

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

T M.Đ.1.1.21.157
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 203 / HĐXD - QLDA
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo
nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh
các công trình tại lô F3-CH01, F3-CH04 thuộc
dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2021

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

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 179/TTr-GL/PTDA ngày 20/6/2021 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh các công trình tại lô F3-CH01, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ.

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 03.1/TKCS.ĐC ngày 20/7/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng - CCU, sau khi xem xét Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình của Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ.
- Công trình tại lô F3-CH01, F3-CH04.
2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp I.
3. Người quyết định đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn.
4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn.
5. Địa điểm xây dựng: Tại các phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
6. Tổng mức đầu tư công trình (dự kiến): 2.500 tỷ đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư, vốn vay và huy động khác.
8. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2017 - 2025.
9. Tiêu chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.
10. Nhà thầu lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam - CDC. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000612 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/6/2019 (có hiệu lực đến ngày 14/4/2022).
11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:
- Công ty cổ phần Xây dựng Vietbuild. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005678 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/11/2017 (có hiệu lực đến ngày 20/11/2022).

- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002005 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/06/2017 (có hiệu lực đến ngày 26/6/2022).

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

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

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

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

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

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

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

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

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

- Văn bản số 1436/PCCC&CNCH-P4 ngày 07/9/2018 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 1634/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/10/2018 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc thẩm duyệt luận chứng về PCCC;

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

- Văn bản số 5612/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND TP Hà Nội về việc giao 790.650m² đất (đợt 1) tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội để thực hiện Dự

án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ và phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

- Văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình tại lô đất C3-CH01 ÷ C3-CH03, F1-CH01 ÷ F1-CH03, F2-CH01, F3-CH02 ÷ F3-CH04, F5-CH01 ÷ F5-CH03 và 02 lô hỗn hợp F2-HH01, F2-HH02 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2432/TD-PCCC-P4 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an chứng nhận ngày 28/12/2018;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 410/TD-PCCC-P4 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an chứng nhận ngày 06/3/2019;

- Văn bản số 158/HĐXD-QLTK ngày 13/03/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật các công trình cao tầng tại các lô đất ký hiệu F1-CH01, F1-CH02, F1-CH03 và F3-CH01 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

- Văn bản số 195/BXD-KHCN ngày 18/3/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn áp dụng QCVN 06:2010/BXD;

- Văn bản số 194/HĐXD-QLTK ngày 02/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật một số công trình tại lô đất C3-CH01 ÷ C3-CH03 và F3-CH02 ÷ F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội;

- Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 18/4/2019 do Sở Xây dựng TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội được phép xây dựng các công trình thuộc các lô đất ký hiệu C3-CH01, C3-CH01, C3-CH03, F3-CH01, F3-CH02, F3-CH03, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ tại các phường Tây Mỗ và phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội;

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

- Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

- Văn bản số 1386/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/7/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh lô F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 1423/PCCC&CNCH-P4 ngày 09/7/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh lô F3-CH01 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

- Văn bản số 228/2020/CV-TS-PTDA ngày 03/8/2020 của Công ty cổ phần Xây dựng Thái Sơn về tình hình thực hiện dự án và đề xuất điều chỉnh BCNKT công trình tại tòa lô F3-CH01 và lô F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ;

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

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.
- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

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

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

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

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 110 (về xử lý chuyển tiếp) Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thẩm định đối với một số hạng mục công trình của Dự án theo đề nghị của chủ đầu tư tại 179/2021/TTr-GL/PTDA ngày 20/6/2021, cụ thể:

Các công trình tại lô đất F3-CH01, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình thuộc lô đất F3-CH01 tại văn bản số 158/HĐXD-QLTK ngày 13/03/2019, công trình thuộc lô đất F3-CH04 văn bản số 194/HĐXD-QLTK ngày 02/4/2019; được Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng công trình F3-CH01 tại Giấy phép số 27/GPXD ngày 18/4/2019, công trình thuộc lô đất F3-CH04 tại Giấy phép số 43/GPXD ngày 20/6/2019.

Theo nội dung tại văn bản số 228/2020/CV-TS-PTDA ngày 03/8/2020 của chủ đầu tư, công trình tại lô F3-CH04 chưa thi công, công trình lô F3-CH01 đang thi công kết cấu phần ngầm theo Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 18/4/2019. Nay chủ đầu tư trình thẩm định điều chỉnh với một nội dung như sau:

- Lô đất F3-CH01 (điều chỉnh phần ngầm, khối tháp Z38M.1, Z38M.2):

+ Điều chỉnh một số vị trí vách tường, không gian ngăn chia tại tầng hầm và một số tầng trong công trình; Điều chỉnh tầng 01 thang máy đối với mỗi khối tháp Z38M.1, Z38M.2 (từ 06 thang máy lên 07 thang máy).

+ Điều chỉnh giảm tổng số 249 căn hộ ở (khối tháp Z38M.1 giảm 126 căn, khối Z38M.2 giảm 123 căn).

+ Điều chỉnh tăng 8,55m (từ 128,85m lên 137,4m) tổng chiều cao công trình các khối nhà Z38M.1, Z38M.2; điều chỉnh tăng 88,6m²/tháp diện tích sàn tum thang mỗi khối tháp (từ 99,3m² lên 187,9m²).

- Lô đất F3-CH04:

+ Điều chỉnh một số vị trí vách tường, không gian ngăn chia tại tầng hầm và một số tầng trong công trình; Điều chỉnh tăng 01 thang máy tại khối tháp Z38.1, Z38M.1, Z38.2 (từ 06 thang máy lên 07 thang máy).

+ Điều chỉnh giảm tổng số 257 căn hộ ở (khối tháp Z38.1, Z38M.1 giảm 87 căn/khối tháp, khối Z38.2 giảm 83 căn).

+ Điều chỉnh tăng 8,55m (từ 128,85m lên 137,4m) tổng chiều cao công trình các khối nhà Z38.1, Z38M.1, Z38.2; điều chỉnh tăng 88,6m²/tháp diện tích sàn tum thang mỗi khối tháp (từ 99,3m² lên 187,9m²).

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc điều chỉnh:

1.1. Lô đất F3-CH01 (điều chỉnh phần ngầm, khối tháp Z38M.1, Z38M.2):

Lô đất F3-CH01 có diện tích 23.001m²; gồm 05 khối nhà U39.1, Z38M.1, Z38M.2, Z38.1, Z38.2 quy mô 38 tầng và 39 tầng (không kể tum thang); 01 tầng hầm chung mở rộng hết lô đất F3-CH01 và lô F3-CX02 (phần cây xanh liền kề); chiều cao xây dựng công trình các khối nhà so với cốt mặt sân là 137,35m; 137,4m và 130,35m (cao độ tầng 1 cao hơn mặt sân 0,45m). Khoảng lùi xây dựng các công trình so với chỉ giới đường đỏ là 6,0m. Tổng số các căn hộ trên các khối nhà thuộc lô đất F3-CH01 là 3.677 căn; dân số khoảng 5.800 người; diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 2.221,1m².

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

TT	Nội dung	Theo QĐ số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018	Theo văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2019	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã được thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m ²)	23.001	23.001	23.001	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m ²)	7.436	7.434,9	7.434,9	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	32,3	32,3	32,3	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m ²) (không gồm hầm, gian lánh nạn)	284.768	284.170,2	283.835,4	- 334,8
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	12,38	12,35	12,34	- 0,01
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	39	38; 39	38; 39	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	3.926	3.677	- 249
8	Dân số dự kiến (người)	6.320	6.193	5.800	- 393

Phân khu chức năng được tổ chức theo phương ngang, cụ thể:

- Phần ngầm chung (01 tầng hầm): Diện tích sàn khoảng $33.609,8\text{m}^2$; cao $3,3\text{m} \div 4,65\text{m}$; bố trí khu vực đỗ xe và các phòng kỹ thuật. Tổng diện tích sàn bố trí đỗ xe tại tầng hầm là $28.008,2\text{m}^2$ và diện tích đỗ xe còn thiếu của lô F3-CH01 (khoảng $22.555,6\text{m}^2$) sẽ được bổ sung thêm tại lô F5-CCTP1.

- Phần thân (khối tháp Z38M.1, Z38M.2):

- + Khối tháp Z38M.1: Quy mô 38 tầng (không kể tum thang), chiều cao đến đỉnh mái công trình là $137,4\text{m}$. Tầng 1 có diện tích sàn khoảng $1.324,2\text{m}^2$; cao $4,45\text{m}$; bố trí không gian sảnh, không gian các cửa hàng. Tầng 2 ÷ 19 và 21 ÷ 38 có diện tích sàn khoảng $1.306,1\text{m}^2/\text{tầng}$; cao $3,35\text{m}/\text{tầng}$; bố trí tổng số 573 căn hộ ở (16 căn hộ/tầng, riêng tầng 2 bố trí 13 căn hộ ở và không gian văn phòng dịch vụ), các căn hộ có diện tích từ $27,2\text{m}^2 \div 82,2\text{m}^2$. Tầng 20 cao $4,8\text{m}$ bố trí gian lánh nạn (diện tích khoảng $248,9\text{m}^2$) và các không gian tiện ích công cộng phục vụ cư dân tòa nhà. Tum thang có diện tích sàn khoảng $187,9\text{m}^2$; cao $5,6\text{m}$; bố trí kỹ thuật, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong công trình bố trí 07 thang máy (bao gồm cả thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

- + Khối tháp Z38M.2: Quy mô 38 tầng (không kể tum thang), chiều cao đến đỉnh mái công trình là $137,4\text{m}$. Tầng 1 có diện tích sàn khoảng $1.324,2\text{m}^2$; cao $4,45\text{m}$; bố trí không gian sảnh, không gian các cửa hàng. Tầng 2 ÷ 19 và 21 ÷ 38 có diện tích sàn khoảng $1.306,1\text{m}^2/\text{tầng}$; cao $3,35\text{m}/\text{tầng}$; bố trí tổng số 576 căn hộ ở (16 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích từ $27,2\text{m}^2 \div 80,7\text{m}^2$. Tầng 20 cao $4,8\text{m}$ bố trí gian lánh nạn (diện tích khoảng $263,1\text{m}^2$) và các không gian tiện ích công cộng phục vụ cư dân tòa nhà. Tum thang có diện tích sàn khoảng $187,9\text{m}^2$; cao $5,6\text{m}$; bố trí kỹ thuật, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong công trình bố trí 07 thang máy (bao gồm cả thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

- Các giải pháp thiết kế kiến trúc khác, giải pháp thiết kế kết cấu, cơ điện và phần thân các khối tháp khác (U39.1, Z38.1, Z38.2) không điều chỉnh so với hồ sơ đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, văn bản số 158/HĐXD-QLTK ngày 13/03/2019.

1.2. Lô F3-CH04:

Lô đất F3-CH04 có diện tích 14.220m^2 ; gồm 03 khối nhà Z38.1, Z38.2, Z38M.1, quy mô 38 tầng (không kể tum thang); 01 tầng hầm chung mở rộng hết lô đất F3-CH04 và lô F3-P01 (bãi đỗ xe liền kề); chiều cao xây dựng công trình so với cốt mặt sân $137,4\text{m}$ (cao độ tầng 1 cao hơn mặt sân $0,45\text{m}$). Khoảng lùi xây dựng các công trình so với chỉ giới đường đỏ là $6,0\text{m}$. Tổng số các căn hộ

trên các khối nhà thuộc lô đất F3-CH04 là 1.836 căn; diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 2.195m².

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

TT	Nội dung	Theo QĐ số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018	Theo văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2019	Theo Hồ sơ TKCS điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-) (so với hồ sơ TKCS đã được thẩm định)
1	Diện tích lô đất (m ²)	14.220	14.220	14.220	Không đổi
2	Diện tích xây dựng (m ²)	3.927	3.926,9	3.926,9	Không đổi
3	Mật độ xây dựng (%)	27,6	27,6	27,6	Không đổi
4	Tổng diện tích sàn (m ²) (không gồm hầm, gian lánh nạn)	149.226	149.201,9	148.729,6	- 472.3
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	10,49	10,49	10,46	- 0,03
6	Số tầng nổi công trình (tầng)	38	38	38	Không đổi
7	Tổng số căn hộ (căn)	-	2.093	1.836	- 257
8	Dân số dự kiến (người)	3.304	3.198	2.850	- 348

Phân khu chức năng được tổ chức theo phương ngang, cụ thể:

- Phạm ngầm chung (01 tầng hầm): Diện tích sàn khoảng 18.780,7m²; cao 3,35m ÷ 4,7m; bố trí khu vực đỗ xe và các phòng kỹ thuật. Tổng diện tích sàn bố trí đỗ xe tại tầng hầm là 15.650,6m² và diện tích đỗ xe của lô F3-CH04 còn thiếu (khoảng 10.853,9m²) sẽ được bổ sung thêm tại lô F5-CCTP1.

- Phần thân (khối tháp Z38.1, Z38.2, Z38M.1):

+ Khối tháp Z38.1: Quy mô 38 tầng (không kể tum thang), chiều cao đến đỉnh mái công trình là 137,4m. Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.314,3m²; cao 4,45m; bố trí không gian sảnh, không gian các cửa hàng. Tầng 2 ÷ 19 và 21 ÷ 38 có diện tích sàn khoảng 1.306,1m²/tầng; cao 3,35m/tầng; bố trí tổng số 612 căn hộ ở (17 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích từ 27,4m² ÷ 82,6m². Tầng 20 cao 4,8m bố trí gian lánh nạn (diện tích khoảng 238,3m²) và các không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 740,7m²) phục vụ cư dân tòa nhà. Tum thang có diện tích sàn khoảng 187,9m²; cao 5,6m; bố trí kỹ thuật, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong công trình bố trí 07 thang máy (bao gồm cả thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

+ Khối tháp Z38.2: Quy mô 38 tầng (không kể tum thang), chiều cao đến đỉnh mái công trình là 137,4m. Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 1.306,3m²; cao 4,45m; bố trí không gian sảnh, không gian các cửa hàng. Tầng 2 ÷ 19 và 21 ÷ 38 có diện tích sàn khoảng 1.306,1m²/tầng; cao 3,35m/tầng; bố trí tổng số 612 căn hộ ở (17 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích từ 27,4m² ÷ 87,5m². Tầng 20 cao

4,8m bố trí gian lánh nạn (diện tích khoảng $261,5m^2$) và các không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng $716,9m^2$) phục vụ cư dân tòa nhà. Tum thang có diện tích sàn khoảng $187,9m^2$; cao 5,6m; bố trí kỹ thuật, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong công trình bố trí 07 thang máy (bao gồm cả thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

+ Khối tháp Z38M.1: Quy mô 38 tầng (không kể tum thang), chiều cao đến đỉnh mái công trình là 137,4m. Tầng 1 có diện tích sàn khoảng $1.306,3m^2$; cao 4,45m; bố trí không gian sảnh, không gian các cửa hàng. Tầng 2 ÷ 19 và 21 ÷ 38 có diện tích sàn khoảng $1.306,1m^2$ /tầng; cao 3,35m/tầng; bố trí tổng số 612 căn hộ ở (17 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích từ $27,4m^2$ ÷ $87,5m^2$. Tầng 20 cao 4,8m bố trí gian lánh nạn (diện tích khoảng $238,3m^2$) và các không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng $737,4m^2$) phục vụ cư dân tòa nhà. Tum thang có diện tích sàn khoảng $187,9m^2$; cao 5,6m; bố trí kỹ thuật, kỹ thuật thang máy. Giao thông công trình bố trí 07 thang máy (bao gồm cả thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

- Các giải pháp thiết kế thiết kế kết cấu, cơ điện khác cơ bản không điều chỉnh so với hồ sơ đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, văn bản số 194/HĐXD-QLTK ngày 02/4/2019.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

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

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

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh các công trình tại lô F3-CH01, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ có các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, tỷ lệ 1/500. Địa điểm: Tại các phường Tây Mỗ, Đại Mỗ - quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):

Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ phù hợp với chủ trương đầu tư đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6583/QĐ-UBND ngày 29/11/2016, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 và Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 08/7/2019.

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

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

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

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Chiều cao tính không xây dựng công trình (137,4m) phù hợp với chiều cao tính không được Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận (200m) tại văn bản số 567/TC-QC ngày 15/12/2017.

- Hồ sơ thiết kế công trình tại lô đất F3-CH01 (trước khi điều chỉnh) đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế tại Giấy chứng nhận số 2432/TD-PCCC-P4 ngày 28/12/2018. Hồ sơ TKCS điều chỉnh công trình (khối tháp Z38M.1, Z38M.2) đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về PCCC tại văn bản số 1423/PCCC&CNCH-P4 ngày 09/7/2021.

- Hồ sơ thiết kế công trình tại lô đất F3-CH04 (trước khi điều chỉnh) đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế tại Giấy chứng nhận số 410/TD-PCCC-P4 ngày 06/3/2019. Hồ sơ TKCS điều chỉnh công trình đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về PCCC tại văn bản số 1386/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/7/2021.

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

- Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 03.1/TKCS.ĐC ngày 20/7/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng, các giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn xây dựng. Đề nghị chủ đầu tư rà soát, hiệu chỉnh, bổ sung một số nội dung sau:

- + Bổ sung một số giải pháp kỹ thuật cần thiết khác cho công trình: Giải pháp chống mối, giải pháp chống thấm, giải pháp quản lý chỗ đậu xe.

- + Bổ sung một số giải pháp kỹ thuật cần thiết khác cho công trình: Giải pháp chống mối, giải pháp chống thấm, giải pháp quản lý chỗ đậu xe.
- + Cần rà soát, bổ sung, hiệu chỉnh một số sai lệch về dữ liệu, kích thước trong thuyết minh và một số bản vẽ để đảm bảo sự thống nhất của hồ sơ thiết kế.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

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

V. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh các công trình tại lô F3-CH01, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt. Chủ đầu tư căn cứ nội dung nêu tại Mục IV.5 văn bản này và Báo cáo thẩm tra số 03.1/TKCS.ĐC ngày 20/7/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng để rà soát, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đảm bảo chất lượng thiết kế trước khi phê duyệt.

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

- Tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý/khuyến nghị nêu tại Quyết định số 6583/QĐ-UBND ngày 29/11/2016, Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/6/2018, Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/6/2018, Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định số 3147/QĐ-BTNMT ngày 16/10/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; văn bản số 1386/PCCC&CNCH-P4 ngày 02/7/2021, văn bản số 1423/PCCC&CNCH-P4 ngày 09/7/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH.

- Báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương về nội dung điều chỉnh tăng chiều cao, giảm số lượng căn hộ để biết và quản lý.

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

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

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

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

F3-CH01, F3-CH04 thuộc dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

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

CỤC TRƯỞNG



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....6 0 5 0.....quyển số.....SCT/BS

Hoàng Quang Nhu

Ngày: 30-08-2024



PHÓ CHỦ TỊCH
Giáp Thị Thanh Nhân

