

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Số: 209/HĐXD-QLDA
V/v thông báo kết quả thẩm định
TKCS các công trình công cộng
thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm,
TP Hà Nội.

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 196/2019/CV-ĐTGL-PTDA ngày 14/11/2019 và văn bản số 096/2020/CV-GL/PTDA ngày 07/4/2020 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm trình thẩm định thiết kế cơ sở các công trình tại các lô CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Sau khi xem xét, Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình như sau:

I. Thông tin chung về công trình:

1. Tên công trình: các công trình công cộng tại các lô CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03.

Thuộc dự án: Khu đô thị Gia Lâm.

2. Loại: Công trình dân dụng Cấp: I.
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm.
4. Địa điểm xây dựng: thị trấn Trâu quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.
5. Giá trị tổng mức đầu tư (các công trình trình thẩm định): khoảng 2.539 tỷ đồng (theo thuyết minh thiết kế cơ sở điều chỉnh).
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp khác.



Handwritten signature in blue ink.

7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Việt Nam.

8. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

- Các công trình tại 13 lô CCTP-05, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02 và B7-CC02: Công ty cổ phần INNO.

- Các công trình tại 06 lô CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-14, B7-CC01, B7-CC03: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội.

9. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc.

II. Hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở:

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 787-TB/TU ngày 23/6/2017 của Thành ủy Hà Nội về chủ trương triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ tại quận Nam Từ Liêm và Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm.

- Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND TP Hà Nội quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Gia Lâm.

- Quyết định số 3955/QĐ-UBND ngày 01/8/2018 của UBND TP Hà Nội về việc giao 3.769.166m² đất (đợt 1) tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiêu Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội cho Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm để thực hiện dự án Khu đô thị Gia Lâm.

- Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiêu Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội (kèm theo các bản vẽ).

- Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND TP Hà Nội về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiêu Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội (kèm theo các bản vẽ).

- Văn bản số 668/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/4/2020 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về hướng dẫn quy định về phòng cháy và chữa cháy.

- Quyết định số 2283/QĐ-BTNMT ngày 18/7/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị Gia Lâm tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiêu Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

- Văn bản số 408/HĐXD-QLDA ngày 26/7/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần hạ tầng kỹ thuật toàn khu dự án Khu đô thị Gia Lâm.

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

2. Hồ sơ thiết kế:

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2019.

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình lập năm 2018.

- Văn bản số 619/BB-EVN HANOI ngày 19/01/2018 của Tổng công ty Điện lực TP Hà Nội về thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án Khu đô thị mới Gia Lâm.

- Biên bản ngày 25/12/2017 giữa Công ty Nước sạch số 2 Hà Nội và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm về thỏa thuận cấp nước cho dự án Đô thị Gia Lâm.

- Văn bản số 853/TNHN-QLHT .0 ngày 28/6/2018 của Công ty TNHH Một thành viên Thoát nước Hà Nội về thỏa thuận hướng thoát nước của dự án Khu đô thị Gia Lâm tại ô quy hoạch B3 thuộc khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiêu Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Công ty cổ phần INNO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003222 ngày 23/11/2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

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

- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002005 ngày 26/6/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm và các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định:

1. Tổng mặt bằng:

Khu đất thực hiện dự án Khu đô thị Gia Lâm có tổng diện tích khoảng 4.045.070m², đất công cộng thành phố có tổng diện tích khoảng 397.515m² chiếm 9,46%, đất công cộng khu ở có tổng diện tích khoảng 52.038m², chiếm 1,24% và đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 98.474m², chiếm 2,34%.

Thiết kế cơ sở trình thẩm định các công trình tại các lô đất công cộng thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm bao gồm:

- 09 lô đất công cộng Thành phố: CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14. Tổng diện tích đất khoảng 180.867m².

- 05 lô đất công cộng khu ở: CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06. Tổng diện tích đất khoảng 43.690m².

- 05 lô đất công cộng đơn vị ở: B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03. Tổng diện tích đất khoảng 29.280m².

Chi tiết thiết kế các lô như sau:

1.1 Đất công cộng thành phố: gồm 09 lô

- **Lô đất CCTP-05:** Gồm 4 khối nhà CCTP-05-SP.A, CCTP-05-SP.B, CCTP-05-SP.C, CCTP-05-SP.D. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 18,63m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ; tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-05 là 98 gian. Tổng diện tích đỗ xe tại tầng 1 khoảng 3.086,4m² và sân ngoài nhà khoảng 3.298m².

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m2)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCTP-05						37.931,7
1	CCTP-05-SP.A (17)	980,4	980,4	935,4	934,1	909,9	4.740,3
2	CCTP-05-SP.B (32)	2.407,1	2.407,1	2.437,6	2.336,1	2.254,1	11.842,0
3	CCTP-05-SP.C (29)	2.531,3	2.531,3	2.556,0	2.464,7	2.386,3	12.469,6
4	CCTP-05-SP.D (20)	1.796,8	1.796,8	1.819,8	1.754,3	1.712,2	8.880,2

Thông số thiết kế lô CCTP-05 (thuộc ô quy hoạch B6)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	14.473	14.473
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	7.715,6	8.684
3	Mật độ xây dựng	%	53,3	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	37.931,7	43.420
5	Hệ số SD đất	Lần	2,62	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- Lô CCTP-07: gồm 4 khối nhà CT07.BL1, CT07.BL2-1, 02. khối CT07.BL2-2 và CT07.BL3. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,495m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 và 5 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại, dịch vụ, tum thang cao 2,8m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-07 là 43 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 3.203m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)						
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tum	Tổng
	CCTP-07							20.869,2
1	CT07.BL1 (12)	1.361,4	1.361,4	1.160,7	1.078,3	722,7	192,5	5.877,2
2	CT07.BL2-1 (7), CT07.BL2-2 (7)	805,7	805,7	662,8	605,6	446,3	128,4	3.454,4
3	CT07.BL3 (17)	1.913,1	1.913,1	1.647,7	1.537,2	879,9	192,5	8.083,3

Thông số thiết kế lô CCTP-07 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyet
1	Diện tích lô đất	m ²	8.156	8.156
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	4.885,8	4.894
3	Mật độ xây dựng	%	59,9	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	20.869,2	24.470
5	Hệ số SD đất	Lần	2,56	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- Lô CCTP-08: gồm 08 khối nhà CT08.BL1-1 đến CT08.BL1-6, CT08.BL2-1 và CT08.BL2-2, bố trí thành 4 dãy quay lưng vào nhau và chia lô đất thành 2 khu vực bởi tuyến đường nội bộ. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,495m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 và 5 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại, dịch vụ, tum thang cao 2,8m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-08 là 96 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 6.105m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)						
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tum	Tổng
	CCTP-08							38.416,4
1	CT08.BL1 đến CT08.BL6 (12x6)	1.056,1	1.056,1	973,5	926,9	731,9	61,5	4.806,0
2	CT08.BL2-1, CT08.BL2-2(12x2)	1.048,2	1.048,2	973,5	926,9	731,9	61,5	4.790,1

Thông số thiết kế lô CCTP-08 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	14.728	14.728
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	8.433,2	8.837
3	Mật độ xây dựng	%	57,3	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	38.416,4	44.185
5	Hệ số SD đất	Lần	2,61	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCTP-09:** gồm 04 khối nhà nhà CT09.BL1-1 đến CT09.BL1-4, hình chữ U. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,495m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 và 5 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại, dịch vụ, tum thang cao 2,8m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-09 là 48 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 4.696m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)						
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tum	Tổng
	CCTP-09							13.186,9
	CT09.BL1-1 đến CT09.BL1-4 (12x4)	763,5	763,5	644,1	552,4	451,4	121,8	3.296,7

Thông số thiết kế lô CCTP-09 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	10.252	10.252
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	3.054,2	3.076
3	Mật độ xây dựng	%	29,7	30

4	Tổng diện tích sàn	m ²	13.362,1	15.380
5	Hệ số SD đất	Lần	1,3	1,5
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCTP-11***: gồm 11 khối nhà CCTP-11*-SP.A, CCTP-11*-SP.B, CCTP-11*-SP.C, CCTP-11*-SP.D... Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 20,9m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-11* là 130 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 115.477m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCTP-11*						44.368,5
1	CCTP11*-SP.A (11), CCTP11*-SP.AM (11)	818,1	818,1	813,4	749,2	701,5	3.900,3
2	CCTP11*-SP.B (14), CCTP11*-SP.M (14)	1.024,0	1.024,0	1.018,0	927,0	844,1	4.837,1
3	CCTP11*-SP.C (11)	803,5	803,5	798,8	741,8	693,2	3.840,8
4	CCTP11*-SP.D (10)	753,7	753,7	749,2	697,8	664,5	3.618,9
5	CCTP11*-SP.E (7)	477,5	477,5	475,0	454,7	447,4	2.332,1
6	CCTP11*-SP.F (11)	748,8	748,8	744,7	688,2	640,6	3.571,1
7	CCTP11*-SP.G (14)	954,4	954,4	948,4	858,2	775,2	4.490,6
8	CCTP11*-SP.H (11)	760,0	759,0	754,7	706,7	638,8	3.619,2
9	CCTP11*-SP.J (16)	1.152,9	1.152,9	1.146,9	1.038,5	929,8	5.311,0

Thông số thiết kế lô CCTP-11* (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	32.088	32.088
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	9.335	9.744
3	Mật độ xây dựng	%	29,1	30
4	Tổng diện tích sàn	m ²	44.368,5	48.720
5	Hệ số SD đất	Lần	1,38	1,5
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCTP-11****: Gồm 12 khối nhà CCTP-11**-SP.A, CCTP-11**-SP.B, CCTP-11**-SP.C, CCTP-11**-SP.D... Mặt bằng mỗi khối nhà được chia

nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 20,9m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, tầng 5 cao 3,6m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-11** là 161 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 18.219m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCTP-11**						49.257,7
1	CCTP11**-SP.A (14)	939,8	974,5	966,1	868,9	786,4	4.534,7
2	CCTP11**-SP.B (12), CCTP11**-SP.BM (12)	788,2	817,3	809,8	741,8	682,7	3.839,8
3	CCTP11**-SP.C (24) CCTP11**-SP.CM (24)	801,4	830,1	824,8	759,4	691,7	3.907,4
4	CCTP11**-SP.D (11), CCTP11**-SP.DM (11)	722,1	748,9	744,1	687,2	639,9	3.542,2
5	CCTP11**-SP.E (14)	924,8	957,1	951,3	858,6	777,1	4.468,9
6	CCTP11**-SP.F (9)	601,8	621	616,9	586,5	571,8	2.998
7	CCTP11**-SP.G (30)	1.405,8	1.431,9	1.416,3	1.354,0	1.253,6	6.861,6

Thông số thiết kế lô CCTP-11** (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	35.763	35.763
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	10.098,4	10.132
3	Mật độ xây dựng	%	28,24	28,3
4	Tổng diện tích sàn	m ²	49.257,7	50.660
5	Hệ số SD đất	Lần	1,38	1,4
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCTP-12:** gồm 5 khối nhà CCTP-12-SP.A, CCTP-12-SP.B, CCTP-12-SP.C, CCTP-12-SP.D, CCTP-12-SP.E. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,3m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất

CCTP-12 là 27 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 2.272m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCTP-12						6.766,9
1	CCTP12-SP.A (9)	485,2	485,2	473,7	464,0	451,8	2.359,9
2	CCTP12-SP.B (6)	325,6	325,6	319,2	309,9	300,9	1.581,3
3	CCTP12-SP.C (5)	272,4	272,4	266,2	259,7	252,7	1.323,5
4	CCTP12-SP.D (4)	228,8	228,8	222,1	174,7		854,3
5	CCTP12-SP.E (3)	170,9	170,9	164,3	141,9		648,0

Thông số thiết kế lô CCTP-12 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyet
1	Diện tích lô đất	m ²	5.205	5.205
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.482,9	1.562
3	Mật độ xây dựng	%	28,49	30
4	Tổng diện tích sàn	m ²	6.767	7.810
5	Hệ số SD đất	Lần	1,3	1,5
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- Lô CCTP-13: gồm 23 khối nhà CCTP-13- SP.A1, CCTP-13- SP.B1, CCTP-13- SP.C1, CCTP-13- SP.D1... Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,3m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-13 là 244 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 20.355m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCTP-13						64.612,3
1	CCTP-13-SP.A1 (2)	113,2	113,2	112,4	102,2	90,3	531,2
2	CCTP-13-SP.A2 (5), CCTP-13-SP.A3 (5)	272,6	272,6	270,7	249,7	229,1	1.294,8
3	CCTP-13-SP.B1 (7), CCTP-13-SP.B2 (7), CCTP-13-SP.B3 (7)	378,9	378,9	376,3	350,6	324,9	1.809,5
4	CCTP-13-SP.C1 (14),	770,5	770,5	768,8	757,3	715,8	3.782,9

	CCTP-13-SP.C2 (14), CCTP-13-SP.C3 (14),						
5	CCTP-13-SP.D1 (7), CCTP-13-SP.D2 (7), CCTP-13-SP.D3(7), CCTP-13-SP.E1(7), CCTP-13-SP.E3(7)	378,9	378,9	376,3	350,6	324,9	1.809,5
6	CCTP-13-SP.E2 (6)	325,8	325,8	323,5	300,1	282,4	1.557,5
7	CCTP-13-SP.F1 (10), CCTP-13-SP.F2 (10)	538,3	538,3	534,6	493,6	453,6	2.558,4
8	CCTP-13-SP.G1 (18), CCTP-13-SP.G2 (18), CCTP-13-SP.H1 (18), CCTP-13-SP.H2(18), CCTP-13-SP.I1(18), CCTP-13-SP.I2 (18)	986,7	986,7	983,5	963,4	911,9	4.832,2

Thông số thiết kế lô CCTP-13 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	45.826	45.826
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	13.314,4	13.748
3	Mật độ xây dựng	%	29,1	30
4	Tổng diện tích sàn	m ²	64.612,3	68.740
5	Hệ số SD đất	Lần	1,4	1,5
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- Lô CCTP-14: gồm 06 khối nhà CT14.BL1-1, CT14.BL1-2 và CT14.BL2-1 đến CT14.BL2-4. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,3m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại, dịch vụ, tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ trên các khối nhà thuộc lô đất CCTP-14 là 120 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 6.248m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCTP-14						39.271,6
1	CT14.BL1-1 (20), CT14.BL1-2 (20)	1.379,3	1.379,3	1.283,6	1.342,0	1.126,4	6.510,5
2	CT14.BL2-1 đến CT14.BL2-4 (20x4)	1.393,3	1.393,3	1.293,9	1.350,6	1.131,6	6.562,6

Thông số thiết kế lô CCTP-14 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	14.376	14.376
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	8.331,8	8.626
3	Mật độ xây dựng	%	57,9	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	39.271,6	43.130
5	Hệ số SD đất	Lần	2,73	3,0
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

1.2 Đất công cộng khu ở: gồm 05 lô

- Lô CCKO-02: gồm 3 khối nhà CCKO-02-SP.A, CCKO-02-SP.B, CCKO-02-SP.C. Mặt bằng mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian chức năng thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế...có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 19m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí các chức năng thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế..., tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế... trên các khối nhà thuộc lô đất CCKO-02 là 61 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 3.555m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m2)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCKO-02						21.612,2
1	CCKO-02-SP.A (21),	1.579,1	1.586,0	1.590,9	1.503,9	1.640,7	7.900,6
2	CCKO-02-SP.B (20),	1.341,2	1.323,7	1.335,8	1.272,2	1.398,3	6.671,2
3	CCKO-02-SP.C (20)	1.427,4	1.410,0	1.424,8	1.346,4	1.431,8	7.040,4

Thông số thiết kế lô CCKO-02 (thuộc ô quy hoạch B4)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	7.313	7.313
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	4.348	4.392
3	Mật độ xây dựng	%	59,8	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	21.612,2	21.960
5	Hệ số SD đất	Lần	2,96	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCKO-03:** gồm 1 khối nhà CCKO-03. Mặt bằng khối nhà được chia nhỏ thành các gian văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa...có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 19m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa...tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa...trên khối nhà thuộc lô đất CCKO-03 là 16 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 1.459m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCKO-03						8.774,6
1	CCKO-03 (16)	1.744,6	1.741,1	1.769,5	1.716,7	1.802,6	8.774,6

Thông số thiết kế lô CCKO-03 (thuộc ô quy hoạch B3)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	2.976	2.976
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.744,6	1.784
3	Mật độ xây dựng	%	58,7	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	8.774,5	8.920
5	Hệ số SD đất	Lần	2,95	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCKO-04:** gồm 6 khối nhà CCKO-04-SP.5.A, CCKO-04-SP.5.B, CCKO-04-SP.5.C, CCKO-04-SP.6.A, CCKO-04-SP.6.B, CCKO-04-SP.6.C. Mặt bằng khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ, văn hóa, ngân hàng, tài chính, du lịch...có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 18,65m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, văn hóa, ngân hàng, tài chính, du lịch..., tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ, văn hóa, ngân hàng, tài chính, du lịch...trên các khối nhà thuộc lô đất CCKO-04 là 96 gian. Tổng diện tích đỗ xe tại tầng 1 và sân ngoài nhà khoảng 7.169m².

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCKO-04						45.570,4

1	CCKO-04-SP.5.A (13)	1.268,2	1.266,3	1.241,5	1.240,2	1.295,0	6.311,1
2	CCKO-04-SP.5.B (13)	1.346,0	1.342,1	1.321,6	1.320,5	1.175,7	6.505,9
3	CCKO-04-SP.5.C (7)	597,7	595,7	585,2	584,8	501,1	2.864,5
4	CCKO-04-SP.6.A (31)	3.044,1	3.040,2	2.980,4	2.977,4	2.581,1	14.623,2
5	CCKO-04-SP.6.B (25)	2.501,3	2.493,5	2.449,1	2.447,9	2.170,6	12.062,4
6	CCKO-04-SP.6.C (7)	662,4	658,9	651,7	650,5	580,0	3.203,4

Thông số thiết kế lô CCKO-04 (thuộc ô quy hoạch B6)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	17.338	17.338
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	9.419,7	10.394
3	Mật độ xây dựng	%	54,3	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	45.570,4	51.970
5	Hệ số SD đất	Lần	2,62	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- **Lô CCKO-05:** gồm 3 khối nhà, 2 khối CCKO-05-SP.A và 1 khối CCKO-05-SP.B. Mặt bằng khối nhà được chia nhỏ thành các gian văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế... có quy mô 5 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,495m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế..., tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật, tum thang cao 2,75m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế... trên các khối nhà thuộc lô đất CCKO-05 là 60 gian. Tổng diện tích đỗ xe tại tầng 1 và sân ngoài nhà khoảng 3.865m².

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)						
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tum	Tổng
	CCKO-05							24.911,1
1	CCKO-05-SP.A (20x2)	1.862,7	1.842,7	1.842,7	1.717,7	868,1	125	8.258,8
2	CCKO-05-SP.B (20)	1.893,3	1.873,5	1.873,5	1.761,2	866,8	125	8.393,3

Thông số thiết kế lô CCKO-05 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	9.424	9.424
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	5.619,1	5.658

3	Mật độ xây dựng	%	59,6	60
4	Tổng diện tích sàn	m ²	24.911,1	28.290
5	Hệ số SD đất	Lần	26,4	3
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- Lô CCKO-06: gồm 6 khối nhà: 1 khối CCKO-06-SP.A, 3 khối CCKO-06-SP.B, 1 khối CCKO-06-SP.C, 1 khối CCKO-06-NH. Mặt bằng các khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, văn phòng,...có quy mô 5 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 20,1m và 19,31m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, văn phòng..., tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ, văn hóa, giải trí, văn phòng...trên các khối nhà thuộc lô đất CCKO-06 là 25 gian và 01 nhà hàng. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 2.952m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tổng
	CCKO-06						8.953,0
1	CCKO-06-SP.A (8)	482,2	475,8	494,3	443,6	426,8	2.322,8
2	CCKO-06-SP.B (3x5)	301,6	298,1	309,5	277,8	276,4	1.463,3
3	CCKO-06-SP.C (2)	213,0	209,6	212,2	181,9	158,8	975,5
4	NH (1)	342,6	333,0	331,0	258,0		1.264,6

Thông số thiết kế lô CCKO-06 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	6.639	6.639
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.942,6	1.994
3	Mật độ xây dựng	%	29,3	30
4	Tổng diện tích sàn	m ²	8.953	9.970
5	Hệ số SD đất	Lần	1,32	1,5
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

1.3 Đất công cộng đơn vị ở: gồm 05 lô

- Lô B3-CC01: gồm 06 khối nhà B3-CC01-SP.A1, B3-CC01-SP.A2, 02 khối B3-CC01-SP.B1 và 02 khối B3-CC01-SP.B2. Mặt bằng các khối nhà được chia nhỏ thành các gian chức năng nhà hàng ăn uống, giải khát và nhà thuốc có quy mô 5 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 21,495m (cao độ tầng 1

cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3 và 4 cao 3,6m/tầng bố trí nhà hàng ăn uống, giải khát, nhà thuốc, tầng 5 cao 3,6m bố trí kỹ thuật, tum thang cao 3,6m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian chức năng trên các khối nhà thuộc lô đất B3-CC01 là 60 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 4.476m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)						
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tum	Tổng
	B3-CC01							19.486,8
1	B3-CC01-SP.A1 (10), B3-CC01-SP.A2 (10)	789,0	781,0	780,2	722,2	552,6	59,2	3.684,2
2	B3-CC01-SP.B1(2x20), B3-CC01-SP.B2(2x20)	656,7	648,7	648,0	591,8	425,2	59,2	3.029,6

Thông số thiết kế lô B3-CC01 (thuộc ô quy hoạch B3)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	10.567	10.567
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	4.204,8	4.227
3	Mật độ xây dựng	%	39,8	40
4	Tổng diện tích sàn	m ²	19.486,8	21.135
5	Hệ số SD đất	Lần	1,8	2
6	Số tầng cao	Tầng	5	5

- Lô B6-CC02: gồm 2 khối nhà B6-CC02-SP.A, B6-CC02-SP.B. Mặt bằng các khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ, cơ sở y tế có quy mô 4 tầng không kể tum thang, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 17,65m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, cơ sở y tế, tầng 2, 3, 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại dịch vụ, cơ sở y tế, tum thang cao 2,8m bố trí kỹ thuật. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian thương mại dịch vụ, cơ sở y tế trên các khối nhà thuộc lô đất B6-CC02 là 19 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 1.536m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tum	Tổng
	B6-CC02						4.828,8
1	B6-CC02-SP.A (12)	821,8	811,7	820,8	776,4	125,4	3.356,2
2	B6-CC02-SP.B (7)	478,4	467,6	446,5		80,2	1.472,6

Thông số thiết kế lô B6-CC02 (thuộc ô quy hoạch B6)

T T	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyet
1	Diện tích lô đất	m ²	3.538	3.538
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.300,21	1.415
3	Mật độ xây dựng	%	36,6	40
4	Tổng diện tích sàn	m ²	4.828,8	4.953
5	Hệ số SD đất	Lần	1,4	1,4
6	Số tầng cao	Tầng	4	3-4

- **Lô B7-CC01:** gồm 2 khối nhà B7-CC01.BL1 và B7-CC01.BL2. Mặt bằng các khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ, cơ sở y tế có quy mô 4 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 17m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí thương mại dịch vụ, cơ sở y tế, tầng 2, 3 và 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại, dịch vụ, cơ sở y tế. Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian chức năng trên các khối nhà thuộc lô đất B7-CC01 là 34 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 1.771m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m2)				
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tổng
	B7-CC01					7.161,2
1	B7-CC01.BL1 (22)	1.331,7	1.331,7	1.150,3	844,0	4.657,6
2	B7-CC01.BL2 (12)	715,6	715,6	622,5	449,9	2.503,6

Thông số thiết kế lô B7-CC01 (thuộc ô quy hoạch B7)

	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyet
1	Diện tích lô đất	m ²	5.154	5.154
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	2.047,3	2.062
3	Mật độ xây dựng	%	39,7	40
4	Tổng diện tích sàn	m ²	7.161,15	7.217
5	Hệ số SD đất	Lần	1,39	1,4
6	Số tầng cao	Tầng	4	3-4

- **Lô B7-CC02:** gồm 5 khối nhà B7-CC02-F, B7-CC02-G, B7-CC02-H, B7-CC02-I và B7-CC02-J. Mặt bằng các khối nhà được chia nhỏ thành các gian thương mại dịch vụ, cơ sở y tế có quy mô 4 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho

tầng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 17,7m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chỗ đỗ xe kết hợp thương mại dịch vụ, tầng 2, 3 và 4 cao 3,6m/tầng bố trí thương mại, dịch vụ, cơ sở y tế, mái trang trí cao 2,85m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất là 3,5m, khoảng lùi so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian chức năng trên các khối nhà thuộc lô đất B7-CC02 là 44 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 2.413m² bố trí tại tầng 1 và khu vực sân ngoài nhà.

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)				
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tổng
	B7-CC02					8.771
1	B7-CC02-F (12)	321,0	321,0	314,4	247,0	1.202,5
2	B7-CC02-G (10)	373,6	373,6	368,2	285,4	1.400,6
3	B7-CC02-H (9)	478,4	478,4	474,5	362,1	1.793,4
4	B7-CC02-I (7)	530,8	530,8	527,6	401,0	1.990,3
5	B7-CC02-J (6)	635,7	635,7	633,9	478,9	2.384,0

Thông số thiết kế lô B7-CC02 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	6.266	6.266
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	2.373,7	2.506
3	Mật độ xây dựng	%	37,33	40
4	Tổng diện tích sàn	m ²	8.771	8.771
5	Hệ số SD đất	Lần	1,4	1,4
6	Số tầng cao	Tầng	4	3-4

- **Lô B7-CC03:** gồm 06 khối nhà CC03.BL1-1 đến CC03.BL1-6. Mặt bằng các khối nhà được chia nhỏ thành các gian chức năng văn hóa, nhà hàng, văn phòng có quy mô 4 tầng, có bố trí thang bộ riêng cho từng gian. Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với cốt vỉa hè 17,23m (cao độ tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,15m). Tầng 1 cao 3,9m bố trí chức năng văn hóa, nhà hàng, văn phòng, tầng 2, 3 và 4 cao 3,6m/tầng bố trí chức năng văn hóa, nhà hàng, văn phòng. Khoảng lùi xây dựng công trình so với các tuyến đường tiếp giáp lô đất là 3m. Tổng số các gian chức năng trên các khối nhà thuộc lô đất B7-CC03 là 24 gian. Tổng diện tích đỗ xe khoảng 1.341m² bố trí tại khu vực sân ngoài nhà.

Thông số thiết kế các khối nhà như sau:

TT	Các khối nhà (số gian)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)				
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tổng
	B7-CC03					5.239,2
1	CC03.BL1-1 đến CC03.BL1-6 (6x4)	238,2	238,2	198,4	198,4	873,2

Thông số thiết kế lô B7-CC03 (thuộc ô quy hoạch B7)

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT được duyệt
1	Diện tích lô đất	m ²	3.755	3.755
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.429,4	1.502
3	Mật độ xây dựng	%	38,06	40
4	Tổng diện tích sàn	m ²	5.239,2	5.257
5	Hệ số SD đất	Lần	1,4	1,4
6	Số tầng cao	Tầng	4	3-4

Tổng số 1.406 gian chức năng trên 19 lô đất công cộng trình thẩm định.

2. Phương án kết cấu:

Kết cấu chịu lực chính là hệ khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép. Móng sử dụng cọc ép bê tông cốt thép.

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình:

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho các công trình trên từng lô đất từ tuyến hạ thế ngoài nhà đưa về tủ điện tổng cho từng lô trước khi cấp đến đồng hồ điện cho từng gian trong các khối nhà.

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước ngoài nhà của khu đô thị đến các thiết bị tiêu thụ cho từng gian trong các khối nhà.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải: được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại tại từng gian trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý nước thải chung của khu đô thị. Nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị dọc đường giao thông nội bộ quanh mỗi lô đất.

- Các hệ thống kỹ thuật khác bao gồm: điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, báo cháy và chữa cháy...theo yêu cầu sử dụng công trình.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở:

1. Sự phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt:

- Thiết kế cơ sở các công trình công cộng tại các lô CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm, TP Hà Nội về cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Gia Lâm về:

diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình.

- Các công trình được bố trí trên từng lô đất phù hợp với bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được duyệt tại Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND TP Hà Nội về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật các công trình trên từng lô đất đều nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu đô thị Gia Lâm theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND TP Hà Nội, đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản. Thiết kế cơ sở phần hạ tầng kỹ thuật toàn khu đã được thẩm định tại văn bản 408/HĐXD-QLDA ngày 26/7/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng. Trước khi thực hiện kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của Khu đô thị phải kiểm tra đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung.

3. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ, môi trường:

- Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình tại lô CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03 về cơ bản đảm bảo yêu cầu an toàn xây dựng.

- Theo văn bản số 668/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/4/2020 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ thì hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình công cộng tại các lô CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03 không thuộc đối tượng thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Phụ lục IV Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị Gia Lâm đã được phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ-BTNMT ngày 18/7/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn trong thiết kế:

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật của Việt Nam, về cơ bản, thiết kế tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn áp dụng.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, các nhà thầu khảo sát xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đủ điều kiện, phù hợp với công việc thực hiện.

- Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề và đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

zp

V. Kết luận:

1. Thiết kế cơ sở các công trình công cộng tại các lô CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm, TP Hà Nội về cơ bản đủ điều kiện trình phê duyệt và triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

2. Một số nội dung cần lưu ý:

- Các công trình trên các lô đất công cộng nêu trên (được thiết kế theo các khối nhà, trong đó mỗi khối nhà được chia nhỏ thành các gian chức năng có quy mô 4-5 tầng) chỉ được sử dụng theo đúng các chức năng công cộng đã được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Gia Lâm tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại các Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 và Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND TP Hà Nội. Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo các công trình được sử dụng theo đúng công năng xác định trong hồ sơ thiết kế cơ sở, bố trí đủ các diện tích công cộng phù hợp với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và không được phép sử dụng làm nhà ở.

- Theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, toàn dự án Khu đô thị Gia Lâm có 20 lô đất công cộng thành phố, ký hiệu CCTP-*** có chức năng *thương mại, dịch vụ, văn hóa, du lịch, thể dục thể thao, y tế, thư viện, tài chính, ngân hàng, văn phòng...* Trong đó, 04 lô đất CCTP-01, CCTP-02, CCTP-06, CCTP-11 được bố trí văn phòng, thương mại dịch vụ kết hợp chỗ đỗ xe phục vụ cộng đồng dân cư và khu vực; 01 lô đất BV bố trí bệnh viện; lô đất CCTP-16 bố trí văn phòng. Hiện tại, hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định gồm 09 lô CCTP-05, CCTP-07 đến CCTP-14 bố trí thương mại dịch vụ. Vì vậy, đối với 05 lô đất công cộng thành phố còn lại chủ đầu tư cần nghiên cứu, bổ sung đầy đủ các chức năng khác như: *văn hóa, du lịch, thể dục thể thao, thư viện, tài chính, ngân hàng* khi triển khai thiết kế công trình công cộng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

3. Khi triển khai các bước tiếp theo, cần thực hiện các nội dung sau:

- Giải pháp thiết kế cần sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các công trình công cộng cần được bố trí đủ diện tích đỗ xe theo quy định, bố trí khu vực đỗ xe riêng đảm bảo yêu cầu sử dụng và an toàn phòng cháy chữa cháy. Chủ đầu tư cần rà soát đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe trên toàn dự án theo đúng quy định.

gđ

gđ

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh trình thẩm định.

Trên đây là thông báo của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình công cộng trên các lô đất CCTP-05, CCTP-07, CCTP-08, CCTP-09, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12, CCTP-13, CCTP-14, CCKO-02, CCKO-03, CCKO-04, CCKO-05, CCKO-06, B3-CC01, B6-CC02, B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./. *gr*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND TP Hà Nội (để chỉ đạo, quản lý);
- Sở Xây dựng TP Hà Nội;
- Sở QH-KT TP Hà Nội;
- Lưu VP, QLDA (CTN).



gr

