

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: ~~177~~ /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2024

V/v thẩm định BCNCKT ĐTXD điều chỉnh
công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng
Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất
N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã
Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 07/2024/CV-THHHDK ngày 08/01/2024, Báo cáo số 13/2024/CV-THHHDK ngày 24/01/2024 và Báo cáo số 47/2024/CV/THHHDK ngày 12/4/2024 của Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-240110-0089 ngày 12/4/2024).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Dự án: Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1.

- Hạng mục thẩm định: Công trình CT14.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng công trình 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Bà Trần Thị Thanh Bình - Giám đốc Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí.

ken
hu

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ: Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí; địa chỉ: Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

5. Địa điểm xây dựng: Ô đất NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

6. Tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 3.278,974 tỷ đồng.

- Hạng mục công trình CT14: Khoảng 350 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện: Đến Quý III/2026.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng chủ yếu của Việt Nam.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Liên danh Sunjin Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng tại ô đất NO2 thực hiện xây dựng công trình CT14: Công ty TNHH Tư vấn, Triển khai Công nghệ và Xây dựng Mỏ - Địa chất.

12. Các thông tin khác

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng đã thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục công trình thuộc dự án tại các Văn bản số: 200/HĐXD-QLDA ngày 16/3/2017 (Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B, NO2); 72/HĐXD-QLDA ngày 06/02/2018 (Khu nhà ở thương mại giai đoạn 2 tại ô đất NO1A).

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng đã thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình thuộc dự án tại các Văn bản số: 415/HĐXD-QLTK ngày 29/5/2017 (công trình Nhà CT11, CT12, CT13, CT14 tại ô đất NO1B và NO2).

- Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 03/8/2017 cho Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B, NO2.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Văn bản số 2766/UBND-QHXDGT ngày 17/4/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng nhà ở xã hội cho cán bộ, công chức có thu nhập thấp của Bộ Tài chính tại ô đất có ký hiệu NO5 thuộc quỹ đất 20% của Dự án xây dựng Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Văn bản số 5943/UBND-SXD ngày 11/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê tại ô đất NO4 và một phần ô đất NO3 (ký hiệu NO3B) thuộc dự án Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1, NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Quyết định số 6615/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2016, điều chỉnh lần 1 ngày 28/12/2023 cho Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1, NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Văn bản số 364/QHKT-TMB ngày 19/01/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng Khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1, NO2 thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Văn bản số 844/QHKT-P2-HTKT ngày 02/3/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung tại bản vẽ Tổng mặt bằng ô đất NO1, NO2 (công trình CT11, CT12 và CT14) thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì.

- Văn bản số 3239/VP-ĐT ngày 17/4/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về quy hoạch kiến trúc tại ô đất NO1, NO2 (công trình CT11, CT12 và CT14) thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì.

- Văn bản số 2263/QHKT-P2 ngày 13/5/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh bản vẽ Tổng mặt bằng ô đất NO2 (công trình CT14) trong Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Văn bản số 607/QHKT-TMB (P2+HTKT) ngày 10/02/2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội về tổng mặt bằng ô NO2 (công trình CT14) thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu đô thị mới Tứ Hiệp tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

- Giấy phép môi trường số 117/GPMT-UBND ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp phép cho Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà

Handwritten signature

Dầu khí thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của cơ sở Tòa nhà CT4, CT5, CT6, CT11, CT12, CT13, CT15, CT16, trường mầm non, trường THCS thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 738/TD-PCCC-P6 ngày 23/02/2017 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cấp cho dự án Xây dựng khu nhà ở thương mại (giai đoạn 1) tại ô đất NO1B và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp.

- Văn bản số 1771/TD-PCCC ngày 03/7/2023 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cấp cho công trình Tòa nhà CT14 tại ô đất NO2 thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp.

- Văn bản số 1012/TC-QC ngày 23/12/2010 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 1984/NSHN-KT ngày 15/11/2011 của Công ty Nước sạch Hà Nội về thỏa thuận điểm đầu nguồn cấp nước dự án.

- Văn bản số 663/TNHN ngày 19/6/2010 của Công ty TNHH Nhà nước MTV Thoát nước Hà Nội về thỏa thuận thoát nước mưa của dự án.

- Văn bản số 2946/EVN Hanoi-B04 ngày 21/4/2011 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội về thỏa thuận cấp điện cho dự án.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng lập năm 2021.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng năm 2023.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập khảo sát xây dựng

- Nhà thầu lập khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn, Triển khai Công nghệ và Xây dựng Mỏ - Địa chất có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001082 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/5/2017, phạm vi hoạt động khảo sát xây dựng, có giá trị đến ngày 10/5/2022.

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Đỗ Minh Tính có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089657 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/5/2020, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình, thời hạn đến ngày 19/5/2025.

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Liên doanh Sunjin Việt Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002646 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 03/6/2022, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, có giá trị đến 03/6/2032.

- Chủ nhiệm thiết kế và chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Trịnh Trung Hiếu có chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-03-2022-0102 do Sở Quy hoạch

Handwritten signature and mark

- Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 21/6/2032.

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Nguyễn Quốc Công có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000182 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/4/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình, thời hạn đến ngày 25/4/2027.

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Thị Hồng Hà có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000157 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/4/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ - điện công trình, thời hạn đến ngày 25/4/2027.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình Nguyễn Mạnh Hưng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000202 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 31/5/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình, thời hạn đến ngày 31/5/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tình hình thực hiện dự án và phương án kiến trúc điều chỉnh

Dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại được thực hiện trên các ô đất NO1 và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội có diện tích khoảng 32.234m²; trong đó, giai đoạn 1 của dự án thực hiện xây dựng các hạng mục công trình CT11, CT12, CT13, CT14 tại ô đất NO1B và NO2.

Theo nội dung Báo cáo số 13/2024/CV-THHHDK ngày 24/01/2024 và Báo cáo số 47/2024/CV/THHHDK ngày 12/4/2024 của Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí và hồ sơ kèm theo: Các hạng mục công trình CT11, CT12, CT13 tại ô đất NO1B đã hoàn thiện và bàn giao đưa vào sử dụng; hạng mục công trình CT14 tại ô đất NO2 đã thực hiện xong công tác cọc thí nghiệm và chưa triển khai thi công xây dựng. Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh và trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục công trình CT14 tại ô đất NO2 với các nội dung chủ yếu sau:

- Tầng hầm: Điều chỉnh thiết kế tầng hầm, điều chỉnh quy mô từ 02 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng 3.680m²/tầng thành 01 tầng hầm có diện tích sàn xây dựng 3.690m².

- Tầng 1: Điều chỉnh phòng kỹ thuật phụ trợ (chuyển trạm biến áp, máy phát điện, phòng gom rác đến vị trí ngoài trời phía tường rào của dự án) thành khu bể bơi; tách 01 khu dịch vụ thành 02 căn (bổ sung thang thông lên tầng 2 để thành các căn dịch vụ 02 tầng).

- Tầng 2: Giữ nguyên vị trí, điều chỉnh tăng diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng (tăng từ 157m² thành 170m²); điều chỉnh 01 khu văn phòng thành khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe; điều chỉnh 01 khu văn phòng thành tầng 2 của 02 căn dịch vụ.

Vla *Hee*

Các nội dung điều chỉnh này chưa triển khai thi công và không dẫn tới điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao, chiều cao tối đa của công trình.

2. Giải pháp kết cấu

Công trình sử dụng giải pháp móng cọc bê tông ly tâm ứng lực trước (đường kính D600, chiều sâu chôn ống khoảng 32,5m đến 42m); phần thân lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối, kết hợp vách, lõi cứng; dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới điện của khu vực dẫn tới công trình CT14 tại ô đất NO2 qua máy biến áp công suất 1.500kVA; dự án bố trí các 02 máy phát điện dự phòng công suất 380kVA/máy để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới cấp nước của dự án cấp vào bể chứa đặt tại tầng hầm của các công trình, qua máy bơm lên bể chứa trên mái và dẫn đến các điểm sử dụng nước.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa tách biệt với thoát nước thải sinh hoạt; nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra ngoài.

- Các hệ thống kỹ thuật khác như: Hệ thống thông tin liên lạc, chống sét,... bố trí theo yêu cầu sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định

- Dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1 và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã được thẩm định thiết kế cơ sở; phê duyệt và cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 trước thời điểm Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ có hiệu lực thi hành. Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với các nội dung điều chỉnh của hạng mục công trình CT14 tại ô đất NO2 thuộc dự án theo quy định về xử lý chuyển tiếp tại khoản 5 Điều 110 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 và điểm c khoản 8 Điều 16 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

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

- 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

lưu

thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

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

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

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót không được nêu trong thông báo kết quả thẩm định (nếu có).

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội được lập phù hợp với quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

he

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

2.1. Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh trình thẩm định, thiết kế cơ sở công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội điều chỉnh giảm bớt quy mô tầng hầm, hoán đổi một số công năng tại tầng 1, tầng 2 của công trình so với thiết kế cơ sở đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 200/HĐXD-QLDA ngày 16/3/2017. Các chỉ tiêu quy hoạch thiết kế cơ sở điều chỉnh đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận tại Văn bản số 364/QHKT-TMB ngày 19/01/2017 và Văn bản số 607/QHKT-TMB (P2+HTKT) ngày 10/02/2022.

So sánh chỉ tiêu trong thiết kế cơ sở với quy hoạch được duyệt:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch	TKCS đã thẩm định	TKCS điều chỉnh	Nhận xét
1	Diện tích ô đất NO2	4.691,0m ²	4.691,0m ²	4.691,0m ²	Không điều chỉnh
2	Diện tích xây dựng (tính theo hình chiếu bằng mái)	962,0m ²	962,0m ²	962,0m ²	Không điều chỉnh
3	Mật độ xây dựng	21,0%	21,0%	21,0%	Không điều chỉnh
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm)	20.267,2m ²	20.267,2m ²	20.267,2m ²	Không điều chỉnh
6	Hệ số sử dụng đất	4,3 lần	4,3 lần	4,3 lần	Không điều chỉnh
7	Số tầng cao (không kể tầng tum thang)	21 tầng	21 tầng	21 tầng	Không điều chỉnh
8	Số tầng hầm	(*)	02 tầng	01 tầng	-
9	Khoảng lùi	6,0m	6,0m	6,0m	Không điều chỉnh
10	Tổng số căn hộ ở	-	190 căn	190 căn	Không điều chỉnh
11	Chiều cao xây dựng công trình tối đa (khoảng)	-	77,15m	77,2m	-
12	Diện tích bố trí để xe	-	2.938,0m ²	3.542,4m ²	-
13	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	-	157,0m ²	170,0m ²	-

Wu

2.2. Về nội dung quy mô số tầng hầm của công trình (*)

- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5.000 (tại phường Yên Sở - quận Hoàng Mai; thị trấn Văn Điển, các xã Tứ Hiệp, Tam Hiệp, Vĩnh Quỳnh, Tả Thanh Oai, Thanh Liệt, Đại Áng, Ngọc Hồi, Ngũ Hiệp, Liên Ninh - huyện Thanh Trì; các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái - huyện Thường Tín, Hà Nội) tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012. Mục 3.4.7 Quyết định số 3765/QĐ-UBND - Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị quy định: "*Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe ...*"; "*Đối với đất ở, nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.*".

- Điều 12 Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội quy định đối với đất ở mới gồm 05 ô đất có số hiệu NO1 đến NO5: "*Công trình cao tầng được xây dựng theo dạng hợp khối, hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với các công trình xung quanh, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đồng, phù hợp với chức năng sử dụng; dành tối thiểu 2 tầng để phục vụ các nhu cầu công cộng, sinh hoạt chung; bố trí tầng hầm; tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, đảm bảo yêu cầu sử dụng của dân cư khu vực.*".

- Điểm b khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định về quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị: "*Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép*".

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội có Văn bản số 844/QHKT-P2-HTKT ngày 02/3/2020 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung tại bản vẽ Tổng mặt bằng ô đất NO1, NO2 (trong đó có nội dung giảm quy mô số tầng hầm của công trình CT14 từ 02 tầng hầm thành 01 tầng hầm). Ngày 17/4/2020, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có ý kiến tại Văn bản số 3239/VP-ĐT ngày 17/4/2020, trong đó có ý kiến về việc giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí triển khai các thủ tục về quy hoạch tại ô đất NO2 (công trình CT14) theo thẩm quyền.

Handwritten signature and initials.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội có Văn bản số 2263/QHKT-P2 ngày 13/5/2020 ý kiến về việc điều chỉnh giảm số tầng hầm (từ 02 tầng thành 01 tầng) công trình CT14 tại ô đất NO2, trong đó có nội dung lưu ý cần nghiên cứu đảm bảo quy mô diện tích để xe phần sở hữu chung, sở hữu riêng và hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 và các quy định khác có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 607/QHKT-TMB (P2+HTKT) ngày 10/02/2022 chấp thuận nội dung giảm quy mô tầng hầm của công trình CT14 từ 02 tầng thành 01 tầng.

- Theo nội dung Văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội thì dự án thuộc khu vực có yêu cầu bố trí 24m² để xe cho 100m² sàn sử dụng căn hộ, 30m² để xe cho 100m² sàn sử dụng thương mại.

Căn cứ các quy định trên, Chủ đầu tư lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình CT14 tại ô đất NO2 của dự án có quy mô 01 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng 3.690m²; nội dung điều chỉnh này đảm bảo phù hợp với Văn bản số 607/QHKT-TMB (P2+HTKT) ngày 10/02/2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội và các Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012, Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

2.3. Về diện tích để xe của các công trình

- Căn cứ Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và căn cứ Văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội, công trình CT14 tại ô đất NO2 có diện tích để xe cụ thể như sau:

TT	Công trình	Nhu cầu cần thiết bố trí diện tích để xe (1)	Diện tích để xe bố trí tại tầng hầm (2)	Diện tích để xe còn thiếu tại tầng hầm (1) - (2)	Diện tích để xe bổ sung tại Nhà để xe tại ô đất P
1	Nhà CT14	3.542,4m ²	3.160,0m ²	382,4m ²	382,4m ²

- Theo thiết kế cơ sở trình thẩm định, phần diện tích để xe còn thiếu của công trình CT14 tại ô đất NO2 khoảng 382,4m² sẽ được bố trí bổ sung tại công trình Nhà để xe ô đất P.

- Mục 3.4.1 Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tứ Hiệp quy định:

"- Các chung cư cao tầng, công trình công cộng phải đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng.

Wu

- Xây dựng bãi đỗ xe tập trung ở phía Bắc khu quy hoạch, diện tích khoảng 2.000m² để giải quyết nhu cầu đỗ xe cho khách vắng lại, thời gian đỗ ngắn, và dân cư của khu làng xóm hiện có. Khi lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu giải pháp công trình đỗ xe cao tầng để tăng hiệu quả khai thác sử dụng đất, tăng cường khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe chung cho khu vực."

- Tại Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có xác định việc bố trí để xe tại bãi để xe tĩnh ô đất ký hiệu P (02 tầng hầm và 08 tầng nổi) và quy định dự án cần bố trí 20% diện tích để xe cho khách vắng lại (tương đương 8.631m²).

- Điều a khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở 2014 quy định: "Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.". Ngoài ra, điểm b Mục 2.2.17.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD quy định về việc bố trí chỗ để xe của nhà chung cư, trong đó phải đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Theo nội dung thuyết minh thiết kế cơ sở, diện tích để xe cho xe máy, xe đạp của công trình CT14 tại ô đất NO2 khoảng 1.140m² được bố trí tại tầng hầm. Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ diện tích để xe này tại bản thân công trình đảm bảo phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định.

Chủ đầu tư cần báo cáo cơ quan có thẩm quyền quản lý về quy hoạch tại địa phương về việc bố trí bổ sung phần diện tích để xe còn thiếu của công trình CT14 (khoảng 382,4m²) tại công trình Nhà để xe ô đất P để quản lý về đầu tư xây dựng, đảm bảo nhu cầu để xe của công trình CT14, khách vắng lại và dân cư của khu làng xóm hiện có và diện tích để xe toàn dự án theo quy định tại Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền có ý kiến đối với nội dung này dẫn tới phải điều chỉnh thiết kế, Chủ đầu tư phải thực hiện điều chỉnh thiết kế, trình thẩm định lại theo quy định.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng công trình Nhà để xe tại ô đất P theo quy định, đảm bảo bố trí đủ diện tích để xe bổ sung tại công trình Nhà để xe tại ô đất P đáp ứng yêu cầu để xe của công trình CT14 tại ô đất NO2. Việc triển khai thi công, hoàn thành, đưa vào sử dụng hạng mục công trình Nhà để xe tại ô đất P đảm bảo đồng bộ với hạng mục công trình công trình CT14 tại ô đất NO2, đáp ứng nhu cầu sử dụng để xe công trình CT14 tại ô đất NO2 và các công trình khác của dự án theo quy định.

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 Xây dựng Khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1 và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số

hu

7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 và 6615/QĐ-UBND ngày 28/12/2023. Bảng so sánh nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình và các pháp lý về chủ trương đầu tư như sau:

TT	Nội dung	Pháp lý về chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá
1	Mục tiêu đầu tư	Khu nhà ở thương mại	Khu nhà ở thương mại	Phù hợp
2	Tổng mức đầu tư dự án	3.278,974 tỷ đồng	3.278,974 tỷ đồng	Phù hợp
3	Thời gian hoàn thành	Quý III/2026	Quý III/2026	Phù hợp
4	Diện tích ô đất NO2	4.691m ²	4.691m ²	Phù hợp
5	Diện tích xây dựng	962,0m ²	962,0m ²	Phù hợp
6	Mật độ xây dựng	21,0%	21,0%	Phù hợp
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	20.267,2m ²	20.267,2m ²	Phù hợp
8	Hệ số sử dụng đất	4,3 lần	4,3 lần	Phù hợp
9	Số tầng hầm	01 tầng	01 tầng	Phù hợp
10	Tổng số căn hộ ở	190 căn	190 căn	Phù hợp

Tại khu vực thực hiện dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1 và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 2766/UBND-QHXDGT ngày 17/4/2013 chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội cho cán bộ, công chức có thu nhập thấp của Bộ Tài chính tại ô đất có ký hiệu NO5 thuộc quỹ đất 20% của dự án, Văn bản số 5943/UBND-SXD ngày 11/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê tại ô đất NO4 và một phần ô đất NO3 (ký hiệu NO3B) thuộc dự án. Chủ đầu tư cần thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình này đảm bảo phù hợp quy định.

Tại Quyết định số 6615/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có ý kiến: "*Bổ sung Dự án vào danh mục Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn tiếp theo (sau năm 2025)*". Chủ đầu tư cần tiếp tục liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được bổ sung dự án vào danh mục kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội theo quy định.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực (về cấp nước, thoát nước, cấp điện) là khả thi theo các Văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực nêu tại Mục II.1 Văn bản này.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo tiến độ hoàn thành, đưa vào sử dụng đồng bộ với các hạng mục công trình thuộc dự án, đáp ứng nhu cầu sử dụng.

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 điều chỉnh công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội được tư vấn đề xuất, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất, làm cơ sở tính toán đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

Thiết kế cơ sở công trình CT14 tại ô đất N02 thuộc dự án Xây dựng nhà ở thương mại giai đoạn I Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có ý kiến tại Văn bản số 1771/TD-PCCC ngày 03/7/2023.

Dự án Khu đô thị mới Tứ Hiệp đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 25/4/2016.

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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Hiện nay, một số Quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được ban hành thay thế các Quy chuẩn, tiêu chuẩn cũ; 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, cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện rà soát các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với các Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD; QCVN 06:2022/BXD, QCVN 09:2017/BXD và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất

lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình. Trường hợp khi kiểm tính, đánh giá lại có những thay đổi về thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình thẩm định lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Mục IV Văn bản này để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Trường hợp việc hoàn thiện các nội dung lưu ý tại Mục IV Văn bản này có dẫn tới thay đổi thiết kế đã được thẩm định, Chủ đầu tư cần hoàn thiện hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này với hồ sơ thiết kế cơ sở, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến xác nhận theo quy định.

2. Kiến nghị

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

- Tại các văn bản pháp lý của các cơ quan có thẩm quyền kèm theo hồ sơ trình thẩm định có một số nội dung sai khác về ký hiệu lô đất (NO1 và N01, NO2 và N02,...). Chủ đầu tư cần thực hiện rà soát, chuẩn hóa ký hiệu các lô đất của dự án khi triển khai các bước tiếp theo đảm bảo thống nhất và báo cáo cơ quan có thẩm quyền để quản lý theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo với khách hàng và nhà đầu tư góp vốn của dự án đối với các nội dung có liên quan bị thay đổi (thuộc sở hữu riêng cũng như sở hữu chung theo hợp đồng mua bán), tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần tiếp tục rà soát các nội dung của dự án và đảm bảo các nội dung khác của dự án vẫn phù hợp với thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với quy hoạch, chủ trương đầu tư được duyệt.

- 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.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

lu

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình CT14 thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất NO1B và NO2 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định. / *Ưu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND TP Hà Nội;
- Sở Xây dựng TP Hà Nội;
- Lưu: VT, QLDA (LDD).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Chí Hiếu
Nguyễn Chí Hiếu

