

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

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

Số: **661** /KTQLXD-TCCS

Hà Nội, ngày **18** tháng **4** năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định  
BCNCKT ĐTXD dự án Xây dựng  
nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất  
ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây  
dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy  
hoạch C12, C13 và các tuyến đường  
phụ cận phục vụ công tác đấu giá  
quyền sử dụng đất tại phường Phúc  
Đông, Việt Hưng, quận Long Biên

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng nhận được Tờ trình số 220/2025/CV-TASECOLAND ngày 24/02/2025 và Văn bản số 433/2025/CV-TASECOLAND ngày 01/4/2025 (phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số: 000.00.00.G17-250224-0003) của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đông, Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Dự án).

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

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 401/2024/VKH-TTKCT/02 ngày 31/3/2025 của Viện Khoa học công nghệ xây dựng (IBST).

Sau khi xem xét, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án như sau:

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đông, Việt Hưng, quận Long Biên.

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

3. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO.

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà NO2-T1 khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0243.793.2525.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng Dự án (theo Văn bản số 433/2025/CV-TASECOLAND ngày 01/04/2025): Khoảng 2.111.102.769 VNĐ; trong đó chi phí đầu tư xây dựng là khoảng 1.242 tỷ đồng, chi phí đầu giá quyền sử dụng đất khoảng 869,1 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động (vốn khác).

8. Tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư; thời hạn hoạt động của dự án:

- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2022 - 2026;

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

9. Tiêu chuẩn, quy 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 Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO.

12. Nhà thầu thẩm tra: Viện Khoa học công nghệ xây dựng (IBST).

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### **1. Văn bản pháp lý**

#### *1.1. Về chủ trương đầu tư*

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3655/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/10/2022;

- Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên.

### 1.2. Về quy hoạch xây dựng

#### a) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000.

#### b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu A3/CT2.

### 1.3. Về bảo vệ môi trường

Giấy phép môi trường số 05/GPMT-UBND do Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/3/2025.

### 1.4. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật và các văn bản pháp lý khác

- Văn bản số 320/TC-QC ngày 05/8/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 600/PCLONGBIEN-KTAT ngày 20/02/2025 của Công ty Điện lực Long Biên về việc thỏa thuận cấp nguồn điện cho dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3-CT2;

- Văn bản số 91/KT-NS2 ngày 14/02/2025 của Công ty Nước sạch số 2 Hà Nội về việc thỏa thuận cấp nước cho dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Việt Hưng, quận Long Biên;

- Văn bản số 1246/SXD-CTN ngày 20/02/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc thỏa thuận hướng thoát nước dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2;

- Văn bản số 1110/SGTVT-QLKCHTGT ngày 21/02/2025 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội về việc phương án thiết kế và tổ chức giao thông đấu nối cho dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, Long Biên;

- Văn bản số 162/KQLXD-TCCS ngày 21/3/2025 của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng về việc tạm dừng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên;

- Văn bản số 433/2025/CV-TASECOLAND ngày 01/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco về việc xin bổ sung hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên”;

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

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 8 năm 2024;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 3 năm 2025;

- Báo cáo thẩm tra lập tháng 3 năm 2025.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu**

### *3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa chất công trình*

- Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000741 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 09/5/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 23/3/2032;

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Phan Văn Quang, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, số BXD-00138435 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/4/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 25/4/2027.

### *3.2. Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở*

- Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001973 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/7/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 14/6/2032;

- Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Trường Linh, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-02-2022-090 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 19/5/2032;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Ngô Bá Trung, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-03-2022-031 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 21/6/2032;

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Nguyễn Việt Hưng, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số BXD-00004195 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/6/2027;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Ngô Linh Ngọc, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00004226 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/6/2027;

- Chủ trì thiết kế điện nhẹ công trình: Nguyễn Thanh Hoài, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00093989 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/6/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 26/6/2025;

- Chủ trì thiết kế điều hòa thông gió công trình: Đào Văn Trung, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00065894 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/9/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/9/2029;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Ngô Hoài An, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số BXD-00004225 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 31/5/2027.

### 3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

- Viện Khoa học công nghệ xây dựng - IBST, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I, số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 23/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 23/6/2032;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu công trình: Phạm Trung Thành, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số BXD-00131431 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/6/2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình: Lê Bất Vinh, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 08/5/2024, thời hạn hiệu lực đến ngày 08/5/2034;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: Vũ Mạnh Hà, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00010845 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/10/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 28/10/2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điều hòa không khí công trình: Phạm Đức Hạnh, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00153664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/9/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 19/9/2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Nguyễn Lê Minh Kông, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số BXD-00010838 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 30/11/2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 30/11/2032.

## III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Phương án thiết kế kiến trúc và tổng mặt bằng

Theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 09/01/2025, khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 16.395m<sup>2</sup> (trong đó

diện tích đất trúng đấu giá QSDĐ khoảng 15.597,4m<sup>2</sup>; đất đường giao thông chung khoảng 797,6m<sup>2</sup>). Dự án gồm 02 khối công trình cao 12 tầng có chung khối đế 03 tầng và 02 tầng hầm chung. Phương án thiết kế cơ sở công trình gồm các chức năng: 422 căn hộ ở, thương mại dịch vụ, tiện ích cư dân. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất A3/CT2 theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định được thể hiện trong Bảng thống kê dưới đây:

**Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất A3/CT2**

| TT  | Nội dung                                                                  | Đơn vị         | Theo Hồ sơ trình thẩm định  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1   | Chức năng sử dụng đất                                                     |                | Đất xây dựng nhà ở cao tầng |
| 2   | Diện tích ô đất                                                           | m <sup>2</sup> | 16.395                      |
| 2.1 | Diện tích đất trúng đấu giá QSDĐ                                          | m <sup>2</sup> | 15.597,4                    |
| 2.2 | Diện tích đường giao thông chung                                          | m <sup>2</sup> | 797,6                       |
| 3   | Diện tích xây dựng công trình                                             | m <sup>2</sup> | 6.245                       |
| 4   | Diện tích sân đường, giao thông (gồm cả diện tích đường giao thông chung) | m <sup>2</sup> | 6.853,5                     |
| 5   | Mật độ xây dựng (tính trên diện tích ô đất A3/CT2)                        | %              | 38,1                        |
| 6   | Tổng diện tích sàn (không bao gồm tầng hầm, tum thang)                    | m <sup>2</sup> | 67.490,0                    |
| 6.1 | Diện tích sàn thương mại dịch vụ, công cộng                               | m <sup>2</sup> | 17.645,0                    |
| 6.2 | Diện tích sàn căn hộ ở                                                    | m <sup>2</sup> | 49.845,0                    |
| 7   | Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất                                 | m <sup>2</sup> | 64.417,0                    |
| 8   | Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích ô đất A3/CT2)                      | lần            | 3,93                        |
| 9   | Số tầng cao công trình                                                    | tầng           | 12                          |
| 9.1 | Tầng cao khối đế                                                          | tầng           | 03                          |
| 9.2 | Tầng cao khối tháp                                                        | tầng           | 09                          |
| 10  | Số tầng hầm                                                               | tầng           | 02                          |
| 11  | Tổng diện tích đỗ xe (bao gồm cả đỗ xe cơ khí)                            | m <sup>2</sup> | 13.654                      |
| 12  | Diện tích đỗ xe máy, xe đạp                                               | m <sup>2</sup> | 2.540                       |
| 13  | Chiều cao công trình                                                      | m              | 52                          |
| 14  | Diện tích sinh hoạt cộng đồng                                             | m <sup>2</sup> | 339,8                       |
| 15  | Diện tích cây xanh                                                        | m <sup>2</sup> | 3.296,5                     |
| 16  | Mật độ cây xanh (tính trên diện tích ô đất A3/CT2)                        | %              | 20,1                        |
| 17  | Số căn hộ (trong đó số căn hộ có diện tích < 45m <sup>2</sup> là 0)       | căn            | 422                         |
| 18  | Dân số                                                                    | người          | 1.400                       |
| 19  | Khoảng lùi xây dựng công trình                                            | m              | ≥ 6                         |

### 1.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

#### a) Phần ngầm (02 tầng)

Tầng hầm 1 có diện tích sàn khoảng 12.238m<sup>2</sup>; cao 6,0m ÷ 8,65m; bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng 10.678m<sup>2</sup> bao gồm cả đỗ xe cơ khí), các phòng kỹ thuật. Tầng hầm 2 có diện tích sàn khoảng 252m<sup>2</sup>; cao 3,0m; bố trí phòng kỹ thuật.

b) Phần nổi (12 tầng)

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng  $5.685\text{m}^2$  (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $5.318,8\text{m}^2$ ); cao 5,7m; bố trí các khu vực sảnh, các không gian thương mại dịch vụ, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng  $5.815\text{m}^2$  (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $5.424,7\text{m}^2$ ); cao 4,0m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ, các phòng sinh hoạt cộng đồng (khoảng  $339,8\text{m}^2$ ); các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng  $6.145\text{m}^2$  (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $5.703,2\text{m}^2$ ); cao 5,5m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 4 ÷ 10: Diện tích sàn khoảng  $5.561,5\text{m}^2/\text{tầng}$  (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $5.353,2\text{m}^2/\text{tầng}$ ); cao 3,5m/tầng; bố trí tổng số 336 căn hộ ở (48 căn/tầng), các căn hộ có diện tích sử dụng từ  $50,2\text{m}^2 \div 161,8\text{m}^2$ .

- Tầng 11: Diện tích sàn khoảng  $5.561,5\text{m}^2$  (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $5.353,2\text{m}^2$ ); cao 3,5m; bố trí tổng số 46 căn hộ ở (trong đó 06 căn thông tầng), các căn hộ có diện tích sử dụng từ  $50,2\text{m}^2 \div 380,9\text{m}^2$ .

- Tầng 12: Diện tích sàn khoảng  $5.353\text{m}^2$  (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng  $5.144,7\text{m}^2$ ); cao 3,9m; bố trí tổng số 40 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích sử dụng từ  $50,2\text{m}^2 \div 103,1\text{m}^2$  và các phòng chức năng của các căn hộ thông tầng với tầng 11.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng  $420\text{m}^2$ ; cao 4,7m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, các phòng kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng tổng số 16 thang máy (04 thang phục vụ thương mại dịch vụ, 10 thang phục vụ các căn hộ ở; 02 thang rác) và các thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố. Giao thông ngang sử dụng các hành lang giữa và các sảnh tầng.

1.2. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình

- Phần móng - ngầm: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án cọc ly tâm ứng lực trước PHC D500 với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng 24m ÷ 27m tính từ cốt hiện trạng. Chiều dày đài cọc từ 1,2m ÷ 1,6m; tường tầng hầm dày 300mm; sàn tầng hầm dày 300mm, 350mm tùy từng vị trí.

- Phần thân: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng hệ kết cấu khung - cột, vách kết hợp với hệ dầm - sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ và sàn dự ứng lực. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau:

+ Tiết diện dầm: (600x600)mm, (800x600)mm, (1.000x600)mm, ...;

+ Tiết diện cột: (800x800)mm, (500x500)mm, (400x1.450)mm, ...;

+ Chiều dày sàn: 150mm ÷ 300mm kết hợp mũ cột dày 400mm, 450mm tùy từng vị trí.

### *1.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện*

- Tổng công suất tiêu thụ điện của Dự án theo tính toán khoảng 4.422kVA. Nguồn điện chính cấp cho công trình lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực. Dự án bố trí tổng số 02 máy biến áp có công suất 2x2.500kVA để cấp nguồn cho các phụ tải của công trình. Nguồn điện dự phòng được cấp từ 02 máy phát điện có công suất 1.875kVA và 1.110kVA làm việc theo chế độ tự khởi động và đóng điện khi mất điện lưới thông qua bộ chuyển nguồn tự động ATS.

### *1.4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước*

Tổng lưu lượng nước cấp cho công trình theo tính toán khoảng 659m<sup>3</sup>/ng.đ. Nguồn cấp nước cho các công trình được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước vào bể chứa nước đặt tại tầng hầm (khối tích khoảng 1.200m<sup>3</sup>; trong đó nước cấp sinh hoạt khoảng 659m<sup>3</sup>; nước cấp PCCC khoảng 522m<sup>3</sup>). Nước từ bể chứa nước được bơm lên bể chứa nước trên mái của công trình. Nước từ bể chứa nước trên mái sẽ được phân phối qua ống chính, ống nhánh đến các thiết bị dùng nước trong công trình theo kiểu trọng lực. Các tầng áp mái sử dụng bơm tăng áp, các tầng thấp sử dụng van giảm áp.

### *1.5. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước*

- Tổng lưu lượng nước thải của công trình theo tính toán khoảng 487m<sup>3</sup>/ng.đ. Nước thoát từ xí, tiểu, khu vệ sinh được thu gom theo các ống đứng xuống bể xử lý nước thải đặt tại tầng hầm. Nước thải từ khu bếp được thu gom theo các ống đứng xuống ngăn tách mỡ tại bể xử lý nước thải tại tầng hầm. Nước thải được xử lý đạt chuẩn tại bể xử lý nước thải của Dự án (công suất 500m<sup>3</sup>/ng.đ), sau đó đầu nối vào hệ thống thoát thải của khu vực.

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

### *1.6. Các giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật khác của công trình*

Bao gồm giải pháp thiết kế cho các hệ thống: Sân đường nội bộ, cảnh quan, chống sét, điều hòa không khí - thông gió, truyền hình, điều áp, hút khói, camera an ninh.

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

### **1. Cơ sở thẩm định**

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

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

- Nội dung thẩm định liên quan về 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 xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư và thủ tục về môi trường 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 và pháp luật về môi trường theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

## **3. Nguyên tắc thẩm định**

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

## **V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án được lập theo quy định tại Điều 6 và Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, thẩm tra thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu A3/CT2. Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chủ yếu của lô đất như sau:

**Bảng 2: So sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của lô đất**

| TT  | Nội dung                                           | Đơn vị         | Quy hoạch chi tiết 1/500 (1) | Hồ sơ thiết kế cơ sở (2)    | Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1) |
|-----|----------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Chức năng sử dụng đất                              |                | Đất xây dựng nhà ở cao tầng  | Đất xây dựng nhà ở cao tầng | Phù hợp                     |
| 2   | Diện tích lô đất                                   | m <sup>2</sup> | 16.395                       | 16.395                      | Phù hợp                     |
| 2.1 | Đất trồng cây lâu năm                              | m <sup>2</sup> | 15.597,4                     | 15.597,4                    | Phù hợp                     |
| 2.2 | Đất đường giao thông chung                         | m <sup>2</sup> | 797,6                        | 797,6                       | Phù hợp                     |
| 3   | Diện tích cây xanh                                 | m <sup>2</sup> | -                            | 3.296,5                     | -                           |
| 4   | Diện tích sân đường nội bộ                         | m <sup>2</sup> | -                            | 6.853,5                     | -                           |
| 5   | Diện tích xây dựng                                 | m <sup>2</sup> | 6.245                        | 6.245                       | Phù hợp                     |
| 6   | Mật độ xây dựng                                    | %              | 38,1                         | 38,1                        | Phù hợp                     |
| 7   | Tổng diện tích sàn (không gồm tầng hầm, tum thang) | m <sup>2</sup> | 68.650                       | 67.490                      | - 1.160                     |
| 8   | Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất          | m <sup>2</sup> | -                            | 64.417                      | -                           |
| 9   | Hệ số sử dụng đất                                  | lần            | 4,19                         | 3,93                        | - 0.26                      |
| 10  | Số tầng cao công trình                             | tầng           | 12                           | 12                          | Phù hợp                     |
| 11  | Số tầng hầm                                        | tầng           | 02                           | 02                          | Phù hợp                     |
| 12  | Chiều cao công trình                               | m              | 52                           | 52                          | Phù hợp                     |
| 13  | Số căn hộ                                          | căn            | 428                          | 422                         | - 6                         |
| 14  | Dân số                                             | người          | 1.420                        | 1.400                       | - 20                        |
| 15  | Khoảng lùi xây dựng                                | m              | ≥ 6                          | ≥ 6                         | Phù hợp                     |

Hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như đã nêu tại Bảng 2 trên so với quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Về nội dung này, trước khi phê duyệt Dự án chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được theo dõi, quản lý.

**2.2. Sự phù hợp với quy hoạch phân khu**

Hồ sơ thiết kế cơ sở thuộc Dự án trình thẩm định có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về mật độ xây dựng gộp, số tầng cao không vượt so với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số

6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 như sau:

**Bảng 3: So sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của Dự án**

| TT | Nội dung              | Đơn vị | Theo QHPK 1/2000 (1)        | Theo Hồ sơ TKCS (2)         | Đánh giá/ Ghi chú (2) - (1) |
|----|-----------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1  | Chức năng sử dụng đất |        | Đất nhóm nhà ở xây dựng mới | Đất xây dựng nhà ở cao tầng | Phù hợp                     |
| 2  | Mật độ xây dựng gộp   | %      | 14 ÷ 59                     | 38,1                        | Phù hợp                     |
| 3  | Tầng cao              | tầng   | 02 ÷ 12                     | 12                          | Phù hợp                     |

**2.3. Sự phù hợp về chiều cao tính không xây dựng công trình**

Chiều cao tính không xây dựng công trình phù hợp với chiều cao tính không xây dựng được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 320/TC-QC ngày 05/8/2024.

**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)**

**3.1. Sự phù hợp với chủ trương đầu tư**

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định, việc đánh giá sự phù hợp của Dự án so với các chỉ tiêu, thông số tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3655/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/10/2022 và Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

**Bảng 4: So sánh sự phù hợp của Dự án với chủ trương đầu tư**

| TT | Nội dung                 | Chủ trương đầu tư                                                                                                                                                                                                                                   | BCNCKT trình thẩm định                                                                                                                                                                                                                              | Đánh giá/ Ghi chú |
|----|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1  | Tên dự án                | Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên. | Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên. | Phù hợp           |
| 2  | Nhà đầu tư trúng đấu giá | Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO.                                                                                                                                                                                                         | Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO.                                                                                                                                                                                                         | Phù hợp           |
| 3  | Chủ đầu tư               | -                                                                                                                                                                                                                                                   | Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO.                                                                                                                                                                                                         | -                 |

| TT  | Nội dung                         | Chủ trương đầu tư                                                                                                                                                                                                                                                                            | BCNCKT<br>trình thẩm định                                                                                                                                                                                                                                                                    | Đánh giá/<br>Ghi chú |
|-----|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 4   | Địa điểm xây dựng                | Phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.                                                                                                                                                                                                                               | Phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.                                                                                                                                                                                                                               | Phù hợp              |
| 5   | Mục tiêu dự án                   | Xây dựng công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với những tiêu chuẩn phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N10 đã được phê duyệt, phù hợp với định hướng phát triển đô thị trước mắt cũng như lâu dài và điều kiện thực tiễn của người dân trên địa bàn Quận. | Xây dựng công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với những tiêu chuẩn phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N10 đã được phê duyệt, phù hợp với định hướng phát triển đô thị trước mắt cũng như lâu dài và điều kiện thực tiễn của người dân trên địa bàn Quận. | Phù hợp              |
| 6   | Quy mô dự án                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| 6.1 | Diện tích đất trúng đấu giá QSDĐ | 15.597,4m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15.597,4m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                       | Phù hợp              |
| 6.2 | Diện tích xây dựng công trình    | 6.245m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6.245m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                          | Phù hợp              |
| 6.3 | Tầng cao                         | 12; 14 tầng                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12 tầng                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ghi chú <sup>1</sup> |
| 6.4 | Tổng diện tích sàn               | 68.650m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | 67.490m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | - 1.160              |
|     | - Diện tích sàn TMDV, SHCD, ...  | 18.735m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17.645m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | - 1.090              |
|     | - Diện tích căn hộ ở             | 49.915m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49.845m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | - 50                 |
| 6.5 | Diện tích tầng hầm               | 12.490m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.490m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         | Phù hợp              |
| 6.6 | Diện tích HTKT, cây xanh         | 9.352,4m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9.352,4m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                        | Phù hợp              |
| 6.7 | Dân số                           | 2.080 người                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.400 người                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ghi chú <sup>2</sup> |
| 6.8 | Số tầng hầm                      | 02 tầng                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 02 tầng                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Phù hợp              |
| 7   | Tiến độ thực hiện Dự án          | Năm 2022 ÷ 2026                                                                                                                                                                                                                                                                              | Năm 2022 ÷ 2026                                                                                                                                                                                                                                                                              | Phù hợp              |
| 8   | Tổng mức đầu tư Dự án            | 804,5 tỷ đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.242 tỷ đồng <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                   | + 437,5 tỷ           |

Hồ sơ thiết kế cơ sở có điều chỉnh một số chỉ tiêu quy mô so với Quyết định chủ trương đầu tư số 3655/QĐ-UBND và Quyết định số 3428/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội như đã nêu tại Bảng 4 trên. Về nội dung này, trước khi phê duyệt chủ đầu tư Dự án cần thông báo tới cơ quan nhà

<sup>1</sup> Việc điều chỉnh từ tầng cao công trình (12 - 14 tầng) xuống còn 12 tầng công trình là phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt.

<sup>2</sup> Dân số của Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội điều chỉnh tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 là 1.420 người.

<sup>3</sup> Tổng mức đầu tư của Dự án được xác định theo Văn bản số 433/2025/CV-TASECOLAND ngày 01/04/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO.

nước có thẩm quyền để được theo dõi, quản lý. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến khác, đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

### 3.2. Việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội

Tại khoản 3 Điều 2 Quyết định chủ trương đầu tư số 3655/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Giao UBND quận Long Biên: “*Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng rà soát về quy hoạch và chỉ tiêu kiến trúc công trình nhà ở xã hội tại ô đất B1/CT4 (C14/NO1) thuộc dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên để triển khai đúng quy định; báo cáo UBND Thành phố những nội dung vượt thẩm quyền*”. Đến ngày 01/7/2024, Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND với tổng số tiền trúng đấu giá là 869.089.919.935 đồng (tương ứng 55.720.179 đồng/m<sup>2</sup>).

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của Dự án, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

### 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 hạ tầng kỹ thuật khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước) là khả thi. Cụ thể, Dự án đã được các cơ quan/đơn vị có thẩm quyền quản lý về hạ tầng kỹ thuật tại địa phương hướng dẫn, thỏa thuận tại các văn bản sau:

- Cấp điện: Văn bản số 600/PCLONGBIEN-KTAT ngày 20/02/2025 của Công ty Điện lực Long Biên;

- Cấp nước: Văn bản số 91/KT-NS2 ngày 14/02/2025 của Công ty Nước sạch số 2 Hà Nội;

- Thoát nước: Văn bản số 1246/SXD-CTN ngày 20/02/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội;

- Giao thông: Văn bản số 1110/SGTVT-QLKCHTGT ngày 21/02/2025 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hà Nội.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá tại Mục V.1.1 Báo cáo thẩm tra, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được

sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng; 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.

- Về việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ:

- + Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình thuộc Dự án đã được Viện Khoa học công nghệ xây dựng (IBST) thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 401/2024/VKH-TTKCT/02 ngày 31/3/2025 và đánh giá đảm bảo về: (i) Khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy; (ii) Giao thông hoạt động phục vụ phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; (iii) Giải pháp thoát nạn; (iv) Bậc chịu lửa; Giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;

- + Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC (nếu có) theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- Dự án đã được Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp Giấy phép môi trường số 05/GPMT-UBND ngày 18/3/2025.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở công trình tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ chỗ để xe, không gian sinh hoạt cộng đồng và một số tiện ích của công trình nêu tại hồ sơ trình thẩm định để đảm bảo phù hợp với quy chuẩn xây dựng hiện hành, cụ thể như sau:

**Bảng 5: Đánh giá chỉ tiêu một số tiện ích của Dự án**

| TT | Nội dung                      | Theo yêu cầu                                   | Theo TKCS<br>trình thẩm định     | Đánh giá/<br>Ghi chú |
|----|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 1  | Tổng diện tích đỗ xe          | 13.231,4m <sup>2</sup>                         | 13.654m <sup>2</sup>             | Phù hợp <sup>4</sup> |
| 2  | Diện tích sinh hoạt cộng đồng | 337,6m <sup>2</sup>                            | 339,8m <sup>2</sup>              | Phù hợp <sup>5</sup> |
| 3  | Số thang máy căn hộ ở         | Tối thiểu 07 thang                             | 10 thang máy<br>phục vụ căn hộ ở | Phù hợp <sup>6</sup> |
| 4  | Diện tích cây xanh            | 1.400m <sup>2</sup> (01 người/m <sup>2</sup> ) | 3.296,5m <sup>2</sup>            | Phù hợp <sup>7</sup> |
| 5  | Mật độ cây xanh               | 20%                                            | 20,1%                            | Phù hợp <sup>8</sup> |

## VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên chỉ đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn thiện nội dung nêu tại Mục V.2.1, V.3 văn bản này.

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

### 2. Kiến nghị

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

- Tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các nội dung đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc lưu ý/khuyến nghị tại các văn bản được nêu tại Mục II.1 văn bản này;

- Hoàn thiện các thủ tục cần thiết của Dự án đảm bảo tuân thủ các quy định về Đầu tư, Đất đai, Tài nguyên, Nhà ở và Môi trường, Xây dựng cũng như các quy định khác có liên quan trước khi thi công;

- Tổ chức rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo tuân thủ hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành,

<sup>4</sup> Diện tích yêu cầu về đỗ xe của công trình được xác định theo quy định tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND TP Hà Nội.

<sup>5</sup> Diện tích sinh hoạt cộng đồng của công trình theo quy định Mục 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD (tối thiểu 0,8m<sup>2</sup>/căn hộ).

<sup>6</sup> Số lượng thang máy của công trình theo quy định tại Mục 2.4.2 QCVN 04:2021/BXD (tối thiểu 70 căn hộ/thang).

<sup>7</sup> Diện tích cây xanh của công trình theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người).

<sup>8</sup> Mật độ cây xanh của công trình theo quy định tại Mục 2.6.5 QCVN 02:2021/BXD (tối thiểu 20% cây xanh đối với nhà chung cư).

phù hợp với các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030;

- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới, ranh giới của các ô đất và cao độ đặt công trình để đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt;

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định;

- Việc bố trí chỗ để xe cho cư dân phải được thể hiện rõ ràng, minh bạch trong hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư, tránh xảy ra các khiếu kiện của cư dân liên quan đến chỗ để xe trong suốt quá trình vận hành khai thác, sử dụng của Dự án;

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

Trên đây là thông báo của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTr. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND thành phố Hà Nội;
- Sở XD thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, TCCS (NKT).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Bùi Văn Dưỡng**