

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3172 /SXD-KTQLĐTXD

Hải Phòng, ngày 24 tháng 05 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy



Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes.

Sở Xây dựng đã nhận được Tờ trình số 003/TTr-VHM ngày 26/03/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy. Mã hồ sơ số H24.17-250326-2533; Giấy tiếp nhận bổ sung hồ sơ ngày 16/5/2025.

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 Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 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; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

Căn cứ Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

Căn cứ Hồ sơ trình thẩm định gửi kèm tờ trình thẩm định.

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Hạng mục thẩm định: Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế công trình chính thuộc dự án:

- Dự án nhóm A.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Bà Nguyễn Thu Hằng - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinhomes.

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: tại phường Hoà Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

6. Giá trị tổng mức đầu tư các hạng mục trình thẩm định: 1.076.709 triệu đồng (theo nội dung Tờ trình số 003/TTr-VHM ngày 26/03/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và vốn huy động của doanh nghiệp (Vốn khác).

8. Thời gian thực hiện: Tháng 5/2025 – tháng 9/2025 (theo Quyết định số 027.6/2025/QĐ-VHM ngày 21/4/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt phân chia dự án thành phần và điều chỉnh Quyết định số 004.1/2025/QĐ-VHM ngày 17/03/2025 tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam (theo danh mục tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án).

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Vinhomes.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật.

13. Nhà thầu thẩm tra: Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý.

- Tờ trình số 003/TTr-VHM ngày 26/03/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

- Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (kèm theo bản vẽ quy hoạch được phê duyệt);

- Quyết định số 4174/QĐ-BTNMT ngày 24/12/2024 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy”.

- Văn bản số 207/CNHP-KT ngày 19/3/2024 của Công ty CP Cấp nước Hải Phòng thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

- Văn bản số 1219/PCHP-KT ngày 04/5/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng về việc cấp điện cho Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, Hải Phòng;

- Văn bản số 2165/SNN-TL ngày 10/6/2024 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc thỏa thuận thỏa thuận đấu nối thoát nước mưa, hoàn trả hệ thống kênh mương thủy lợi trong phạm vi Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 1641/SGTVT-HTGT&ATGT ngày 12/4/2024 của Sở Giao thông vận tải Hải Phòng về việc đấu nối giao thông Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

- Văn bản số 1179/SXD-KTQLĐTXD ngày 14/3/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 1025/STC-KTN ngày 11/4/2025 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 1104/SNNMT-TCKHĐT ngày 11/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 1093/CAHP-PC07 ngày 29/4/2025 của Công an thành phố về việc tham gia ý kiến về PCCC đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 1105/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Quyết định số 027.6/2025/QĐ-VHM ngày 21/4/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt phân chia dự án thành phần và điều chỉnh Quyết định số 004.1/2025/QĐ-VHM ngày 17/03/2025 tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 1214/UBND-KTHT&ĐT ngày 18/4/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy tham gia ý kiến Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất phục vụ lập dự án;
- Các bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Các bản vẽ Thiết kế cơ sở; thuyết minh Thiết kế cơ sở;
- Tổng mức đầu tư;
- Báo cáo số 023/2025/TTQT/01 ngày 20/02/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD công trình nhà ở thấp tầng tại các ô đất A.1/LK-001÷A.1/LK-050; A.1/BT-001÷A.1/BT-014; A.2/LK-001÷A.2/LK-006 thuộc dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại Khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy tại Phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. 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.

- Chủ nhiệm dự án, Chủ trì kiến trúc công trình: Bạch Trọng Đức, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số QNI-KTS-00000342 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 24/4/2024.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Như Tuấn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052499 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/4/2024.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Lê Hồng Sơn, Chứng chỉ hành nghề BXD-00097685 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/07/2020.

- Chủ trì thiết kế điện: Đồng Trọng Hào, Chứng chỉ hành nghề số HNT-00131071 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 28/01/2022.

3.2. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- 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 09/08/2022.

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Trần Thị Phi Nga, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017850 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022.

3.3. Nhà thầu thẩm tra:

- Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/6/2022.

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Nguyễn Hữu Quyền, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00104866 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 6/10/2020.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: LêBAT Vinh, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 08/5/2024.

- Chủ trì thẩm tra kế cấp, thoát nước: Tống Tiên Tuyền, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/06/2022.

- Chủ trì thẩm tra điện, cơ điện: Vũ Mạnh Hà, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010845 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy thực hiện trên khu đất có tổng diện tích khoảng 240,5ha với đầy đủ các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà ở, công viên, công trình hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

Tại Tờ trình số 003/TTr-VHM ngày 26/03/2025, Công ty Cổ phần Vinhomes trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy với các giải pháp thiết kế như sau:

1. Tổng mặt bằng:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch là khoảng 240,5ha (trong đó: Diện tích thuộc phường Hoà Nghĩa, quận Dương Kinh là 107ha; Diện tích thuộc xã Đông Phương và xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy là 133,5 ha) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, với các chỉ tiêu sử dụng đất toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch cụ thể như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	
	Tổng diện tích (A+B)	2.405.668,0		100,0
A	Đất dân dụng	2.181.498,3	100,0	90,7
1	Đất công cộng cấp đô thị	262.344,7	12,0	
1.1	Đất công trình dịch vụ-công cộng cấp đô thị (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP,...)	236.443,2		
a	Đất công cộng cấp đô thị	64.461,6		
-	Đất thể dục thể thao	59.255,2		
+	Đất Quảng trường	20.773,8		
+	Đất Sân thể thao cơ bản	38.481,4		
-	Đất Văn hóa	5.206,4		
b	Đất công trình thương mại, dịch vụ	171.981,6		
1.2	Đất Giáo dục (trường Trung học phổ thông)	25.901,5		
2	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đô thị	294.643,2		
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	193.041,1		
2.2	Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch)	101.602,1		
3	Đất giao thông phân khu	432.742,0		
3.1	Đất bãi đỗ xe	10.018,8		
3.2	Đất đường giao thông phân khu	422.723,2		
4	Đất đơn vị ở	1.182.903,4	100,0	
4.1	Đất nhà ở mới	670.901,3	56,7	
a	Đất nhà ở liền kề	345.642,5		
b	Đất Nhà ở dạng biệt thự	172.739,8		
c	Đất nhà chung cư (NOXH)	136.700,4		
d	Đất nhà ở tái định cư	15.818,6		
4.2	Đất công trình dịch vụ-công cộng cấp đơn vị ở	74.342,4	6,3	
a	Đất y tế (trạm y tế)	1.520,2		
b	Đất văn hóa	15.124,1		
c	Đất thể dục thể thao (sân chơi, sân luyện tập)	48.783,0		
d	Đất thương mại dịch vụ, chợ	8.915,1		
4.3	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	97.043,2	8,2	
a	Đất trường mầm non	32.568,4		
b	Đất trường tiểu học	27.327,0		
c	Đất trường trung học cơ sở	21.527,8		
d	Đất trường liên cấp	15.620,0		
4.4	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	110.255,6	9,3	
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng	108.646,4		
b	Đất cây xanh nhóm ở	1.609,2		
4.5	Đất giao thông đơn vị ở	230.360,9	19,5	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ		
		(m ²)	(%)		
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	8.865,0		0,4	
B	Đất ngoài dân dụng	224.169,7			9,3
1	Đất giao thông đối ngoại	220.443,4			
2	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	3.726,3			

2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, xây dựng.

Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy có tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 1.182.903,4 m², gồm: 4.937 căn nhà ở thương mại (4.233 căn nhà ở liền kề và 704 biệt thự), 178 thửa đất tái định cư và 136.700,4m² đất xây dựng nhà ở xã hội dạng chung cư, cụ thể:

- Phân khu A1: Đất nhà ở liền kề diện tích 85.306,3 m², gồm 995 căn nhà; Đất nhà ở biệt thự diện tích 24.390,9 m², gồm 108 căn nhà; Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội) diện tích 82.405,4 m²; Đất nhà ở tái định cư diện tích 4.257,4 m², gồm 54 thửa đất.

- Phân khu A2: Đất nhà ở liền kề diện tích 54.273,9 m², gồm 612 căn nhà; Đất nhà ở biệt thự diện tích 54.931,9m², gồm 242 căn nhà; Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội) diện tích 54.295,0 m²;

- Phân khu B1: Đất nhà ở liền kề diện tích 206.062,3 m², gồm 2.626 căn nhà; Đất nhà ở biệt thự diện tích 93.416,9 m², gồm 354 căn nhà; Đất nhà ở tái định cư diện tích 11.561,3 m², gồm 124 thửa đất.

Tại Tờ trình số 003/TTr-VHM ngày 26/03/2025, Công ty Cổ phần Vinhomes trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy bao gồm gồm 669 căn nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề và biệt thự), cụ thể như sau:

2.1. Nhà ở liền kề:

Các công trình nhà ở liền kề được xây dựng trên 56 lô đất, ký hiệu từ A.1/LK-001 đến A.1/LK-050 và từ A.2/LK-001 đến A.2/LK-006, tổng số 641 căn nhà ở liền kề, cao 04 tầng. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, xây dựng của các ô đất theo thiết kế cơ sở như sau:

Stt	Phân khu	Tên ô đất	Diện tích đất	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn	Hệ số sử dụng đất	Số công trình
			(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	(lần)	
1	A.1	LK-001	1.348,4	69,4	936,1	3.692,2	2,7	18
2	A.1	LK-002	1.400,6	67,8	950,3	3.752,8	2,7	19
3	A.1	LK-003	1.400,6	67,8	950,3	3.752,8	2,7	19
4	A.1	LK-004	1.348,4	69,4	936,1	3.692,2	2,7	18
5	A.1	LK-005	1.025,9	73,5	754,5	2.951,0	2,9	7
6	A.1	LK-006	1.067,2	74,8	798,2	3.134,8	2,9	8
7	A.1	LK-007	1.075,2	74,2	798,2	3.134,8	2,9	8

Stt	Phân khu	Tên ô đất	Diện tích đất	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn	Hệ số sử dụng đất	Số công trình
			(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	(lần)	
8	A.1	LK-008	1.022,3	73,8	754,5	2.951,0	2,9	7
9	A.1	LK-009	907,4	77,4	702,1	2.691,9	3,0	7
10	A.1	LK-010	950,4	74,0	703,1	2.705,5	2,8	7
11	A.1	LK-011	950,4	74,0	703,1	2.705,5	2,8	7
12	A.1	LK-012	889,5	74,2	659,6	2.530,3	2,8	6
13	A.1	LK-013	1.210,9	69,4	839,8	3.261,2	2,7	16
14	A.1	LK-014	1.400,2	72,4	1.014,0	3.942,0	2,8	19
15	A.1	LK-015	1.078,9	68,7	741,3	2.880,3	2,7	14
16	A.1	LK-016	1.217,2	71,3	868,0	3.375,8	2,8	14
17	A.1	LK-017	988,5	69,0	681,6	2.652,2	2,7	11
18	A.1	LK-018	992,5	68,7	681,6	2.652,2	2,7	11
19	A.1	LK-019	980,1	69,5	681,6	2.652,2	2,7	11
20	A.1	LK-020	570,8	75,8	432,6	1.679,3	2,9	5
21	A.1	LK-021	554,0	76,8	425,4	1.650,7	3,0	5
22	A.1	LK-022	724,4	72,7	526,3	2.067,8	2,9	5
23	A.1	LK-023	949,8	73,5	698,0	2.735,4	2,9	7
24	A.1	LK-024	949,8	73,5	698,0	2.735,4	2,9	7
25	A.1	LK-025	713,9	73,7	526,3	2.067,8	2,9	5
26	A.1	LK-026	845,7	75,2	635,8	2.438,0	2,9	6
27	A.1	LK-027	829,0	72,6	602,2	2.317,4	2,8	6
28	A.1	LK-028	829,0	72,6	602,2	2.317,4	2,8	6
29	A.1	LK-029	834,6	75,7	632,2	2.424,3	2,9	6
30	A.1	LK-030	1.141,6	69,4	792,0	3.076,6	2,7	15
31	A.1	LK-031	1.400,2	72,4	1.014,0	3.942,0	2,8	19
32	A.1	LK-032	1.141,6	69,4	792,0	3.076,6	2,7	15
33	A.1	LK-033	565,5	73,5	415,9	1.612,8	2,9	5
34	A.1	LK-034	705,1	70,0	493,6	1.919,8	2,7	7
35	A.1	LK-035	705,1	70,0	493,6	1.919,8	2,7	7
36	A.1	LK-036	565,5	73,5	415,9	1.612,8	2,9	5
37	A.1	LK-037	1.115,0	75,7	843,5	3.237,2	2,9	8
38	A.1	LK-038	1.095,8	77,0	843,5	3.237,2	3,0	8
39	A.1	LK-039	1.589,0	76,7	1.218,4	4.742,4	3,0	22
40	A.1	LK-040	1.666,0	76,7	1.277,2	4.971,0	3,0	23
41	A.1	LK-041	1.400,0	75,3	1.053,8	4.101,6	2,9	19
42	A.1	LK-042	1.400,0	75,3	1.053,8	4.101,6	2,9	19
43	A.1	LK-043	1.596,0	76,3	1.218,4	4.742,4	3,0	22
44	A.1	LK-044	1.400,0	75,3	1.053,8	4.101,6	2,9	19
45	A.1	LK-045	1.400,0	75,3	1.053,8	4.101,6	2,9	19
46	A.1	LK-046	1.400,0	75,3	1.053,8	4.101,6	2,9	19
47	A.1	LK-047	1.358,0	75,1	1.020,4	3.968,0	2,9	17
48	A.1	LK-048	1.358,0	75,1	1.020,4	3.968,0	2,9	17
49	A.1	LK-049	1.358,0	75,1	1.020,4	3.968,0	2,9	17

Stt	Phân khu	Tên ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
50	A.1	LK-050	1.442,0	75,7	1.091,2	4.243,2	2,9	18
51	A.2	LK-001	931,0	72,5	675,3	2.607,3	2,8	6
52	A.2	LK-002	820,0	74,0	606,8	2.347,0	2,9	6
53	A.2	LK-003	820,2	74,0	606,8	2.347,0	2,9	6
54	A.2	LK-004	581,4	74,4	432,7	1.713,9	2,9	5
55	A.2	LK-005	705,0	75,6	533,2	2.107,8	3,0	8
56	A.2	LK-006	549,8	76,5	420,7	1.665,4	3,0	5

2.2. Nhà ở dạng biệt thự:

Các công trình Nhà ở dạng biệt thự xây dựng trên 14 ô đất, ký hiệu từ A.1/BT-001 đến A.1/BT-014, tổng số 28 căn nhà ở dạng biệt thự, cao 04 tầng. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, xây dựng của các ô đất theo thiết kế cơ sở như sau:

Stt	Phân khu	Tên ô đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
1	A.1	BT-001	529,8	45,1	239,2	891,9	1,7	2
2	A.1	BT-002	527,3	48,3	254,5	935,1	1,8	2
3	A.1	BT-003	553,8	47,0	260,5	958,4	1,7	2
4	A.1	BT-004	544,2	47,2	256,7	945,8	1,7	2
5	A.1	BT-005	587,9	49,1	288,8	1.067,5	1,8	2
6	A.1	BT-006	541,9	46,3	250,9	917,2	1,7	2
7	A.1	BT-007	532,7	47,6	253,5	932,6	1,8	2
8	A.1	BT-008	532,6	47,1	250,6	920,9	1,7	2
9	A.1	BT-009	524,0	45,1	236,4	868,6	1,7	2
10	A.1	BT-010	588,5	46,8	275,4	1.015,3	1,7	2
11	A.1	BT-011	566,8	45,9	260,0	968,3	1,7	2
12	A.1	BT-012	483,8	46,1	223,0	817,4	1,7	2
13	A.1	BT-013	483,8	46,1	223,0	817,4	1,7	2
14	A.1	BT-014	510,3	46,2	235,9	865,5	1,7	2

3. Nhà ở liền kề:

3.1. Phương án thiết kế kiến trúc.

- Các công trình nhà ở liền kề quy mô 04 tầng, chiều cao công trình từ cốt sàn đến đỉnh tường chắn mái khoảng 15,75m (cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m), các chỉ tiêu diện tích cụ thể theo bảng sau:

Stt	Tên mẫu	Diện tích sàn (m ²)					Số lượng căn	Ghi chú
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tổng diện tích sàn		
1	CB1.LK1A.A01	47,1	47,5	47,5	47,5	189,6	8	Mẫu đối xứng là: CB1.LK1A.A01M

2	CB1.LK1A.B01	47,1	47,5	47,5	43,3	185,4	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK1A.B01M
3	CB1.LK1A.F01	47,1	47,5	47,5	47,5	189,6	4	
4	CB1.LK1A.H01	46,1	46,4	46,4	42,4	181,3	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK1A.H01M
5	CB1.LK1B.A01	49,3	49,7	49,7	49,7	198,4	8	Mẫu đối xứng là: CB1.LK1B.A01M
6	CB1.LK1B.B01	49,3	49,7	49,7	45,6	194,3	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK1B.B01M
7	CB1.LK1B.E01	49,3	49,7	49,7	45,5	194,2	2	
8	CB1.LK1B.H01	48,3	48,6	48,6	44,6	190,1	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK1B.H01M
9	CB1.LK2C.A01	52,7	53,3	53,3	53,3	212,6	8	Mẫu đối xứng là: CB1.LK2C.A01M
10	CB1.LK2C.B01	52,7	53,3	53,3	48,6	207,9	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK2C.B01M
11	CB1.LK2C.E01	52,7	53,3	53,3	48,5	207,8	2	
12	CB1.LK2C.H01	51,9	52,2	52,2	47,6	203,9	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK2C.H01M
13	CB1.LK2E.A01	54,2	54,8	54,8	54,8	218,6	8	Mẫu đối xứng là: CB1.LK2E.A01M
14	CB1.LK2E.B01	54,2	54,8	54,8	50,1	213,9	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK2E.B01M
15	CB1.LK2E.E01	54,2	54,8	54,8	50,0	213,8	2	
16	CB1.LK2E.H01	53,3	53,7	53,7	49,1	209,8	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK2E.H01M
17	CB1.LK3A.A01	75,7	76,5	76,5	76,5	305,2	2	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3A.A01M
18	CB1.LK3A.A01.1	75,7	76,5	76,5	76,5	305,2	1	
19	CB1.LK3A.A01.2	75,7	76,5	76,5	76,5	305,2	1	
20	CB1.LK3A.A02	63,2	63,8	63,8	63,8	254,6	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3A.A02M
21	CB1.LK3A.B02	63,2	63,8	63,8	59,1	249,9	2	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3A.B02M
22	CB1.LK3A.F01	75,7	76,5	76,5	76,5	305,2	2	
23	CB1.LK3A.G01	114,1	116,0	116,0	108,9	455,0	1	
24	CB1.LK3A.G02	127,8	128,0	128,0	119,7	503,5	1	
25	CB1.LK3A.H01	74,7	75,2	75,2	69,7	294,8	4	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3A.H01M
26	CB1.LK3B.A01	100,9	101,7	101,7	92,7	397,0	6	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3B.A01M
27	CB1.LK3B.A01.2MT	98,4	100,2	100,2	100,2	399,0	20	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3BA01M2MT
28	CB1.LK3B.B01	100,9	101,7	101,7	87,1	391,4	6	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3B.B01M
29	CB1.LK3B.B01.2MT	98,4	100,2	100,2	89,0	387,8	12	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3BB01M2MT
30	CB1.LK3B.F01.2MT	98,4	100,2	100,2	100,2	399,0	6	
31	CB1.LK3B.G01	124,4	127,2	127,2	110,4	489,2	2	
32	CB1.LK3B.G02	164,8	168,1	168,5	144,0	645,4	1	

33	CB1.LK3B.G04	154,7	155,0	155,0	132,3	597,0	2	
34	CB1.LK3B.H01.2MT	97,1	98,5	98,5	87,5	381,6	6	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3B.H01M2MT
35	CB1.LK3B.H02	99,5	100,0	100,0	85,6	385,1	5	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3B.H02M
36	CB1.LK3B.H02.2MT	97,1	98,5	98,5	87,3	381,4	6	Mẫu đối xứng là: CB1.LK3B.H02M2MT
37	CB3.LK1D.A01	49,4	50,7	50,7	46,4	197,2	4	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1D.A01M
38	CB3.LK1D.B01	49,6	49,6	50,7	46,4	196,3	23	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1D.B01M
39	CB3.LK1D.E01	49,4	50,7	50,7	46,4	197,2	12	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1D.E01M
40	CB3.LK1D.H01	48,4	49,6	49,6	45,3	192,9	12	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1D.H01M
41	CB3.LK1F.A01	51,7	52,9	52,9	48,6	206,1	30	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1F.A01M
42	CB3.LK1F.B01	51,8	51,8	52,9	48,6	205,1	48	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1F.B01M
43	CB3.LK1F.E01	51,7	52,9	52,9	48,6	206,1	24	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1F.E01M
44	CB3.LK1F.H01	50,6	51,8	51,8	47,5	201,7	24	Mẫu đối xứng là: CB3.LK1F.H01M
45	CB3.LK2D.B01	53,9	53,9	54,8	50,0	212,6	4	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2D.B01M
46	CB3.LK2D.E01	53,8	54,9	54,8	50,0	213,5	2	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2D.E01M
47	CB3.LK2D.H01	52,8	53,7	53,7	49,0	209,2	2	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2D.H01M
48	CB3.LK2F.B01	54,9	54,9	55,8	51,0	216,6	9	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2F.B01M
49	CB3.LK2F.E01	54,8	55,9	55,8	51,0	217,5	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2F.E01M
50	CB3.LK2F.H01	53,8	54,7	54,7	50,0	213,2	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2F.H01M
51	CB3.LK2G.B01	55,4	55,4	56,3	51,5	218,6	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2G.B01M
52	CB3.LK2G.E01	55,3	56,4	56,3	51,5	219,5	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2G.E01M
53	CB3.LK2G.H01	54,3	55,2	55,2	50,5	215,2	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2G.H01M
54	CB3.LK2H.A01	55,8	56,8	56,8	52,0	221,4	4	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2H.A01M
55	CB3.LK2H.B01	55,9	55,9	56,8	52,0	220,6	10	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2H.B01M
56	CB3.LK2H.E01	55,8	56,9	56,8	52,0	221,5	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2H.E01M
57	CB3.LK2H.H01	54,9	55,7	55,7	51,0	217,3	6	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2H.H01M
58	CB3.LK2K.A01	57,8	58,8	58,8	54,0	229,4	16	Mẫu đối xứng là:

								CB3.LK2K.A01M
59	CB3.LK2K.B01	57,9	57,9	58,8	54,0	228,6	28	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2K.B01M
60	CB3.LK2K.E01	57,8	58,9	58,8	54,0	229,5	16	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2K.E01M
61	CB3.LK2K.H01	56,8	57,6	57,6	52,9	224,9	16	Mẫu đối xứng là: CB3.LK2K.H01M
62	CB3.LK3A.A01	68,0	69,6	69,6	63,6	270,8	9	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3A.A01M
63	CB3.LK3A.B01	68,6	68,6	69,6	63,6	270,4	2	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3A.B01M
64	CB3.LK3A.E01	68,0	69,7	69,6	63,6	270,9	2	Mẫu đối xứng: CB3.LK3A.E01M
65	CB3.LK3A.H01	67,1	68,5	68,5	62,5	266,6	8	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3A.H01M
66	CB3.LK3B.B01	69,8	69,8	70,8	64,8	275,2	19	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3B.B01M
67	CB3.LK3B.E01	69,2	70,9	70,8	64,8	275,7	12	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3B.E01M
68	CB3.LK3B.H01	68,3	69,7	69,7	63,7	271,4	12	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3B.H01M
69	CB3.LK3C.A01	71,6	73,2	73,2	67,2	285,2	4	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3C.A01M
70	CB3.LK3C.E01M	71,6	73,3	73,2	67,2	285,3	2	
71	CB3.LK3C.G01	124,0	124,0	124,2	104,2	476,4	2	
72	CB3.LK3C.H01M	70,6	72,0	72,0	66,1	280,7	2	
73	CB3.LK3D.A01	75,2	76,8	76,8	70,8	299,6	4	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3D.A01M
74	CB3.LK3D.E01	75,2	76,9	76,8	70,8	299,7	2	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3D.E01M
75	CB3.LK3D.G01	126,4	126,4	126,5	106,1	485,4	1	
76	CB3.LK3D.G02	119,0	119,0	119,3	99,5	456,8	1	
77	CB3.LK3D.H01	74,2	75,6	75,6	69,6	295,0	2	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3D.H01M
78	CB3.LK3E.B01.2MT	99,2	99,2	100,9	88,8	388,1	21	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3E.B01M2MT
79	CB3.LK3E.E01.2MT	97,7	100,9	100,9	88,8	388,3	26	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3E.E01M2MT
80	CB3.LK3E.G01.2MT	98,3	98,3	98,0	73,9	368,5	1	
81	CB3.LK3E.G02.2MT	156,7	156,7	156,4	125,2	595,0	1	
82	CB3.LK3E.G03.2MT	132,9	132,9	132,7	104,2	502,7	1	
83	CB3.LK3E.G04.2MT	129,3	129,3	129,2	101,2	489,0	1	
84	CB3.LK3E.G05.2MT	138,8	138,8	138,7	109,4	525,7	2	
85	CB3.LK3E.H01.2MT	96,4	99,3	99,3	87,3	382,3	14	Mẫu đối xứng là: CB3.LK3E.H01M2MT

- Giải pháp tổ chức mặt bằng công trình dự kiến: Tầng 1 cao 4,2m, bố trí phòng khách, bếp + ăn, nhà vệ sinh; Tầng 2 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 3 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 4 cao 3,4m, bố trí không gian đa năng. Giao thông đứng bằng cầu thang bộ.

3.2. Phương án thiết kế kết cấu.

- Phần móng: Sử dụng móng cọc bê tông ly tâm có đường kính D300 và D350, thi công bằng phương pháp ép; chiều dài cọc dự kiến 33-45m; sức chịu tải dự kiến $P=55T$ /cọc đối cọc D300 và $P = 70T$ /cọc đối với cọc D350. Đài cọc, giằng móng BTCT M300. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210MPa$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350MPa$).

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn BTCT M300 toàn khối đổ tại chỗ. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210MPa$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350MPa$). Tường bao che xây gạch.

3.3. Giải pháp hoàn thiện.

Xây tường bao che, trát, bả, sơn hoàn thiện mặt ngoài; lắp đặt cửa đi, cửa sổ mặt ngoài loại nhôm kính; bậc cấp nhà liền kề ốp lát đá granite; ban công, logia láng vữa hoàn thiện.

3.4. Giải pháp kỹ thuật.

Lắp đặt ống chờ thoát nước thải vào hố ga ngoài công trình. Lắp đặt đường ống thoát nước mưa từ mái nhà và các ban công đến ga thoát nước mưa hạ tầng. Hệ thống cấp điện, cấp nước, đường ống chờ kéo cáp thông tin liên lạc đặt chờ tại vị trí sát từng ô đất theo thiết kế.

4. Nhà ở dạng biệt thự:

4.1. Phương án thiết kế kiến trúc.

- Các công trình Nhà ở dạng biệt thự quy mô 04 tầng, chiều cao công trình từ cốt sân đến đỉnh tường chắn mái khoảng 15,75m (cốt hoàn thiện nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,45m), các chỉ tiêu diện tích cụ thể theo bảng sau:

Stt	Tên mẫu	Diện tích sàn (m ²)					Số lượng căn	Ghi chú
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tổng diện tích sàn		
1	CB1.DL4.15	112,6	118,8	118,8	85,3	435,5	1	
2	CB1.DL4.16	111	117,2	117,2	84,2	429,6	1	
3	CB1.DL4.17	116	122	122	102,3	462,3	1	
4	CB1.DL4.18	129,5	135,7	135,7	98,7	499,6	1	
5	CB3.DL6.22	116,5	117,5	121,1	89,1	444,2	2	Mẫu đối xứng là: CB3.DL6.22M
6	CB3.DL6.23	103,3	104,3	107,9	74,8	390,3	1	
7	CB3.DL6.24	151,8	152,8	156,4	118,1	579,1	1	
8	CB3.DL6.25	131,6	132,6	136,2	100,6	501	1	
9	CB3.DL7.22	106,9	107,9	111,5	82,4	408,7	5	Mẫu đối xứng là: CB3.DL7.22M

10	CB3.DL7.23	119,7	120,7	124,3	92,7	457,4	3	Mẫu đối xứng là: CB3.DL7.23M
11	CB3.DL7.24	107	108	111,6	81,5	408,1	1	
12	CB3.DL7.25	138,4	139,5	143	106	526,9	2	Mẫu đối xứng là: CB3.DL7.25M
13	CB3.DL7.25.1	129,8	130,9	134,4	99,4	494,5	1	
14	CB3.DL7.26	121	122	125,6	105,2	473,8	1	
15	CB3.DL7.27	127,9	128,9	132,4	99,2	488,4	4	Mẫu đối xứng là: CB3.DL7.27M
16	CB3.DL7.28	124,9	125,9	129,5	96,4	476,7	1	
17	CB3.DL7.28.1	120,3	121,3	124,9	93,4	459,9	1	

- Giải pháp dự kiến tổ chức mặt bằng công trình: Tầng 1 cao 4,2m, phòng khách, bếp + ăn; Tầng 2 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 3 cao 3,4m, bố trí phòng ngủ + vệ sinh; Tầng 4 cao 3,4m, bố trí không gian đa năng. Giao thông đứng bằng cầu thang bộ.

4.2. Phương án thiết kế kết cấu.

- Phần móng: Sử dụng móng cọc bê tông ly tâm đường kính D300 sức chịu tải cọc đơn dự kiến $P=55T/\text{cọc}$ và D350 sức chịu tải cọc đơn dự kiến $P = 70T/\text{cọc}$, thi công bằng phương pháp ép, chiều dài cọc dự kiến 33-45m. Đài móng, giằng móng BTCT M300. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210\text{MPa}$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350\text{MPa}$).

- Phần thân: Sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn BTCT M300 toàn khối đổ tại chỗ. Cốt thép $\varnothing < 10$ dùng loại CB240-T ($R_s = 210\text{MPa}$); $\varnothing \geq 10$ dùng loại CB400-V ($R_s = 350\text{MPa}$). Tường bao che, ngăn phòng bằng vật liệu nung hoặc không nung hoặc bê tông cốt thép.

4.3. Giải pháp hoàn thiện.

Xây tường bao che, trát, bả, sơn hoàn thiện mặt ngoài; lắp đặt cửa đi, cửa sổ mặt ngoài loại nhôm kính; bậc cấp nhà liền kề ốp lát đá granite; ban công, logia láng vữa hoàn thiện; tường rào thoáng phía trước công trình.

4.4. Giải pháp kỹ thuật.

Lắp đặt ống chờ thoát nước thải vào hố ga ngoài công trình. Lắp đặt đường ống thoát nước mưa từ mái nhà và các ban công đến ga thoát nước mưa hạ tầng. Hệ thống cấp điện, cấp nước, đường ống chờ kéo cáp thông tin liên lạc đặt chờ tại vị trí sát tầng ô đất theo thiết kế.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

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

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Về nội dung đánh giá sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, Sở Xây dựng chỉ kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất và được tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực, không xem xét và chịu trách nhiệm đối với nội dung tính toán, đánh giá của tổ chức tư vấn thẩm tra về việc đảm bảo an toàn công trình.

- Sở Xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án với nội dung văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn có liên quan chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định đảm bảo tính khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định; chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu, bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ về nội dung và các cơ sở tính toán; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

- Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo đề nghị của Chủ đầu tư được thực hiện đối với 669 công trình nhà ở thấp tầng tại các ô đất A.1/LK-001÷A.1/LK-050, A.1/BT-001÷A.1/BT-014, A.2/LK-001÷A.2/LK-006 thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

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:

- Hồ sơ dự án, thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Vinhomes lập cơ bản tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, cần rà soát, hoàn chỉnh các nội dung đảm bảo tuân thủ 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 Văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị, bổ sung thuyết minh các nội dung: Mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện tổng thể của dự án; danh mục, mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện của các dự án thành phần còn lại; Việc bảo đảm kết nối, vận hành toàn bộ dự án, các giải pháp bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án.

- Qua kiểm tra, đối chiếu chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, chứng chỉ hành nghề, các tổ chức tham gia khảo sát, tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở có đủ tư cách pháp nhân và năng lực hoạt động theo quy định; các cá nhân có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện, đáp ứng yêu cầu theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch.

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí dự án thuộc khu vực quy hoạch khu đô thị mới.

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Dương Kinh - Kiến Thụy được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 16/7/2022, phạm vi dự án thuộc quy hoạch đất đơn vị ở.

Theo đó, Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024; Các chỉ tiêu về quy hoạch của thiết kế cơ sở so với Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
A	Nhà liền kề			
1	A.1-LK-001			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.348,4	1.348,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.348,4	936,1	-412,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.393,5	3.692,2	-1.701,3
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,4	-30,6
e	Hệ số sử dụng đất (lân)	4	2,7	-1,3
f	Số căn (căn)	18	18	Không đổi

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
2	A.1-LK-002			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,6	1.400,6	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,6	950,3	-450,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.602,2	3.752,8	-1.849,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	67,8	-32,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
3	A.1-LK-003			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,6	1.400,6	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,6	950,3	-450,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.602,2	3.752,8	-1.849,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	67,8	-32,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
4	A.1-LK-004			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.348,4	1.348,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.348,4	936,1	-412,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.393,5	3.692,2	-1.701,3
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,4	-30,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	18	18	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
5	A.1 LK-005			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.025,9	1.025,9	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	882,3	754,5	-127,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.529,2	2.951,0	-578,2
d	Mật độ xây dựng (%)	86	73,5	-12,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
6	A.1 LK-006			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.067,2	1.067,2	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	917,8	798,2	-119,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.671,1	3.134,8	-536,3
d	Mật độ xây dựng (%)	86	74,8	-11,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	8	8	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
7	A.1 LK-007			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.075,2	1.075,2	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	924,6	798,2	-126,4
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.698,6	3.134,8	-563,8
d	Mật độ xây dựng (%)	86	74,2	-11,8
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
f	Số căn	8	8	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
8	A.1 LK-008			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.022,3	1.022,3	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	879,2	754,5	-124,7
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.516,8	2.951,0	-565,8
d	Mật độ xây dựng (%)	86	73,8	-12,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
9	A.1 LK-009			
a	Diện tích ô đất (m ²)	907,4	907,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	780,4	702,1	-78,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.121,4	2.691,9	-429,5
d	Mật độ xây dựng (%)	86	77,4	-8,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	3,0	-0,4
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
10	A.1 LK-010			
a	Diện tích ô đất (m ²)	950,4	950,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	817,3	703,1	-114,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.269,4	2.705,5	-563,9
d	Mật độ xây dựng (%)	86,0	74,0	-12,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,8	-0,6
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
11	A.1 LK-011			
a	Diện tích ô đất (m ²)	950,4	950,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	817,3	703,1	-114,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.269,4	2.705,5	-563,9
d	Mật độ xây dựng (%)	86	74,0	-12,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,8	-0,6
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
12	A.1 LK-012			
a	Diện tích ô đất (m ²)	889,5	889,5	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	765,0	659,6	-105,4
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.060,0	2.530,3	-529,7
d	Mật độ xây dựng (%)	86	74,2	-11,8
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,8	-0,6
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
13	A.1 LK-013			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.210,9	1.210,9	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.210,9	839,8	-371,1
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	4.843,4	3.261,2	-1.582,2
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,4	-30,6

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	16	16	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
14	A.1 LK-014			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,2	1.400,2	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,2	1.014,0	-386,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,8	3.942,0	-1.658,8
d	Mật độ xây dựng (%)	100	72,4	-27,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,8	-1,2
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
15	A.1 LK-015			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.078,9	1.078,9	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.078,9	741,3	-337, 6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	4.315,5	2.880,3	-1.435,2
d	Mật độ xây dựng (%)	100	68,7	-31,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	14	14	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
16	A.1 LK-016			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.217,2	1.217,2	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.217,2	868,0	-349,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	4.868,9	3.375,8	-1.493,1
d	Mật độ xây dựng (%)	100	71,3	-28,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,8	-1,2
f	Số căn	14	14	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
17	A.1 LK-017			
a	Diện tích ô đất (m ²)	988,5	988,5	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	988,5	681,6	-306,9
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.954,2	2.652,2	-1.302,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,0	-31,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	11	11	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
18	A.1 LK-018			
a	Diện tích ô đất (m ²)	992,5	992,5	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	992,5	681,6	-310,9
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.969,9	2.652,2	-1.317,7
d	Mật độ xây dựng (%)	100	68,7	-31,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	11	11	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
19	A.1 LK-019			
a	Diện tích ô đất (m ²)	980,1	980,1	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	980,1	681,6	-298,5
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.920,4	2.652,2	-1.268,2

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,5	-30,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,7	-1,3
f	Số căn	11	11	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
20	A.1 LK-020			
a	Diện tích ô đất (m ²)	570,8	570,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	570,8	432,6	-138,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.283,4	1.679,3	-604,1
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,8	-24,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	2,9	-1,1
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
21	A.1 LK-021			
a	Diện tích ô đất (m ²)	554,0	554,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	554,0	425,4	-128,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.216,1	1.650,7	-565,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	76,8	-23,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4	3,0	-1,0
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
22	A.1 LK-022			
a	Diện tích ô đất (m ²)	724,4	724,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	623,0	526,3	-96,7
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.492,0	2.067,8	-424,2
d	Mật độ xây dựng (%)	86	72,7	-13,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
23	A.1 LK-023			
a	Diện tích ô đất (m ²)	949,8	949,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	816,8	698,0	-118,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.267,1	2.735,4	-531,7
d	Mật độ xây dựng (%)	86	73,5	-12,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
24	A.1 LK-024			
a	Diện tích ô đất (m ²)	949,8	949,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	816,8	698,0	-118,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.267,1	2.735,4	-531,7
d	Mật độ xây dựng (%)	86	73,5	-12,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
25	A.1 LK-025			
a	Diện tích ô đất (m ²)	713,9	713,9	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	613,9	526,3	-87,6

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.455,8	2.067,8	-388,0
d	Mật độ xây dựng (%)	86	73,7	-12,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
26	A.1 LK-026			
a	Diện tích ô đất (m ²)	845,7	845,7	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	727,3	635,8	-91,5
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.909,2	2.438,0	-471,2
d	Mật độ xây dựng (%)	86	75,2	-10,8
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
27	A.1 LK-027			
a	Diện tích ô đất (m ²)	829,0	829,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	713,0	602,2	-110,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.851,8	2.317,4	-534,4
d	Mật độ xây dựng (%)	86	72,6	-13,4
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,8	-0,6
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
28	A.1 LK-028			
a	Diện tích ô đất (m ²)	829,0	829,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	713,0	602,2	-110,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.851,8	2.317,4	-534,4
d	Mật độ xây dựng (%)	86	72,6	-13,4
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,8	-0,6
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
29	A.1 LK-029			
a	Diện tích ô đất (m ²)	834,6	834,6	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	717,8	632,2	-85,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.871,0	2.424,3	-446,7
d	Mật độ xây dựng (%)	86	75,7	-10,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
30	A.1 LK-030			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.141,6	1.141,6	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.141,6	792,0	-349,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	4.566,3	3.076,6	-1.489,7
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,4	-30,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,7	-1,3
f	Số căn	15	15	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
31	A.1 LK-031			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,2	1.400,2	Không đổi

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,2	1.014,0	-386,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,7	3.942,0	-1.658,7
d	Mật độ xây dựng (%)	100	72,4	-27,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,8	-1,2
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
32	A.1 LK-032			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.141,6	1.141,6	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.141,6	792,0	-349,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	4.566,3	3.076,6	-1.489,7
d	Mật độ xây dựng (%)	100	69,4	-30,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,7	-1,3
f	Số căn	15	15	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
33	A.1 LK-033			
a	Diện tích ô đất (m ²)	565,5	565,5	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	565,5	415,9	-149,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.261,8	1.612,8	-649,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100	73,5	-26,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
34	A.1 LK-034			
a	Diện tích ô đất (m ²)	705,1	705,1	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	705,1	493,6	-211,5
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.820,6	1.919,8	-900,8
d	Mật độ xây dựng (%)	100	70,0	-30,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,7	-1,3
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
35	A.1 LK-035			
a	Diện tích ô đất (m ²)	705,1	705,1	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	705,1	493,6	-211,5
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.820,6	1.919,8	-900,8
d	Mật độ xây dựng (%)	100	70,0	-30,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,7	-1,3
f	Số căn	7	7	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
36	A.1 LK-036			
a	Diện tích ô đất (m ²)	565,5	565,5	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	565,5	415,9	-149,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.261,8	1.612,8	-649,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100	73,5	-26,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
37	A.1 LK-037			

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.115,0	1.115,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	958,9	843,5	-115,4
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.835,7	3.237,2	-598,5
d	Mật độ xây dựng (%)	86	75,7	-10,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	8	8	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
38	A.1 LK-038			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.095,8	1.095,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	942,4	843,5	-98,9
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.769,7	3.237,2	-532,5
d	Mật độ xây dựng (%)	86	77,0	-9,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	3,0	-0,4
f	Số căn	8	8	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
39	A.1 LK-039			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.589,0	1.589,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.589,0	1.218,4	-370,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	6.356,0	4.742,4	-1.613,6
d	Mật độ xây dựng (%)	100	76,7	-23,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	3,0	-1,0
f	Số căn	22	22	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
40	A.1 LK-040			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.666,0	1.666,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.666,0	1.277,2	-388,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	6.664,0	4.971,0	-1.693,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100	76,7	-23,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	3,0	-1,0
f	Số căn	23	23	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
41	A.1 LK-041			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,0	1.400,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,0	1.053,8	-346,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,0	4.101,6	-1.498,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,3	-24,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
42	A.1 LK-042			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,0	1.400,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,0	1.053,8	-346,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,0	4.101,6	-1.498,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,3	-24,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
43	A.1 LK-043			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.596,0	1.596,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.596,0	1.218,4	-377,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	6.384,0	4.742,4	-1.641,6
d	Mật độ xây dựng (%)	100	76,3	-23,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	3,0	-1,0
f	Số căn	22	22	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
44	A.1 LK-044			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,0	1.400,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,0	1.053,8	-346,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,0	4.101,6	-1.498,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,3	-24,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
45	A.1 LK-045			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,0	1.400,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,0	1.053,8	-346,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,0	4.101,6	-1.498,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,3	-24,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
46	A.1 LK-046			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.400,0	1.400,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.400,0	1.053,8	-346,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.600,0	4.101,6	-1.498,4
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,3	-24,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	19	19	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
47	A.1 LK-047			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.358,0	1.358,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.358,0	1.020,4	-337,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.432,0	3.968,0	-1.464,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,1	-24,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	17	17	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
48	A.1 LK-048			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.358,0	1.358,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.358,0	1.020,4	-337,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.432,0	3.968,0	-1.464,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,1	-24,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	17	17	Không đổi

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
49	A.1 LK-049			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.358,0	1.358,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.358,0	1.020,4	-337,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.432,0	3.968,0	-1.464,0
d	Mật độ xây dựng (%)	100,0	75,1	-24,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	17	17	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
50	A.1 LK-50			
a	Diện tích ô đất (m ²)	1.442,0	1.442,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.442,0	1.091,2	-350,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	5.768,0	4.243,2	-1.524,8
d	Mật độ xây dựng (%)	100,0	75,7	-24,3
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1
f	Số căn	18	18	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
51	A.2 LK-001			
a	Diện tích ô đất (m ²)	931,0	931,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	800,6	675,3	-125,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	3.202,6	2.607,3	-595,3
d	Mật độ xây dựng (%)	86	72,5	-13,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,8	-0,6
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
52	A.2 LK-002			
a	Diện tích ô đất (m ²)	820,0	820,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	705,2	606,8	-98,4
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.820,9	2.347,0	-473,9
d	Mật độ xây dựng (%)	86	74,0	-12,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
53	A.2 LK-003			
a	Diện tích ô đất (m ²)	820,2	820,2	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	705,3	606,8	-98,5
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.821,4	2.347,0	-474,4
d	Mật độ xây dựng (%)	86	74,0	-12,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,4	2,9	-0,5
f	Số căn	6	6	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
54	A.2 LK-004			
a	Diện tích ô đất (m ²)	581,4	581,4	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	581,4	432,7	-148,7
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.325,7	1.713,9	-611,8
d	Mật độ xây dựng (%)	100	74,4	-25,6
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	2,9	-1,1

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
55	A.2 LK-005			
a	Diện tích ô đất (m ²)	705,0	705,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	705,0	533,2	-171,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.820,0	2.107,8	-712,2
d	Mật độ xây dựng (%)	100	75,6	-24,4
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	3,0	-1,0
f	Số căn	8	8	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
56	A.2 LK-006			
a	Diện tích ô đất (m ²)	549,8	549,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	549,8	420,7	-129,1
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	2.199,2	1.665,4	-533,8
d	Mật độ xây dựng (%)	100	76,5	-23,5
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,0	3,0	-1,0
f	Số căn	5	5	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
B	Nhà biệt thự			
57	A.1 BT-001			
a	Diện tích ô đất (m ²)	529,8	529,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	339,1	239,2	-99,9
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.356,3	891,9	-464,4
d	Mật độ xây dựng (%)	64	45,1	-18,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
58	A.1 BT-002			
a	Diện tích ô đất (m ²)	527,3	527,3	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	342,8	254,5	-88,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.371,1	935,1	-436,0
d	Mật độ xây dựng (%)	65	48,3	-16,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,8	-0,8
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
59	A.1 BT-003			
a	Diện tích ô đất (m ²)	553,8	553,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	354,4	260,5	-93,9
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.417,7	958,4	-459,3
d	Mật độ xây dựng (%)	64	47,0	-17,0
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
60	A.1 BT-004			
a	Diện tích ô đất (m ²)	544,2	544,2	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	348,3	256,7	-91,6
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.393,3	945,8	-447,5

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
d	Mật độ xây dựng (%)	64	47,2	-16,8
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
61	A.1 BT-005			
a	Diện tích ô đất (m ²)	587,9	587,9	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	364,5	288,8	-75,7
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.457,9	1.067,5	-390,4
d	Mật độ xây dựng (%)	62	49,1	-12,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,5	1,8	-0,7
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
62	A.1 BT-006			
a	Diện tích ô đất (m ²)	541,9	541,9	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	357,6	250,9	-106,7
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.430,6	917,2	-513,4
d	Mật độ xây dựng (%)	66,0	46,3	-19,7
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
63	A.1 BT-007			
a	Diện tích ô đất (m ²)	532,7	532,7	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	346,2	253,5	-92,7
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.385,0	932,6	-452,4
d	Mật độ xây dựng (%)	65,0	47,6	-17,4
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,8	-0,8
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
64	A.1 BT-008			
a	Diện tích ô đất (m ²)	532,6	532,6	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	340,9	250,6	-90,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.363,5	920,9	-442,6
d	Mật độ xây dựng (%)	64,0	47,1	-16,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,8
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
65	A.1 BT-009			
a	Diện tích ô đất (m ²)	524,0	524,0	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	340,6	236,4	-104,2
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.362,5	868,6	-493,9
d	Mật độ xây dựng (%)	65,0	45,1	-19,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2,0	2,0	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
66	A.1 BT-010			
a	Diện tích ô đất (m ²)	588,5	588,5	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	364,9	275,4	-89,5

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá Tăng/giảm (+/-)
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.459,5	1.015,3	-444,2
d	Mật độ xây dựng (%)	62,0	46,8	-15,2
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,5	1,7	-0,8
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
67	A.1 BT-011			
a	Diện tích ô đất (m ²)	566,8	566,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	368,4	260,0	-108,4
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.473,8	968,3	-505,5
d	Mật độ xây dựng (%)	65,0	45,9	-19,1
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
68	A.1 BT-012			
a	Diện tích ô đất (m ²)	483,8	483,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	319,3	223,0	-96,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.277,3	817,4	-459,9
d	Mật độ xây dựng (%)	66,0	46,1	-19,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
69	A.1 BT-013			
a	Diện tích ô đất (m ²)	483,8	483,8	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	319,3	223,0	-96,3
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.277,3	817,4	-459,9
d	Mật độ xây dựng (%)	66,0	46,1	-19,9
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2,0	2,0	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi
70	A.1 BT-014			
a	Diện tích ô đất (m ²)	510,3	510,3	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	331,7	235,9	-95,8
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	1.326,9	865,5	-461,4
d	Mật độ xây dựng (%)	65,0	46,2	-18,8
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,6	1,7	-0,9
f	Số căn	2	2	Không đổi
h	Số tầng cao tối đa	4	4	Không đổi

Theo đó, thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024.

Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liền kề và biệt thự trình thẩm định giám một số chỉ tiêu (diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. Việc thay đổi mật độ xây dựng công trình nêu trên đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản hướng dẫn hiện hành, đồng thời phù

hợp với nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch được quy định tại điểm b Điều 4 Quy định quản lý quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy ban hành kèm theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

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 phát triển nhà ở.

3.1. Về sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận:

Theo Quyết định số 3669/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 01/11/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy thì quy mô diện tích của dự án khoảng 240,6ha, trong đó có dành khoảng 69,4ha đất để đầu tư xây dựng các loại hình nhà ở (bao gồm khoảng 13,9 ha đất để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội), khoảng 36,6 ha đất để xây dựng nhà ở liền kề tương ứng với khoảng 5.000 căn nhà và khoảng 18,8 ha đất để xây dựng biệt thự tương ứng với khoảng 1.300 căn nhà, đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

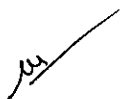
Tại hồ sơ trình thẩm định, nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng 669 công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014 (được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) có các thông tin không vượt các chỉ tiêu so với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022, cụ thể:

Stt	Nội dung	Pháp lý về đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	Đánh giá
1	Chủ đầu tư	Công ty CP Vinhomes	Công ty CP Vinhomes	Phù hợp
2	Mục tiêu dự án	Xây dựng khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ, phát triển đô thị tại cửa ngõ phía Nam thành phố phù hợp với quy hoạch của khu vực và thành phố; tạo quỹ nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ và cây xanh cảnh quan... phục vụ cuộc sống của nhân dân thành phố; góp phần sử dụng quỹ đất đô thị hiệu quả ...	Cụ thể hóa chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 và Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/2/2024; Xây dựng Khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các chỉ tiêu phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.	Phù hợp
3	Diện tích khu đất	Tổng diện tích đất dự kiến thực hiện dự án khoảng 240,6 ha.	Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án 2.405.668 m ² (240,56) ha.	Phù hợp

4	Diện tích đất dự kiến xây dựng các loại hình nhà ở	Diện tích đất khoảng 69,4 ha, trong đó: - Nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội): Diện tích đất dự kiến 13,9 ha, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao khoảng 10 tầng, tổng diện tích sàn dự kiến 232.000m². - Nhà ở liền kề: Diện tích đất dự kiến 36,6 ha, mật độ xây dựng tối đa 90-100%, tổng diện tích sàn dự kiến 1.808.000m² (khoảng 5.000 căn), đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài. - Biệt thự: Diện tích đất dự kiến 18,8 ha, mật độ xây dựng tối đa 85%, tổng diện tích sàn dự kiến 614.000 m² (khoảng 1.300 căn), đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài.	Dự án thành phần 2 – Các công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1), gồm 669, cụ thể: - Nhà ở liền kề: 641 căn tại các ô đất A.1/LK-001÷A.1/LK-050; A.2/LK-001÷A.2/LK-006. Tổng diện tích đất khoảng 59.256,4m²; mật độ xây dựng 67,8-77,4%; tổng diện tích xây dựng khoảng 43.447,9m², tổng diện tích sàn 169.078,40 m², xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài. - Nhà ở Biệt thự: 28 căn biệt thự tại các ô đất A.1/BT-001÷A.1/BT-014. Tổng diện tích đất khoảng 7.507,4m²; mật độ xây dựng 67,8-77,4%; tổng diện tích xây dựng khoảng 3.508,4m², tổng diện tích sàn 12.921,9m², xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài.	Không vượt
5	Tổng mức đầu tư	Vốn đầu tư của dự án (chi phí thực hiện dự án, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 21.609.330,672 triệu đồng.	Theo Tờ trình số 003/TTr-VHM ngày 26/03/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes, tổng mức đầu tư các hạng mục công trình trình thẩm định 1.076.709 triệu đồng.	Không vượt
6	Tiến độ thực hiện dự án	Triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác trong vòng 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất.	Từ tháng 5/2025 – tháng 9/2025.	Phù hợp

Việc lập, trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy phù hợp với quy định tại Điều 12 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; bảo đảm các yêu cầu (không vượt các chỉ tiêu) nêu tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

Đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương tổ chức thực hiện các thủ tục, sớm đầu tư xây dựng các hạng mục công trình khác thuộc Dự án, đảm bảo hoàn thành toàn



bộ dự án theo tiến độ đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 về việc chấp thuận nhà đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy;

3.2. Về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 11/10/2022, diện tích nhà ở thương mại tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 25,17 triệu m² sàn; Diện tích nhà ở xã hội tăng thêm giai đoạn 2026-2030 là 2 triệu m² sàn.

Theo Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy: Tổng diện tích sàn nhà ở của dự án dự kiến là 2.654.000 m² (trong đó: tổng diện tích sàn nhà ở liền kề dự kiến 1.808.000 m², tổng diện tích sàn biệt thự dự kiến 614.000 m², tổng diện tích sàn chung cư cao tầng - nhà ở xã hội dự kiến 232.000 m² là phù hợp với chỉ tiêu diện tích nhà ở thương mại tăng thêm trong Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 đã được phê duyệt.

- Theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng năm 2024 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 28/10/2024, tại Danh mục các dự án nhà ở thương mại đang triển khai (Phụ lục 1), Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy có quy mô căn nhà ở thấp tầng là 6.300 căn nhà ở thấp tầng.

Theo Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy: Số lượng căn nhà ở liền kề khoảng 5.000 căn, số lượng căn biệt thự khoảng 1.300 căn là phù hợp Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Về trách nhiệm bố trí nhà ở xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng các công trình chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) với diện tích đất dự kiến 13,9ha theo nội dung quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 3669/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo tiến độ, quy mô dự án và phù hợp với các quy định pháp luật về nhà ở có liên quan. Đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương tổ chức thực hiện các thủ tục, sớm đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội đảm bảo theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 120/TB-VP ngày 18/3/2025 và Thông báo số 123/TB-VPCP ngày 27/3/2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Chính phủ tại Hội nghị tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội;

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

Theo hồ sơ thiết kế cơ sở, hệ thống kỹ thuật của Dự án được thiết kế đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực là khả thi, đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực theo giải pháp thiết kế cơ sở, hệ thống kỹ thuật công trình nhà ở thấp tầng được thiết kế đầu nối với hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án đã

được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 1179/SXD-KTQLĐTXD ngày 14/3/2025, trong đó đánh giá giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực được các cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận là khả thi. Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát các điểm đấu nối giữa hệ thống kỹ thuật công trình nhà ở thấp tầng được thiết kế đấu nối với hạ tầng kỹ thuật toàn khu dự án để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Đề nghị chủ đầu tư bổ sung, làm rõ các nội dung việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ) đảm bảo tuân thủ các nội dung quy định tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định chấp thuận chủ trương số 3669/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

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 của dự án được đơn vị tư vấn đề xuất, tư chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Đơn vị tư vấn thẩm tra đã xem xét, kiểm tra, kiểm tính độc lập đối với các nội dung về đánh giá an toàn kết cấu công trình và đã kết luận giải pháp thiết kế phù hợp với quy mô, công năng của công trình, đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 023/2025/TTQT/01 ngày 20/02/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đánh giá về an toàn xây dựng của công trình trong quá trình tổ chức thẩm tra và triển khai thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở theo Điều 83 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đã được Công an thành phố Hải Phòng tham gia ý kiến tại Văn bản số 1093/CAHP-PC07 ngày 29/4/2025; Theo đó, các căn nhà ở liền kề và nhà ở dạng biệt thự theo hồ sơ thiết kế không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

Khi có thay đổi về công năng của nhà hoặc mở rộng diện tích, khối tích của nhà nếu thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại Phụ lục V của Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ thì chủ đầu tư phải lập hồ sơ thiết kế gửi về Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố để thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định của Pháp luật. Trường hợp không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC thì vẫn phải tuân thủ nghiêm ngặt về điều kiện an toàn PCCC theo tiêu chuẩn, quy chuẩn PCCC và các quy định khác của pháp luật về PCCC. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đảm bảo theo quy định pháp luật về PCCC.

- Về bảo vệ môi trường: Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đã được Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 4174/QĐ-

BTNMT ngày 24/12/2024. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu về môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt. Ngoài ra, Chủ đầu tư phải tuân thủ và thực hiện theo các quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

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 trình thẩm định cơ bản tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 023/2025/TTQT/01 ngày 20/02/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng đã đánh giá: việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng là phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận. 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 đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật xây dựng năm 2014 và quy định của pháp luật về Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. KẾT LUẬN

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu nêu tại mục V của Văn bản này.

Người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc (nếu có) hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn, năng lực phù hợp với tính chất, nội dung của dự án (khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc) làm cơ quan chủ trì thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; Cơ quan chủ trì thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có); ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (nếu có), trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

Các vấn đề cần lưu ý, thực hiện:

- Trường hợp các thông tin, số liệu nêu tại Văn bản này có sự khác nhau so với các thông tin, số liệu nêu tại hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án thì đề nghị Chủ đầu tư gửi ý kiến về các nội dung khác nhau đến Sở Xây dựng Hải Phòng để xem xét, làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định.

- Bổ sung, làm rõ các nội dung gồm: Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình chủ đầu tư tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có), phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình này (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ) sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị thẩm tra thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ trình thẩm định, về việc sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp lệ để phục vụ các công việc tư vấn xây dựng. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

+ Yêu cầu các nhà thầu tư vấn thiết kế và tư vấn thẩm tra có giải pháp thiết kế phù hợp và kiểm tính đầy đủ để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công trình và các công trình liền kề, lân cận;

+ Phải lập, thẩm tra, phê duyệt biện pháp thi công xây dựng công trình (lưu ý hệ thống giàn giáo, cây chống, ván khuôn phải đảm bảo khả năng chịu lực trong quá trình thi công xây dựng công trình; biện pháp thi công chống sạt lở khi thi công phần ngầm); đảm bảo vệ sinh môi trường (chống bụi, chống rơi vãi vật liệu, chống tràn nước bẩn, bùn, đất ra đường), an toàn lao động, an toàn giao thông.

+ Phải thí nghiệm, xác định sức chịu tải của cọc BTCT tại hiện trường, lấy số liệu tính toán, kiểm tra lại thiết kế, Cần thiết phải điều chỉnh thiết kế cho phù hợp, đảm bảo an toàn, Số lượng cọc BTCT thí nghiệm phải đảm bảo tuân thủ TCVN 9393:2012 Cọc - Phương pháp thử nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục.

+ Xem xét sử dụng vật liệu xây không nung cho công trình theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

- Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định (mẫu thông báo khởi công tại Phụ lục V Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng).

- Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 09/01/2024 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn liên quan, nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện theo các quy định của nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, tuân thủ các quy định về giám sát, thi công, nghiệm thu, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ theo các quy định hiện hành.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

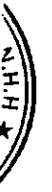
Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND quận Dương Kinh;
- UBND huyện Kiến Thụy;
- GD (để chỉ đạo);
- PGD Đ.H. Hưng;
- Lưu: VT, KTQLĐTXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Hữu Hưng



[Handwritten signature]

