụ PCCC: Tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

- 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 - Bộ 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 - Bộ 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-000778111 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/01/2021, thời hạn hiệu lực đến ngày 27/01/2026;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Đặng Văn Cường, chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1545/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ – Bộ Công an cấp ngày 08/9/2023.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng thể Dự án

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND 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. 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. Cơ cấu sử dụng đất của Dự án như sau:

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (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	
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 điều chỉnh

Theo nội dung Báo cáo số 041.1/BC-HCTL ngày 30/5/2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam: 1) Chủ đầu tư vì chính tường ngăn chia không gian công trình, bố trí lại vị trí các khu vực thang máy, thang bộ lên xuống cho phù hợp trong quá trình vận hành, điều chỉnh diện tích xây dựng, diện tích sân các ô đất; 2) Đến thời điểm hiện tại các lô đất ký hiệu từ TM-01 đến TM-08 thuộc dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; các nội dung đề xuất điều chỉnh chưa thực hiện.

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

2.1.1. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất TM-01:

Lô đất TM-01 có diện tích đất khoảng 6.431,17m² gồm khối công trình cao 05 tầng và 04 tầng hầm chung với lô đất TM-02, TM-03 và CX-01 (tổng diện tích sân khoảng 70.941,36m²). 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 2: Chỉ tiêu thiết kế 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	4.594,9	71,45
3	Diện tích cây xanh	1.320,83	20,54
4	Diện tích sân đường nội bộ	515,44	8,01
	Tổng diện tích khu đất	6.431,17	100

Bảng 3: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-01

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	6.431,17	6.431,17	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	4.629,5	4.594,9	-34,6
3	Mật độ xây dựng	%	71,99	71,45	-0,54
4	Tổng diện tích sân nổi	m ²	23.083,6	22.787,5	-296,1
5	Tổng diện tích sân tính hệ số sử dụng đất	m ²	20.295,0	20.059,2	-235,8
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,16	3,12	-0,04
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
8	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-	tầng	04	04	Không đổi

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
	01)				
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt sân	m	0,15 ÷ 0,70	0,15 ÷ 0,70	Không đổi
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	57.538,2	-2.152,8
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95 ÷ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Không đổi
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0 ÷ 2,5	0 ÷ 2,5	Không đổi

Giải pháp tổ chức mặt bằng các tầng như sau:

a) Phần ngầm chung lô đất TM-02, TM-03 và CX-01:

Tầng hầm 1 có diện tích sàn khoảng 17.735,34m²; cao 3,5m ÷ 5,47m; bố trí các khu vực đỗ xe, 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, các phòng kỹ thuật (tổng diện tích đỗ xe tại hầm khoảng 57.538,20m²).

b) Phần nổi (05 tầng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 4.594,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 4.354,6m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 4.582,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.954,3m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 4.582,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.962,3m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 4.515,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.895,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 4.512,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.892,4m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.1.2. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất TM-02:

Lô đất TM-02 có diện tích đất khoảng 2.386,85m²; gồm khối công trình cao 05 tầng và 04 tầng hầm chung với lô đất TM-01, TM-03 và CX-01 (tổng diện tích

sàn khoảng 70.941,36m²). 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 4: 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	1.879,7	78,75
3	Diện tích cây xanh	507,15	21,25
	Tổng diện tích khu đất	2.386,85	100

Bảng 5: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-02

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	2.386,85	2.386,85	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.905,90	1.879,7	-26,2
3	Mật độ xây dựng	%	79,98	78,75	-1,23
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	9.347,4	9.324,2	-23,2
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	8.250,20	8.283,7	+33,5
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,46	3,47	+0,01
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
8	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-01)	tầng	04	04	Không đổi
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt sân	m	0,15 ÷ 0,70	0,15 ÷ 0,70	Không đổi
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	57.538,2	-2.152,8
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95 ÷ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Không đổi
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

a) Phần ngầm chung với lô đất TM-01, TM-03 và CX-01

Tầng hầm 1 có diện tích sàn khoảng 17.735,34m²; cao 3,5m ÷ 5,47m; bố trí

các khu vực đỗ xe, 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, các phòng kỹ thuật (tổng diện tích đỗ xe tại hầm khoảng 57.538,20m²).

b) Phần nổi (05 tầng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.879,7m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.796,6m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.867,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.627,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 1.866,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.627,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 1.856,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.617,0m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 1.854,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.614,8m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.1.3. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất TM-03:

Lô đất TM-03 có diện tích đất khoảng 1.905,83m²; gồm khối công trình cao 05 tầng và 04 tầng hầm chung với lô đất TM-01, TM-02 và CX-01 (tổng diện tích sàn khoảng 70.941,36m²). 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 6: 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	1.493,3	78,35
3	Diện tích cây xanh	412,53	21,65
	Tổng diện tích khu đất	1.905,83	100

Bảng 7: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-03

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.905,83	1.905,83	Không đổi

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.524,40	1.493,3	-31,1
3	Mật độ xây dựng	%	79,99	78,35	-1,64
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	7.473,4	7.454,9	-18,5
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	6.529,4	6.653,3	+123,9
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,43	3,49	+0,06
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
8	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-01)	tầng	04	04	Không đổi
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt sân	m	0,15 ÷ 0,70	0,15 ÷ 0,70	Không đổi
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	57.538,2	-2.152,8
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95 ÷ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Không đổi
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

a) Phần ngầm chung với lô đất TM-01, TM-02 và CX-01

Tầng hầm 1 có diện tích sàn khoảng 17.735,34m²; cao 3,5m ÷ 5,47m; bố trí các khu vực đỗ xe, 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, các phòng kỹ thuật (tổng diện tích đỗ xe tại hầm khoảng 57.538,20m²).

b) Phần nổi (05 tầng):

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.493,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.428,9m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.491,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.307,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 1.491,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.307,3m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 1.490,0m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số

sử dụng đất khoảng 1.305,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 1.488,4m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.303,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.1.4. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 8: 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	879,1	79,65
3	Diện tích cây xanh	224,6	20,35
	Tổng diện tích khu đất	1.103,70	100

Bảng 9: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-04

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.103,70	1.103,70	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	839,50	879,1	+39,6
3	Mật độ xây dựng	%	76,06	79,7	+3,64
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	4.183,60	4.275,6	+92,0
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	3.618,00	3.719,8	+101,8
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,28	3,37	+0,09
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt sân	m	0,15	0,15	Không đổi
10	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95	17,95	Không đổi
11	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Giải pháp tổ chức mặt bằng các tầng như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 879,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 825,2m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 860,7m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 736,5m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 861,2m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 735,5m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 837,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 711,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 837,0m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 710,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.1.5. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 10: 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	751,8	79,67
3	Diện tích cây xanh	191,8	20,33
	Tổng diện tích khu đất	943,60	100

Bảng 11: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-05

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	943,60	943,60	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	751,20	751,8	+0,6
3	Mật độ xây dựng	%	79,61	79,67	+0,06
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	3.646,70	3.620,3	-26,4
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	3.145,10	3.118,2	-26,9
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,33	3,3	-0,03
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
9	Cột sàn tầng 1 chênh so với cột sân	m	0,15	0,15	Không đổi
10	Chiều cao công trình (tính từ cột sân đến đỉnh mái)	m	17,95	17,95	Không đổi
11	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Giải pháp tổ chức mặt bằng các tầng như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 751,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 711,8m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 730,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 614,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 729,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 614,1m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 704,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 589,5m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;
- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 703,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 587,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.1.6. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 12: 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	1.582,8	79,86
3	Diện tích cây xanh	399,2	20,14
	Tổng diện tích khu đất	1.982,00	100

Bảng 13: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-06

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.982,00	1.982,00	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.584,90	1.582,8	-2,1
3	Mật độ xây dựng	%	79,96	79,86	-0,02
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	7.758,30	7.750,2	-8,1
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	6.866,60	6.867,0	+0,4
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,46	3,46	Không đổi
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so	m	0,15	0,15	Không đổi

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
	với cốt sân				
10	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95	17,95	Không đổi
11	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Giải pháp tổ chức mặt bằng các tầng như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.582,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.512,1m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.546,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.343,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 1.546,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.343,5m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 1.537,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.334,9m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 1.536,4m² (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.

2.1.7. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 14: 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	1.585,5	79,99
3	Diện tích cây xanh	396,5	20,01
	Tổng diện tích khu đất	1.982,00	100

Bảng 15: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-07

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	1.982,00	1.982,00	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.584,50	1.585,5	+1,0
3	Mật độ xây dựng	%	79,94	80	+0,06
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	7.790,40	7.685,0	-105,4
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	7.026,50	6.929,7	-96,8
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,55	3,49	-0,06
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt sân	m	0,15	0,15	Không đổi
10	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95	17,95	Không đổi
11	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Giải pháp tổ chức mặt bằng các tầng như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 1.585,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.525,1m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 1.523,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.350,3m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 1.526,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.353,0m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 1.526,3m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.352,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 1.522,7m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.348,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.1.8. Công trình thương mại dịch vụ tại lô đất 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 điều chỉnh trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

Bảng 16: 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	3.231,8	77,37
3	Diện tích cây xanh	844,9	20,23
4	Diện tích sân đường nội bộ	100,3	2,4
	Tổng diện tích khu đất	4.177,00	100

Bảng 17: Chỉ tiêu thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TM-08

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Văn bản số 70/HĐXD-QLDA	Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Đánh giá (-) Giảm (+) Tăng
1	Diện tích lô đất khoảng	m ²	4.177,00	4.177,00	Không đổi
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	3.241,30	3.231,8	-9,5
3	Mật độ xây dựng	%	77,60	77,37	-0,23
4	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	15.808,70	15.665,5	-143,2
5	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	13.989,00	13.860,4	-128,6
6	Hệ số sử dụng đất	lần	3,35	3,32	-0,03
7	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Không đổi
9	Cốt sàn tầng 1 chênh so với cốt sân	m	0,15	0,15	Không đổi
10	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	17,95	17,95	Không đổi
11	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Không đổi

Giải pháp tổ chức mặt bằng các tầng như sau:

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 3.231,8m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 3.068,6m²); cao 4,2m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 3.106,5m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.696,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 3.110,7m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.700,8m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 3.110,6m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.700,7m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ;

- Tầng 5: Diện tích sàn khoảng 3.105,9m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.693,6m²); cao 3,4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ.

2.2. Giải pháp thiết kế kết cấu

2.2.1. Các công trình tại lô đất TM-01, TM-02, TM-03:

- Phần móng - ngầm: Sử dụng phương án cọc khoan nhồi đường kính D1000 và D1200. Chiều sâu cọc dự kiến từ 40m đến 50m. Kết cấu đài, giằng móng, tường vây và sàn hầm sử dụng bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ.

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung gồm cột, vách kết hợp với hệ dầm - sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

2.2.2. Các công trình tại lô đất TM-04 đến TM-08:

- Phần móng: Sử dụng phương án cọc ép bê tông ly tâm ứng lực trước đường kính D400 với chiều sâu hạ cọc dự kiến 22m đến 30m. Kết cấu đài và giằng móng sử dụng bê tông toàn khối đổ tại chỗ.

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung gồm cột, vách kết hợp với hệ dầm - sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ

2.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện

Nguồn điện cấp cho các công trình thông 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.

Nguồn điện dự phòng được cấp bởi hệ thống máy phát điện dự phòng 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.

2.4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

Nguồn cấp nước cấp cho các công trình 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 chung của lô TM-01 đến TM-03, sau đó qua hệ thống bơm tăng áp cấp trực tiếp đến thiết bị dùng nước trong công trình.

2.5. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước

Nước thoát từ xí, tiểu của khu vệ sinh và nước thải từ các chậu rửa được thoát theo đường ống thoát nước riêng biệt về trạm xử lý nước thải của Dự án để xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban công và lô gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

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

Thiết kế cơ sở 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 Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

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

- Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định hoặc giải quyết trước đó;

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng;

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

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

3. Nguyên tắc thẩm định

Nguyên tắc thẩm định quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình trình thẩm định của Dự án được lập phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014 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 năm 2014 được sửa đổi, bổ

sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và các quy định tại Điều 6, Điều 13, Điều 14 và Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- 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, chủ trì thiết kế; chủ nhiệm khảo sát; chủ nhiệm thẩm tra thiết kế, chủ trì 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 làm cơ sở để lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

2.1. Về sự phù hợp với quy hoạch chi tiết

Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình trình thẩm định thuộc Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch theo 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 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 của lô đất cụ thể như sau:

Bảng 18: So sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các lô đất

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch 1/500 được duyệt	Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh	Đánh giá (+) Tăng (-) Giảm
I	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 xây dựng	m ²	≤ 4.689,61	4.594,9	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 73,06	71,45	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 23.493,06	22.787,5	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 23.493,06	20.059,2	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,65	3,12	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch 1/500 được duyệt	Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh	Đánh giá (+) Tăng (-) Giảm
9	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-01)	tầng	04	04	Phù hợp
10	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	-	57.538,2	Ghi chú ¹
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Phù hợp
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0 ÷ 2,5	0 ÷ 2,5	Phù hợp
II 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 xây dựng	m ²	≤ 1.909,48	1.879,7	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	78,75	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 9.547,4	9.324,2	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 9.547,4	8.283,7	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,47	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-01)	tầng	04	04	Phù hợp
10	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	-	57.538,2	Ghi chú ²
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Phù hợp
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
III 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 xây dựng	m ²	≤ 1.524,66	1.493,3	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	78,35	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 7.623,32	7.454,9	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 7.623,32	6.653,3	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,49	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Số tầng hầm (chung với lô đất TM-02, TM-03, CX-	tầng	04	04	Phù hợp

¹ 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.

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.

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch 1/500 được duyệt	Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh	Đánh giá (+) Tăng (-) Giảm
	01)				
10	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	-	57.538,2	Ghi chú ³
11	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95 ÷ 18,5	Phù hợp
12	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
IV 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 xây dựng	m ²	≤ 882,96	879,1	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,7	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 4.414,80	4.275,6	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 4.414,80	3.719,8	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,37	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
10	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
V 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 xây dựng	m ²	≤ 754,88	751,8	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,67	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 3.774,40	3.620,3	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 3.774,40	3.118,2	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,3	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
10	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
VI 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 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.

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch 1/500 được duyệt	Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh	Đánh giá (+) Tăng (-) Giảm
3	Diện tích xây dựng	m ²	≤ 1.585,60	1.582,8	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	79,86	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 7.928,00	7.750,2	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 7.928,00	6.867,0	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,46	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
10	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
VII 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 xây dựng	m ²	≤ 1.585,60	1.585,5	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 80,0	80	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 7.928,00	7.685,0	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 7.928,00	6.929,7	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 4,00	3,49	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
10	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp
VII 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 xây dựng	m ²	≤ 3.242,19	3.231,8	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	%	≤ 77,62	77,37	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn nổi	m ²	≤ 16.210,94	15.665,5	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	≤ 16.210,94	13.860,4	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,88	3,32	Phù hợp
8	Số tầng cao công trình	tầng	05	05	Phù hợp
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt sân đến đỉnh mái)	m	≤ 18,5	17,95	Phù hợp
10	Khoảng lùi xây dựng	m	0	0	Phù hợp

- Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình điều chỉnh tại các lô đất trình thẩm định có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu thiết kế so với quy hoạch được phê duyệt (về diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất) như đã nêu tại Bảng 18 nêu trên so với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024. Về nội dung này, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng tại địa phương để biết, quản lý.

2.2. Về chức năng sử dụng đất so với quy hoạch chung

Nội dung này đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đánh giá tại Văn bản số 70/HĐXD-QLDA ngày 25/02/2025, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng không đánh giá lại về nội dung này.

2.3. Về sự phù hợp với quy hoạch phân khu

Nội dung này đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đánh giá tại Văn bản số 70/HĐXD-QLDA ngày 25/02/2025, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng không đánh giá lại về nội dung này.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình trình thẩm định tại các lô đất của Dự án cơ bản phù hợp với các thông số tại Quyết định chủ trương đầu tư số 6452/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/12/2024 như sau:

Bảng 19: 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	Mục tiêu đầu tư	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
4	Địa điểm xây dựng	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	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	Phù hợp

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá/ Ghi chú
		cảnh quan đô thị; không bố trí chức năng ở, không bố trí không gian lưu trú.	cảnh quan đô thị; không bố trí chức năng ở, không bố trí không gian lưu trú.	
5	Tiến độ thực hiện dự án	Quý IV/2024 ÷ Quý I/2029	Quý IV/2024 ÷ Quý I/2029	Phù hợp ⁴
6	Tổng mức đầu tư dự án	Toàn dự án: 5.880,282 tỷ đồng	- Toàn dự án: 5.880,282 tỷ đồng - Các công trình trình thẩm định: 1.961,1 tỷ đồng	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

Dự án đã có ý kiến của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc ý kiến về phương án thiết kế đấu nối giao thông tại Văn bản số 1742/SXD-QLKCHTGT ngày 07/3/2025. Các nội dung khác (cấp điện, cấp nước, thoát nước) đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đánh giá tại Văn bản số 70/HĐXD-QLDA ngày 25/02/2025, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng không đánh giá lại về nội dung này.

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 được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá (tại Báo cáo thẩm tra số 529/BCTTr ngày 29/5/2025 và số 530/BCTTr ngày 29/5/2025), chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình đã được Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago - Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đầu tư phát triển Hà Nội – Công ty TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 529/BCTTr ngày 29/5/2025 và Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ago - Công ty

⁴ Chủ đầu tư lưu ý thực hiện dự án đảm bảo tiến độ được nêu trong Quyết định chủ trương đầu tư.

TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu tại Báo cáo thẩm tra số 530/BCTTr ngày 29/5/2025 và đánh giá đảm bảo về an toàn phòng cháy, chữa cháy tại mục V.1.2 của báo cáo thẩm tra.

- 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 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

1. Kết luận

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình tại lô đất TM-01 đến TM-08 thuộc dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn tất nội dung nêu tại mục V.2 văn bản này và mục V.2.1 Văn bản số 70/HĐXD-QLDA ngày 25/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Kết quả thẩm định của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong thông báo kết quả thẩm định này. Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế cơ sở được đóng dấu đã thẩm định, chủ đầu tư cần thông báo tới Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng để được rà soát, xác nhận theo quy định.

2. Kiến nghị

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

- 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; phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước và các quy định của thành

phố Hà Nội;

- Không được bố trí chức năng ở, không bố trí không gian lưu trú và các chức năng khác trái với mục đích, chức năng sử dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

- 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, Nhà ở, Xây dựng và 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;

- 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 đất 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;

- Về mục đích sử dụng đất: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai năm 2024 "Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ". Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích cần đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 218 Luật Đất đai 2024. Chủ đầu tư cần nghiên cứu đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, qua các thời kỳ (quy định chuyển tiếp) và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính;

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

Trên đây là thông báo của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình tại lô đất TM-01 đến TM-08 thuộc dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND TP. Hà Nội;
- Sở XD TP. Hà Nội;
- Sở QHKT TP. Hà Nội;
- Lưu: VT, QLGP.



KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

(Ký, ghi rõ họ, tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Hiếu

CÔNG CHỨNG VIÊN
Đoàn Văn Hách

