

Số: /SXD-QLXD Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng Công trình nhà ở thấp
tầng chưa xây dựng thuộc Dự án
Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5,
xã Bình Minh và phường Phú
Lương thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Cienco 5

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 21/TTr-QLXD ngày 05/6/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng chưa xây dựng thuộc dự án Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5, xã Bình Minh, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội và văn bản số 19/BC-LAND ngày 06/6/2026 về báo cáo tình hình thực hiện đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại dự án Khu đô thị mới Thanh Hà A, B – Cienco 5.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung, một số điều theo Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng.

Thực hiện quy định chuyển tiếp tại khoản 2, Điều 76 Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026: "Dự án đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đủ điều kiện thẩm định nhưng chưa có thông báo kết quả thẩm định thì cơ quan chuyên môn về xây dựng tiếp tục thẩm định theo quy định của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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. Trường hợp không đủ điều kiện thẩm định hoặc kết quả thẩm định là chưa đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt thì việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi thực hiện theo quy định của Nghị định này"; Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây dựng Hà Nội thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

(Theo nội dung tại Tờ trình số 21/TTr-QLXD ngày 05/6/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5).

1. Tên dự án: Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 (gồm Khu đô thị mới Thanh Hà A – Cienco 5 và Khu đô thị mới Thanh Hà B – Cienco 5).

Hạng mục trình thẩm định: Các công trình nhà ở thấp tầng tại 42 ô đất ký hiệu:

- 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11.
- 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng, cấp III (thuộc dự án nhóm A, có công trình cấp I), thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5.

- Địa chỉ: Tòa nhà Ban quản lý Dự án, Lô A2.2-CCĐT02, Khu đô thị Thanh Hà A - Cienco 5, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội.

(Theo Biên bản thỏa thuận số 18/2022/BBTT ngày 09/11/2022 giữa Tổng công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 – CTCP và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 về việc thực hiện nghĩa vụ Bên B của Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao Dự án đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây và Nghị quyết số 1699/NQ-TCT5 ngày 08/11/2022 của Tổng công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 – CTCP).

5. Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Thanh Hà A, B - Cienco 5, xã Bình Minh và phường Phú Lương, thành phố Hà Nội.

6. Giá trị tổng mức đầu tư công trình các ô đất (theo Tờ trình số 21/TTr-QLXD ngày 05/6/2026): 2.334.250.000.000 đồng.

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

8. Thời gian thực hiện Dự án: Đến quý III/2026 (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 916/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 do UBND thành phố Hà Nội ban hành).

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư xây dựng Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc cho phép đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thanh Hà B - Cienco 5.

- Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc cho phép đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thanh Hà A - Cienco 5.

- Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 24/2/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thanh Hà B - Cienco 5;

- Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thanh Hà A - Cienco 5;

- Thông báo số 502/TB-VP ngày 31/10/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp xem xét việc xử lý vi phạm tồn tại của Khu đô thị Thanh Hà A, Thanh Hà B tại huyện Thanh Oai và quận Hà Đông;

- Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp xem xét giải quyết khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai dự án đầu tư xây dựng Đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây và Khu đô thị Thanh Hà;

- Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000.

- Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 23/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thanh Hà A, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây.

- Quyết định số 2710/QĐ-UBND ngày 23/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thanh Hà B, xã Kiến Hưng, Phú Lương, thành phố Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây.

- Biên bản số 106/BB-EVNHANOI ngày 08/01/2016 về việc thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án “Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5” giữa Tổng Công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 (đại diện chủ đầu tư);

- Văn bản số 155CV/MN ngày 07/7/2008 của Công ty Cấp nước Hà Đông về việc thỏa thuận cấp nước cho Khu đô thị Thanh Hà + Mỹ Hưng;

- Văn bản số 21/CTSD-QLN ngày 15/01/2016 của Công ty TNHH MTV ĐTPT Thủy lợi Sông Đà về việc thỏa thuận kè bờ kênh, cửa phai, vị trí cửa xả thoát nước và xây dựng cầu qua kênh tiêu Ba La, kênh Khê Tang thuộc khu đô thị Thanh Hà.

- Văn bản số 1853/VNPT-HNi-PTTT-KT ngày 15/4/2016 của Viễn thông Hà Nội V/v thiết kế cơ sở hạng mục thông tin liên lạc cho dự án Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5.

- Văn bản số 807/BXD-QLN ngày 15/4/2015 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại;

- Văn bản số 406/HĐXD-QLDA ngày 17/5/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5;

- Văn bản số 423/TC-QC ngày 21/9/2017 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu về việc chấp nhận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 19/BC-LAND ngày 06/6/2026 về báo cáo tình hình thực hiện đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại dự án Khu đô thị mới Thanh Hà A, B – Cienco 5;

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

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất do Công ty Cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội lập tháng 5/2020.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư xây dựng Việt Nam lập tháng 01/2026.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

a) Nhà thầu lập khảo sát địa chất:

- Công ty Cổ phần Tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003056 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/8/2017 (có hiệu lực tại thời điểm thực hiện);

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Đỗ Bá Dưỡng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002660 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2017 (gia hạn ngày 08/7/2022).

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và lập hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục công trình tại các ô đất A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02:

- Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư xây dựng Việt Nam, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00000206 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 11/02/2022;

- Chủ nhiệm thiết kế: Lê Văn Kiện, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017851 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Hoàng Thạch, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: HAN-02-2023-039 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội

cấp ngày 02/6/2023;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Phạm Văn Hoàn, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: BXD-00017739 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023;

- Chủ trì thiết kế cơ – điện công trình: Lê Tuấn Dương, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: BXD-00017741 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/2/2023;

- Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước: Bùi Minh Khánh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: HAN-00159481 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 7/12/2022.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015; Các công trình nhà ở thấp tầng tại 42 ô đất ký hiệu: 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02 thuộc phạm vi Khu A có chỉ tiêu:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình	Số lô đất (lô)	Dân số người
1	Đất nhà ở biệt thự	BT	220.145	110.081	50%	330.243	1,5	3	831	3.324
2	Đất nhà ở liên kế	LK	137.013	104.597	76%	432.134	3,2	3-6	1.339	5.356

(1) Bảng 1 – Chỉ tiêu quy hoạch 40 ô đất trình thẩm định toàn bộ công trình/lô đất (các lô đất chưa có công trình xây dựng) gồm:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
1	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.1-BT02				
1.1	Diện tích lô đất	m ²	5.553	5.553	Phù hợp
1.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	26	26	Phù hợp
1.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.777	2.465,71	-311,29
1.4	Mật độ xây dựng	%	50	44,4	-5,6
1.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,42	-0,08
1.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 24,5\text{m}^2 \div 25,5\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
1.7	Tổng diện tích sàn	m ²	8.331	7.901,53	-429,47
1.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường	≥ 3	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
			14m: lùi 3m; 14m: lùi 2m; 25m: lùi 2m.		
1.9	Dân số (04 người/căn)	người	104	104	Phù hợp
2	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.1-BT03				
2.1	Diện tích lô đất	m ²	5.555	5.555	Phù hợp
2.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	26	26	Phù hợp
2.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.778	2.465,71	-312,29
2.4	Mật độ xây dựng	%	50	44,39	-5,61
2.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,42	-0,08
2.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}}=24,5\text{m}^2 \div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
2.7	Tổng diện tích sàn	m ²	8.334	7.901,53	-432,47
2.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 14m: lùi 3m; 25m: lùi 2m.	≥ 3	Phù hợp
2.9	Dân số (04 người/căn)	người	104	104	Phù hợp
3	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.1-BT04				
3.1	Diện tích lô đất	m ²	2.208	2.208	Phù hợp
3.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	9	9	Phù hợp
3.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.104	961,65	- 142,35
3.4	Mật độ xây dựng	%	50	43,55	-6,45
3.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,416	- 0,084
3.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}}=29,43\text{m}^2 \div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
3.7	Tổng diện tích sàn	m ²	3.312	3.124,86	-187,14
3.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 14m: lùi 3m; 17,5m: lùi 2m	≥ 3	Phù hợp
3.9	Dân số (04 người/căn)	người	36	36	Phù hợp
4	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.1-BT05				
4.1	Diện tích lô đất	m ²	4.626	4.626	Phù hợp
4.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	18	18	Phù hợp
4.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.313	2.022,52	-290,48
4.4	Mật độ xây dựng	%	50	43,72	-6,28
4.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,41	-0,09
4.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}}=29,43\text{m}^2 \div$

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
					$37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$
4.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.939	6.533,14	-405,86
4.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 14m: lùi 3m; 25m: lùi 3m; 17,5m: lùi 2m	≥ 3	Phù hợp
4.9	Dân số (04 người/căn)	người	72	72	Phù hợp
5	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.1-BT06				
5.1	Diện tích lô đất	m ²	3.737	3.737	Phù hợp
5.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	18	18	Phù hợp
5.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.869	1.686,95	-182,05
5.4	Mật độ xây dựng	%	50	45,14	-4,86
5.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,44	-0,06
5.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 23,32\text{m}^2$ $\div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
5.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.607	5.398,73	- 208,27
5.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 14m: lùi 3m; 25m: lùi 3m.	≥ 3	Phù hợp
5.9	Dân số (04 người/căn)	người	72	72	Phù hợp
6	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.2-BT01				
6.1	Diện tích lô đất	m ²	4.444	4.444	Phù hợp
6.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	21	21	Phù hợp
6.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.222	1.906,47	-315,53
6.4	Mật độ xây dựng	%	50	42,90	-7,10
6.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,37	-0,13
6.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 23,32\text{m}^2$ $\div 24,5\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
6.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.666	6.084,3	- 581,7
6.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m; 17m: lùi 2m; 17m: lùi 3m	≥ 2	Phù hợp
6.9	Dân số (04 người/căn)	người	84	84	Phù hợp
7	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.2-BT04				
7.1	Diện tích lô đất	m ²	2.118	2.118	Phù hợp
7.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	10	10	Phù hợp
7.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.059	933,59	-125,41

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
7.4	Mật độ xây dựng	%	50	44,08	-5,92
7.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,41	-0,09
7.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 24,5\text{m}^2$ $\div 29,43\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
7.7	Tổng diện tích sàn	m ²	3.177	2.992,06	-184,94
7.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m	≥ 3	Phù hợp
7.9	Dân số (04 người/căn)	người	40	40	Phù hợp
8	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT01				
8.1	Diện tích lô đất	m ²	4.893	4.893	Phù hợp
8.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	17	17	Phù hợp
8.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.447	1.816,43	-630,57
8.4	Mật độ xây dựng	%	50	37,12	-12,88
8.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,2	-0,3
8.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp $S_{\text{tum}} = 29,43\text{m}^2$ $\div 37,46\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
8.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.341	5.858,14	-1.482,86
8.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m; 25m: lùi 3m.	≥ 3	Phù hợp
8.9	Dân số (04 người/căn)	người	68	68	Phù hợp
9	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT02				
9.1	Diện tích lô đất	m ²	7.639	7.639	Phù hợp
9.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	25	25	Phù hợp
9.3	Diện tích xây dựng	m ²	3.820	3.143,57	-676,43
9.4	Mật độ xây dựng	%	50	41,15	-8,85
9.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,31	-0,19
9.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 33,07\text{m}^2$ $\div 37,46\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
9.7	Tổng diện tích sàn	m ²	11.460	9.993,92	-1.466,08
9.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m	≥ 3	Phù hợp
9.9	Dân số (04 người/căn)	người	100	100	Phù hợp
10	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT06				
10.1	Diện tích lô đất	m ²	7.200	7.200	Phù hợp
10.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	20	20	Phù hợp
10.3	Diện tích xây dựng	m ²	3.600	2.745,80	-854,20
10.4	Mật độ xây dựng	%	50	38,14	-11,86
10.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,18	-0,32

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
10.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp $S_{\text{tum}} = 26,74\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
10.7	Tổng diện tích sàn	m ²	10.800	8.494,60	-2.305,30
10.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 25m: lùi 3m	≥ 3	Phù hợp
10.9	Dân số (04 người/căn)	người	80	80	Phù hợp
11	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT07				
11.1	Diện tích lô đất	m ²	6.652	6.652	Phù hợp
11.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	22	22	Phù hợp
11.3	Diện tích xây dựng	m ²	3.326	2.730,37	-595,79
11.4	Mật độ xây dựng	%	50	41,04	-8,96
11.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,25	-0,25
11.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp $S_{\text{tum}} = 25,55\text{m}^2 \div 26,74\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
11.7	Tổng diện tích sàn	m ²	9.978	8.306,45	-1.672,02
11.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 25m: lùi 3m;	≥ 2	Phù hợp
11.9	Dân số (04 người/căn)	người	88	88	Phù hợp
12	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT08				
12.1	Diện tích lô đất	m ²	3.774	3.774	Phù hợp
12.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	18	18	Phù hợp
12.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.887	1.702,48	-184,52
12.4	Mật độ xây dựng	%	50	45,11	-4,89
12.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,43	-0,06
12.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp $S_{\text{tum}} = 19,69\text{m}^2 \div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
12.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.661	5.408,55	-252,45
12.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m; 14m: lùi 2m; 25m: lùi 3m.	≥ 2	Phù hợp
12.9	Dân số (04 người/căn)	người	72	72	Phù hợp
13	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT09				
13.1	Diện tích lô đất	m ²	4.075	4.075	Phù hợp
13.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	20	20	Phù hợp
13.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.038	1.867,14	-170,86
13.4	Mật độ xây dựng	%	50	45,82	-4,18
13.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,47	-0,03
13.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
					$(S_{\text{tum}} = 24,5\text{m}^2 \div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
13.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.114	5.975,54	-138,46
13.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m;	≥ 3	Phù hợp
13.9	Dân số (04 người/căn)	người	80	80	Phù hợp
14	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT10				
14.1	Diện tích lô đất	m ²	3.677	3.677	Phù hợp
14.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	18	18	Phù hợp
14.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.839	1.684,54	-154,46
14.4	Mật độ xây dựng	%	50	45,81	-4,19
14.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,47	-0,03
14.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp $(S_{\text{tum}} = 24,5\text{m}^2 \div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
14.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.517	5.392,08	-124,92
14.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m; 14m: lùi 3m	≥ 2	Phù hợp
14.9	Dân số (04 người/căn)	người	72	72	Phù hợp
15	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.3-BT11				
15.1	Diện tích lô đất	m ²	3.738	3.738	Phù hợp
15.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	16	16	Phù hợp
15.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.869	1.550,95	-318,05
15.4	Mật độ xây dựng	%	50	41,49	-8,51
15.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,32	-0,18
15.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	Phù hợp $(S_{\text{tum}} = 24,5\text{m}^2 \div 37,7\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
15.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.607	4.947,03	-659,97
15.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 3m; 14m: lùi 2m	≥ 2	Phù hợp
15.9	Dân số (04 người/căn)	người	64	64	Phù hợp
16	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.1-LK01				
16.1	Diện tích lô đất	m ²	2.100	2.100	Phù hợp
16.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	7	7	Phù hợp
16.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.258	1.215,69	-42,31
16.4	Mật độ xây dựng	%	60	57,89	-2,11
16.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,3	3,27	-0,03
16.6	Số tầng cao công trình	tầng	6	6	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
					$(S_{\text{tổng}} = 35,02\text{m}^2 \div 40,46\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
16.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.948	6.872,74	-75,26
16.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 60m: lùi 5m;	≥ 5	Phù hợp
16.9	Dân số (04 người/căn)	người	28	28	Phù hợp
17	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.1-LK02				
17.1	Diện tích lô đất	m ²	1.847	1.847	Phù hợp
17.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	6	6	Phù hợp
17.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.106	1.040,18	-65,82
17.4	Mật độ xây dựng	%	60	56,32	-3,68
17.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,3	3,24	-0,06
17.6	Số tầng cao công trình	tầng	6	6	Phù hợp $(S_{\text{tổng}} = 35,02\text{m}^2 \div 40,46\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
17.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.111	5.975,22	-135,78
17.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 60m: lùi 5m; 25m: lùi 2m	≥ 5	Phù hợp
17.9	Dân số (04 người/căn)	người	24	24	Phù hợp
18	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK01				
18.1	Diện tích lô đất	m ²	2.556	2.556	Phù hợp
18.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	25	25	Phù hợp
18.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.993	1.953,93	-39,07
18.4	Mật độ xây dựng	%	78	76,44	-1,56
18.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	2,98	-0,12
18.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tổng}} = 11,09\text{m}^2 \div 15,11\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
18.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.818	7.616,77	-201,23
18.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17,5m: lùi 0m	≥ 2	Phù hợp
18.9	Dân số (04 người/căn)	người	100	100	Phù hợp
19	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK02				
19.1	Diện tích lô đất	m ²	2.419	2.419	Phù hợp
19.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	25	25	Phù hợp
19.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.886	1.871,63	-14,37
19.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,37	-0,63
19.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,03	-0,07
19.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tổng}} = 11,09\text{m}^2)$

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
					$\div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$
19.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.399	7.322,61	-76,39
19.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17m: lùi 0m	≥ 2	Phù hợp
19.9	Dân số (04 người/căn)	người	100	100	Phù hợp
20	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK03				
20.1	Diện tích lô đất	m ²	1.783	1.783	Phù hợp
20.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	19	19	Phù hợp
20.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.390	1.385,90	-4,10
20.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,73	-0,27
20.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,05	-0,05
20.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 11,09\text{m}^2$ $\div 13,05\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
20.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.455	5.441,75	-13,25
20.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 14m: lùi 0m 17m: lùi 2m	≥ 2	Phù hợp
20.9	Dân số (04 người/căn)	người	76	76	Phù hợp
21	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK04				
21.1	Diện tích lô đất	m ²	2.008	2.008	Phù hợp
21.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	20	20	Phù hợp
21.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.526	1.525,08	-0,92
21.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,95	-0,05
21.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,99	-0,01
21.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 15,76\text{m}^2$ $\div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
21.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.104	6.007,0	-97,0
21.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17m: lùi 2m	≥ 2	Phù hợp
21.9	Dân số (04 người/căn)	người	80	80	Phù hợp
22	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK05				
22.1	Diện tích lô đất	m ²	2.318	2.318	Phù hợp
22.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	24	24	Phù hợp
22.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.762	1.751,34	-10,66
22.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,55	-0,45
22.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,97	-0,03
22.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
					$(S_{\text{tum}} = 11,08\text{m}^2 \div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
22.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.048	6.883,22	-164,78
22.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17m: lùi 0m; 17m: lùi 2m	≥ 2	Phù hợp
22.9	Dân số (04 người/căn)	người	96	96	Phù hợp
23	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK06				
23.1	Diện tích lô đất	m ²	1.783	1.783	Phù hợp
23.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	19	19	Phù hợp
23.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.390	1.385,90	-4,10
23.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,73	-0,27
23.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,02	-0,08
23.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tum}} = 11,09\text{m}^2 \div 13,05\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
23.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.449	5.383,39	-65,61
23.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 14m: lùi 0m.	≥ 2	Phù hợp
23.9	Dân số (04 người/căn)	người	76	76	Phù hợp
24	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK07				
24.1	Diện tích lô đất	m ²	2.008	2.008	Phù hợp
24.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	20	20	Phù hợp
24.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.526	1.525,08	-0,92
24.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,95	-0,05
24.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,99	-0,01
24.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tum}} = 15,76\text{m}^2 \div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
24.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.104	6.007,0	-97,0
24.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m;	≥ 2	Phù hợp
24.9	Dân số (04 người/căn)	người	80	80	Phù hợp
25	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK08				
25.1	Diện tích lô đất	m ²	3.368	3.368	Phù hợp
25.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	34	34	Phù hợp
25.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.560	2.552,41	-7,59
25.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,78	-0,22
25.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,99	-0,01
25.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
					$(S_{\text{tổng}} = 11,63\text{m}^2 \div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
25.7	Tổng diện tích sàn	m ²	10.240	10.065,08	-174,92
25.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17m: lùi 0m	≥ 2	Phù hợp
25.9	Dân số (04 người/căn)	người	136	136	Phù hợp
26	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK09				
26.1	Diện tích lô đất	m ²	2.107	2.107	Phù hợp
26.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	23	23	Phù hợp
26.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.642	1.641,80	-0,20
26.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,92	-0,08
26.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,05	-0,05
26.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tổng}} = 12,06\text{m}^2 \div 13,59\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
26.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.437	6.432,75	-4,25
26.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 0m;	≥ 0	Phù hợp
26.9	Dân số (04 người/căn)	người	92	92	Phù hợp
27	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK10				
27.1	Diện tích lô đất	m ²	1.908	1.908	Phù hợp
27.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	20	20	Phù hợp
27.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.450	1.449,76	-0,24
27.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,98	-0,02
27.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	3,0	-0,00
27.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tổng}} = 11,08\text{m}^2 \div 11,31\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$
27.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.800	5.723,64	-76,36
27.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 0m;	≥ 0	Phù hợp
27.9	Dân số (04 người/căn)	người	80	80	Phù hợp
28	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK11				
28.1	Diện tích lô đất	m ²	2.107	2.107	Phù hợp
28.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	23	23	Phù hợp
28.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.642	1.641,80	-0,20
28.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,92	-0,08
28.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,06	-0,04
28.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp $(S_{\text{tổng}} = 12,06\text{m}^2 \div 13,59\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}})$

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
28.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.439	6.438,67	-0,33
28.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 0m; 17m: lùi 0m	≥ 0	Phù hợp
28.9	Dân số (04 người/căn)	người	92	92	Phù hợp
29	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK12				
29.1	Diện tích lô đất	m ²	2.297	2.297	Phù hợp
29.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	25	25	Phù hợp
29.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.791	1.790,74	-0,26
29.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,96	-0,04
29.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,06	-0,04
29.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 12,28\text{m}^2$ $\div 13,59\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
29.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.023	7.022,29	-0,71
29.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 0m; 17m: lùi 0m	≥ 0	Phù hợp
29.9	Dân số (04 người/căn)	người	100	100	Phù hợp
30	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK13				
30.1	Diện tích lô đất	m ²	2.478	2.478	Phù hợp
30.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	26	26	Phù hợp
30.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.883	1.880,24	-2,76
30.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,88	-0,12
30.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	3,0	Phù hợp
30.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 11,08\text{m}^2$ $\div 11,31\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
30.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.532	7.433,64	-98,36
30.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 0m;	≥ 0	Phù hợp
30.9	Dân số (04 người/căn)	người	104	104	Phù hợp
31	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK14				
31.1	Diện tích lô đất	m ²	2.955	2.955	Phù hợp
31.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	31	31	Phù hợp
31.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.304	2.295,17	-8,83
31.4	Mật độ xây dựng	%	78	77,67	-0,33
31.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,1	3,06	-0,04
31.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 13,14\text{m}^2$ $\div 15,11\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
31.7	Tổng diện tích sàn	m ²	9.034	9.033,03	-0,97

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
31.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 0m; 25m: lùi 0m	≥ 0	Phù hợp
31.9	Dân số (04 người/căn)	người	124	124	Phù hợp
32	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK15				
32.1	Diện tích lô đất	m ²	2.592	2.592	Phù hợp
32.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	26	26	Phù hợp
32.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.970	1.928,76	-41,24
32.4	Mật độ xây dựng	%	76	74,41	-1,59
32.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,94	-0,06
32.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 12,58\text{m}^2$ $\div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
32.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.880	7.617,96	-262,04
32.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17m: lùi 0m; 25m: lùi 2m	≥ 2	Phù hợp
32.9	Dân số (04 người/căn)	người	104	104	Phù hợp
33	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK16				
33.1	Diện tích lô đất	m ²	2.483	2.483	Phù hợp
33.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	26	26	Phù hợp
33.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.887	1.872,62	-14,38
33.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,42	-0,58
33.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,98	-0,02
33.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 11,08\text{m}^2$ $\div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
33.7	Tổng diện tích sàn	m ²	7.548	7.390,88	-157,12
33.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 25m: lùi 2m;	≥ 2	Phù hợp
33.9	Dân số (04 người/căn)	người	104	104	Phù hợp
34	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK17				
34.1	Diện tích lô đất	m ²	2.764	2.764	Phù hợp
34.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	28	28	Phù hợp
34.3	Diện tích xây dựng	m ²	2.101	2.067,76	-33,24
34.4	Mật độ xây dựng	%	76	74,81	-1,19
34.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,93	-0,07
34.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 12,11\text{m}^2$ $\div 16,17\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
34.7	Tổng diện tích sàn	m ²	8.404	8.097,21	-306,79
34.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 25m: lùi 0m; 25m: lùi 2m.	≥ 2	Phù hợp
34.9	Dân số (04 người/căn)	người	112	112	Phù hợp
35	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK18				
35.1	Diện tích lô đất	m ²	443	443	Phù hợp
35.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	4	4	Phù hợp
35.3	Diện tích xây dựng	m ²	337	327,24	-9,76
35.4	Mật độ xây dựng	%	76	73,87	-2,13
35.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,95	-0,05
35.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 15,10\text{m}^2$ $\div 20,58\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
35.7	Tổng diện tích sàn	m ²	1.348	1.307,04	-40,96
35.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 17m: lùi 2m;	≥ 2	Phù hợp
35.9	Dân số (04 người/căn)	người	16	16	Phù hợp
36	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK19				
36.1	Diện tích lô đất	m ²	1.188	1.188	Phù hợp
36.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	12	12	Phù hợp
36.3	Diện tích xây dựng	m ²	903	894,48	-8,52
36.4	Mật độ xây dựng	%	76	75,29	-0,71
36.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,95	-0,05
36.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 15,76\text{m}^2$ $\div 16,21\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
36.7	Tổng diện tích sàn	m ²	3.612	3.503,56	-108,44
36.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 14m: lùi 2m; 17,5m: lùi 2m;	≥ 2	Phù hợp
36.9	Dân số (04 người/căn)	người	48	48	Phù hợp
37	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK20				
37.1	Diện tích lô đất	m ²	716	716	Phù hợp
37.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	7	7	Phù hợp
37.3	Diện tích xây dựng	m ²	544	520,60	-23,40
37.4	Mật độ xây dựng	%	76	72,71	-3,29
37.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,87	-0,13
37.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tum}} = 15,88\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
37.7	Tổng diện tích sàn	m ²	2.176	2.052,65	-123,35
37.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 17,5m: lùi 2m;	≥ 5	Phù hợp
37.9	Dân số (04 người/căn)	người	28	28	Phù hợp
38	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK21				
38.1	0 tích lô đất	m ²	707	707	Phù hợp
38.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	7	7	Phù hợp
38.3	Diện tích xây dựng	m ²	537	525,05	-11,95
38.4	Mật độ xây dựng	%	76	74,26	-1,74
38.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,95	-0,05
38.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 15,76\text{m}^2$ $\div 17,86\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
38.7	Tổng diện tích sàn	m ²	2.148	2.082,40	-65,60
38.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 17,5m: lùi 2m;	≥ 2	Phù hợp
38.9	Dân số (04 người/căn)	người	28	28	Phù hợp
39	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.2-LK22				
39.1	Diện tích lô đất	m ²	2.002	2.002	Phù hợp
39.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	19	19	Phù hợp
39.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.522	1.477,75	-44,25
39.4	Mật độ xây dựng	%	76	73,81	-2,19
39.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,0	2,88	-0,12
39.6	Số tầng cao công trình	tầng	4	4	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 10,88\text{m}^2$ $\div 15,76\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
39.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.088	5.772,61	-315,39
39.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 17m: lùi 2m; 25m: lùi 2m;	2	Phù hợp
39.9	Dân số (04 người/căn)	người	76	76	Phù hợp
40	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.3-LK02				
40.1	Diện tích lô đất	m ²	1.800	1.800	Phù hợp
40.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	6	6	Phù hợp
40.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.080	1.042,02	-37,98
40.4	Mật độ xây dựng	%	60	57,89	-2,11
40.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,3	3,27	-0,03
40.6	Số tầng cao công trình	tầng	6	6	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 35,14\text{m}^2$ $< 30\% S_{\text{mái}}$)
40.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.962	5.890,92	-71,08
40.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường	2	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
			60m: lùi 5m;		
40.9	Dân số (04 người/căn)	người	24	24	Phù hợp

Bảng 2 - Các ô đất có một số công trình hiện hữu (đã được UBND thành phố chấp thuận cho phép thực hiện đối với khu vực chưa triển khai tại văn bản số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp xem xét giải quyết khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai dự án đầu tư xây dựng Đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây và Khu đô thị Thanh Hà); phạm vi trình thẩm định chỉ đối với các công trình chưa triển khai gồm:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Quy hoạch chi tiết 1/500 tương ứng với các ô trình thẩm định	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
1	Lô đất nhà ở biệt thự ký hiệu A1.1-BT01					
1.1	Diện tích lô đất	m ²	3.673	3.372	3.372	Phù hợp
1.2	Số căn nhà ở biệt thự	căn	17	16	16	Phù hợp
1.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.837	1.686	1.486,86	-199,14
1.4	Mật độ xây dựng	%	50	50	44,09	-5,91
1.5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,5	1,5	1,41	-0,09
1.6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3	3	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 24,50\text{m}^2 \div 25,55\text{m}^2 < 30\% S_{\text{mái}}$)
1.7	Tổng diện tích sàn	m ²	5.511	5.059	4.742,67	-316,33
1.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 60m: lùi 5m; 14m: lùi 3m	Mặt cắt đường 60m: lùi 5m; 14m: lùi 3m	≥ 3	Phù hợp
1.9	Dân số (04 người/căn)	người	68	64	64	Phù hợp
*Ghi chú: Các chỉ tiêu 04 lô đất A1.1-BT01_17 đã có xây dựng, không trình thẩm định; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quy mô, hiện trạng lô đất						
2	Lô đất nhà ở liên kế ký hiệu A1.3-LK01					
2.1	Diện tích lô đất	m ²	1.852	1.500	1.500	Phù hợp
2.2	Số căn nhà ở liên kế	căn	6	5	5	Phù hợp
2.3	Diện tích xây dựng	m ²	1.110	900	865,10	-34,90
2.4	Mật độ xây dựng	%	60	60	57,67	-2,33
2.5	Hệ số sử dụng đất	lần	3,3	3,3	3,27	-0,03
2.6	Số tầng cao công trình	tầng	6	6	6	Phù hợp ($S_{\text{tổng}} = 35,14\text{m}^2$)

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	Quy hoạch chi tiết 1/500 tương ứng với các ô trình thẩm định	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Ghi chú
						<30% S _{mái})
2.7	Tổng diện tích sàn	m ²	6.127	4.950	4.898,20	-51,80
2.8	Khoảng lùi xây dựng	m	Mặt cắt đường 60m: lùi 5m; 25m: lùi 2m	Mặt cắt đường 60m: lùi 5m;	≥ 5	Phù hợp
2.9	Dân số (04 người/căn)	người	24	20	20	Phù hợp
*Ghi chú: Các chỉ tiêu 01 lô đất A1.3-LK01_01 đã có xây dựng, không trình thẩm định; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quy mô, hiện trạng lô đất						

2. Nội dung trình thẩm định:

Công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Thanh Hà trình thẩm định bao gồm 787 công trình nhà ở được xây dựng tại 42 ô đất ký hiệu: 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02.

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

Theo giải pháp thiết kế trình thẩm định, các công trình tại hồ sơ thiết kế cơ sở có 12 mẫu thiết kế điển hình (gồm: 02 mẫu liên kế tại ô đất A1.1 và 02 mẫu biệt thự tại ô đất A1.1; 02 mẫu liên kế và 02 mẫu biệt thự tại ô đất A1.2; 02 mẫu liên kế và 02 mẫu biệt thự tại ô đất A1.3);

a) Nhà ở biệt thự cao 03 tầng + 01 tum thang được thiết kế điển hình như sau: (biệt thự song lập) trên các ô đất có diện tích xây dựng từ 87,69m² ÷ 104,04m², mật độ xây dựng từ 43,03% ÷ 49,97%, tổng diện tích sàn xây dựng từ 253,7m² ÷ 443,31m², hệ số sử dụng đất từ 1,19 ÷ 1,5 lần, công trình cao 03 tầng và 01 tum thang; tầng 1 cao 3,6, bố trí không gian phòng khách, phòng bếp, ăn, phòng ngủ và khu vực giao thông nội bộ; Tầng 2 cao 3,3m bố trí các phòng ngủ, sinh hoạt chung và không gian ban công ngoài trời; Tầng 3 cao 3,3m bố trí các phòng ngủ, sinh hoạt chung, ...; Tầng tum thang cao 3m; chiều cao từ cốt sân đến đỉnh mái tum thang là từ 14m, cốt nền tầng 1 cao hơn sân hè 0,45m.

b) Nhà ở liên kế cao 06 tầng + 01 tum thang được thiết kế điển hình như sau: trên các ô đất có diện tích xây dựng từ 163,21m² ÷ 280,94m², mật độ xây dựng từ 48,12% ÷ 58,87%, tổng diện tích sàn xây dựng từ 955,80m² ÷ 1.683,31m², hệ số sử dụng đất từ 3,1 ÷ 3,2 lần, công trình cao 06 tầng và 01 tum thang; tầng 1 cao 3,9m, bố trí khu vực để xe; Tầng 2 cao 3,6m, bố trí phòng khách, bếp và phòng ngủ cao 3,3m bố trí các phòng ngủ, sinh hoạt chung và không gian ban công ngoài trời; Tầng 3, tầng 4, tầng 5, tầng 6 cao 3,3m/tầng bố trí các phòng ngủ, sinh hoạt

chung, ...; Tầng tum thang cao 3m; chiều cao từ cốt sân đến đỉnh mái tum thang là 25m, cốt nền tầng 1 cao hơn sân hè 0,45m.

c) Nhà ở liên kế cao 04 tầng + 01 tum thang được thiết kế điển hình như sau: trên các ô đất có diện tích xây dựng từ $59,76\text{m}^2 \div 109,51\text{m}^2$, mật độ xây dựng từ $50,82\% \div 79,54\%$, tổng diện tích sàn xây dựng từ $254\text{m}^2 \div 441,14\text{m}^2$, hệ số sử dụng đất từ $2,84 \div 3,2$ lần, công trình cao 04 tầng và 01 tum thang; tầng 1 cao $3,6 \div 3,9\text{m}$, bố trí khu vực để xe, phòng khách và bếp; tầng 2 và tầng 3 cao $3,3\text{m}/\text{tầng}$, bố trí các phòng ngủ, không gian ban công; tầng 4 cao $3,0\text{m}$, bố trí phòng ngủ và phòng thờ; tum thang kỹ thuật cao khoảng $2,05 \div 2,35\text{m}$; chiều cao từ cốt sân đến đỉnh mái tum thang là 16m, cốt nền tầng 1 cao hơn sân hè 0,45m.

2.2. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình:

- Giải pháp móng: Các công trình được lựa chọn giải pháp móng cọc ép, chiều sâu cọc dự kiến khoảng $20 \div 22\text{m}$ trở xuống tính từ cao độ nền hiện trạng, mũi cọc đặt vào lớp cát hạt mịn – trung kết cấu chặt. Tiết diện cọc BTCT đúc sẵn 250×250 (mm) và 300×300 (mm). Sức chịu tải cọc 250×250 dự kiến $P_{tk} = 40$ T/cọc; Sức chịu tải cọc 300×300 dự kiến $P_{tk} = 60$ T/cọc. Chiều dài cọc tương ứng từng vị trí công trình và hồ khoan khảo sát địa chất. Sức chịu tải và chiều dài cọc đại trà sẽ được xác định sau khi có kết quả thí nghiệm nén tĩnh cọc; Đài cọc và dầm móng sử dụng kết cấu BTCT đổ tại chỗ. Đài móng có chiều cao tính toán là $0,8 \div 1,0\text{m}$; Dầm móng có tiết diện tính toán là 30×60 (cm), 22×60 (cm), 40×60 (cm).

- Giải pháp thiết kế phân thân: Công trình sử dụng hệ kết cấu khung cột – dầm, sàn BTCT đổ tại chỗ; Sàn BTCT có chiều dày 100mm, 120mm; Dầm chịu lực có tiết diện (bxh) mm: (200×400) mm, (300×400) mm; Cột chịu lực chính có tiết diện (bxh)mm: (200×200) mm, (220×350) mm, (220×400) mm.

3. Thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình:

a) Cấp điện, chống sét: Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ nguồn điện trạm biến áp riêng của dự án theo mạng lưới điện hạ thế đi dọc theo các tuyến đường của các khu nhà, đến tủ điện tổng của các công trình và từ tủ điện tổng của công trình được phân phối đến tủ điện tầng và cấp cho các phụ tải sinh hoạt.

Hệ thống chống sét công trình sử dụng kim thu sét bằng thép D18 dài 0,3m mạ kẽm nóng, hệ lưới thu sét trên mái bằng thép tròn D10 mạ kẽm nóng. Hệ thống nối đất chống sét sử dụng cọc thép L63x63x6 dài 2,5m mạ kẽm nóng. Dây liên kết hệ thu sét và tiếp địa sử dụng thép tròn D10 mạ kẽm nóng. Điện trở của nối đất chống sét được thiết kế bảo đảm $< 10\Omega$.

b) Cấp nước sinh hoạt: Nguồn cấp nước cho công trình được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực đi dọc theo các tuyến đường của các khu nhà liên kế, biệt thự trong Dự án, qua đồng hồ đo nước. Nước sau đó được bơm lên bể chứa nước trên mái theo đường ống D40÷D50 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.

c) Thoát nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước trong nhà sử dụng giải

pháp thoát nước riêng; Nước thải từ các xí, tiểu được thu vào hệ thống ống đứng có đường kính D110÷D140 xuống bể tự hoại, nước sau bể tự hoại sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực qua các tuyến ống thoát bố trí ngầm dưới vỉa hè. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước chung của thành phố; Nước thải từ phễu thu sàn, chậu rửa, tắm, giặt của các khu vệ sinh được thu vào hệ thống ống đứng có đường kính D90÷D110 dẫn về trạm xử lý của khu vực qua các tuyến ống thoát bố trí ngầm dưới vỉa hè. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

d) Thoát nước mưa: Nước mưa trên mái tòa nhà được thu gom vào seno, dọc theo seno bố trí các ống D110 thu nước mưa. Các ống đứng đi trong hộp kỹ thuật, chạy xuống chân công trình sau đó xả tự do ra sân đường, vườn cỏ; Nước mưa ban công được thoát vào các ống D110 đứng riêng sau đó chạy xuống chân công trình sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung thành phố; Nước mưa hành lang được thu gom vào các phễu thu sàn, sau đó nối vào các ống D110 đứng thoát nước ban công chạy trong hộp kỹ thuật sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung thành phố.

e) Hệ thống viễn thông, thông tin liên lạc gồm cáp điện thoại, internet, truyền hình được bố trí ngầm trong ống kỹ thuật đi dọc vỉa hè. Từ tuyến chính, hệ thống đầu nối đến từng căn nhà thông qua hộp đầu nối đặt tại tầng 1.

f) Hệ thống điện nhẹ công trình: Thiết kế hệ thống điều hòa không khí và thông gió công trình.

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

1. Cơ sở thẩm định:

Theo nội dung tại Báo cáo số 19/BC-LAND ngày 06/6/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco về tình hình thực hiện đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại dự án Khu đô thị mới Thanh Hà A, B – Cienco 5: *"Theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 phường Phú Lương, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội; đất nhà ở thấp tầng tổng số 296 ô đất trong đó 123 ô đất nhà ở biệt thự và 173 ô đất nhà ở liên kế."*

Theo Văn bản số 502/TB-VP ngày 31/10/2023 của Văn phòng UBND Thành phố về kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp xem xét việc xử lý vi phạm tồn tại của Khu đô thị Thanh Hà A, Thanh Hà B tại huyện Thanh Oai và quận Hà Đông, trong đó có nêu: Các lô đất B1.2÷B1.4; B2.2÷B2.5; A1.1÷A1.3; A2.1÷A2.7: Nhà đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ Thiết kế cơ sở, trình cấp thẩm quyền thẩm tra, thẩm định theo quy trình quy định, làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng".

- Tại Văn bản số 23/HĐXD-QLD ngày 17/01/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đã thực hiện thẩm định ô A2 gồm 37 lô đất với 797 căn (gồm 13 lô biệt thự và 24 lô liên kế).

- Tại Văn bản số 1915/KTQLXD-TCCS ngày 02/7/2025 của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng – Bộ Xây dựng đã thực hiện thẩm định ô B2.2 gồm 16 lô đất với 331 căn (gồm 11 lô biệt thự và 5 lô liên kế).

- Tại Văn bản số 16891/SXD-QLXD ngày 04/12/2025 của Sở Xây dựng đã thực hiện thẩm định các lô thuộc ô B2.3÷B2.5 và một số ô A2 chưa được thẩm định trước đó tại Bộ Xây dựng gồm 48 ô đất với 1.097 căn (gồm 13 lô biệt thự và 35 lô liên kế).

- Tại Văn bản số 11952/SXD-QLXD ngày 03/6/2026 của Sở Xây dựng đã thực hiện thẩm định các ô B1.2÷B1.4 và B2.1 gồm 108 ô đất với 1.411 căn (43 lô đất biệt thự và 64 lô liên kế).

Trên cơ sở Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp xem xét giải quyết khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai dự án đầu tư xây dựng Đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây và Khu đô thị Thanh Hà; trong đó có chỉ đạo: *“Đối với 244 trường hợp xây dựng rải rác trên các ô đất quy hoạch và các lô đất chưa xây dựng xung quanh: Giao Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát, thống nhất nguyên tắc xử lý theo hướng tách các công trình có vi phạm trật tự xây dựng để xử lý riêng; các lô đất chưa đầu tư xây dựng thực hiện thẩm định thiết kế cơ sở theo quy trình, quy định làm cơ sở để triển khai đầu tư”*, Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 trình thẩm định đối với các ô còn lại gồm tại 42 ô đất ký hiệu:

- 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11.

- 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (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.

- Sở Xây dựng cho ý kiến, thẩm định, hoặc giải quyết thủ tục có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thỏa thuận, chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Đơn vị trình thẩm định 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, nội dung quy mô đầu tư đáp ứng nhu cầu cần thiết của dự án thể hiện trong hồ sơ.

- Phạm vi thẩm định: Trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định kèm Tờ trình số 16/TTr-QLXD ngày 28/4/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5,

Sở Xây dựng chỉ thẩm định đối với nội dung trình thẩm định Các công trình nhà ở thấp tầng tại 42 ô đất ký hiệu: 16 ô đất biệt thự ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và 26 ô đất liên kế ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02); không thẩm định đối với thiết kế công trình một số lô đất đã có công trình xây dựng nằm rải rác tại các ô đất được tách riêng để xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo chỉ đạo tại Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo việc tuân thủ quy định trong hoạt động đầu tư xây dựng tại dự án; đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5.

3. Nguyên tắc thẩm định được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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, các nhân hành nghề xây dựng

Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở dự án cơ bản tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án cơ bản đánh giá được đầy đủ các nội dung theo quy định.

Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng và các cá nhân Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp 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 1/500

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình tại ô đất (16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11; 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02) thuộc Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình trong hồ sơ thiết kế cơ sở như: Số tầng cao, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao các tầng, tổng chiều cao công trình,... cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thanh Hà - Cienco5 phường Phú Lương, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội và được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận kèm theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt

bằng quy hoạch sử dụng đất và sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500. Phương án kiến trúc phù hợp với quy mô, tính chất công trình.

Tại Hồ sơ thiết kế cơ sở, giải pháp thiết kế có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu thiết kế (diện tích sàn sử dụng, hệ số sử dụng đất...) so với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 (như đã nêu tại Bảng 1 và Bảng 2 nêu trên) do cụ thể hóa phương án thiết kế bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi và đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách các công trình và không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, tầng cao công trình và định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm rà soát, tính toán và bảo đảm tính chính xác, thống nhất của toàn bộ số liệu, công thức tính toán chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích tum mái, khoảng lùi công trình và các nội dung kỹ thuật khác của hồ sơ thiết kế theo đúng quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và hồ sơ quy hoạch được duyệt. Với các nội dung điều chỉnh, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng tại địa phương và các cơ quan có liên quan để được quản lý theo quy định.

Đối với một số lô đất đã có xây dựng nằm rải rác tại các ô đất được tách riêng để xử lý vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) theo chỉ đạo tại Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; Chủ đầu tư có trách nhiệm chấp hành việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) của cấp có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo chỉ tiêu thiết kế công trình tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch lô đất theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.2. Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

Phạm vi triển khai thực hiện Các công trình nhà ở thấp tầng tại 42 ô đất ký hiệu: 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11; 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02. thuộc Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 nằm trong phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013.

Theo đó, thiết kế cơ sở các công trình trình thẩm định có chỉ tiêu về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế phù hợp chỉ tiêu quy hoạch chi tiết – quy hoạch nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt. Bên cạnh đó, tại Mục 3.2.2 Điều 1 Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 quy định “*Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với*

ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này”.

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) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024

3.1. Sự phù hợp với chủ trương đầu tư về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng; quy mô sử dụng đất; sơ bộ tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện, việc phân chia dự án thành phần; thời hạn của dự án

Dự án Khu đô thị Thanh Hà - Cienco5 (Khu đô thị Thanh Hà A – Cienco 5; Khu đô thị Thanh Hà B - Cienco5) được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) cho phép đầu tư tại các Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 và số 964/QĐ-UBND ngày 17/4/2008; được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 24/2/2025 và số 961/QĐ-UBND ngày 25/02/2025.

Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Các hạng mục công trình trình thẩm định gồm các công trình nhà ở thấp tầng 42 ô đất ký hiệu: 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02) tại Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 (Khu đô thị Thanh Hà A – Cienco 5; Khu đô thị Thanh Hà B – Cienco 5) có Tổ chức kinh tế thực hiện Dự án, tên Dự án đầu tư, mục tiêu đầu tư (hạng mục công trình), tiến độ thực hiện phù hợp chủ trương đầu tư được phê duyệt. Chủ đầu tư lưu ý tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, hoàn thành thủ tục điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 502/TB-VP ngày 31/10/2023 và Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội; trên cơ sở đó lập, trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án, trong đó xác định lại tiến độ thực hiện nhằm phù hợp với khả năng triển khai thực tế.

3.2. Về nghĩa vụ nhà ở xã hội

Dự án Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015, bao gồm 14,46 ha đất nhà ở xã hội chung cư (chiếm 3,47% tổng diện tích khu đất; chiếm khoảng 13,81% tổng diện tích đất ở chung cư và đất nhà ở thấp tầng - tổng diện tích khoảng 104,69ha).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 916/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 và 961/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội có nội dung: Việc thực hiện nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Thanh Hà A – Cienco5, Khu đô thị mới Thanh Hà B – Cienco5 sẽ được xem xét sau quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Thanh Hà tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

Theo đó, đơn vị Chủ đầu tư có trách nhiệm khẩn trương tổ chức thực hiện theo nội dung tại Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố và các nội dung đã được kiến nghị tại Văn bản số 16981/SXD-QLXD ngày 04/12/2025; số 11952/SXD-QLXD ngày 03/6/2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 các nội dung về nghĩa vụ nhà ở xã hội.

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

4.1. Về khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực

Hồ sơ thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại Văn bản số 406/HĐXD-QLDA ngày 17/5/2016. Đồng thời, Dự án đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương có ý kiến thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

Phương án thiết kế đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài (cấp điện, cấp nước, thoát nước) đã được thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và các ý kiến nêu tại các văn bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật nêu trên để cập nhật phương án đầu nối tối ưu về kinh tế - kỹ thuật, đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật công trình với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

4.2. Đối với 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

Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để xác định rõ tiến độ, kế hoạch và lộ trình phân kỳ đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (bao gồm trung tâm thương mại, cơ sở y tế, hệ thống trường học các cấp, công trình thể dục thể thao, không gian cây xanh – mặt nước và cây xanh cảnh quan...) nhằm bảo đảm đáp ứng nhu cầu của người dân đến sinh sống trong khu vực dự án. Đồng thời, Chủ đầu tư phải xây dựng cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao và khai thác đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình giáo dục theo đúng quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cung đầy đủ, liên tục các dịch vụ công ích thiết yếu cho người dân trong phạm vi dự án.

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

5.1. Việc đảm bảo an toàn xây dựng công trình

Giải pháp thiết kế cơ sở công trình tại ô đất được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định có giải pháp hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Chủ đầu tư và nhà thầu tư vấn thiết kế tổ chức rà soát số liệu, nội dung tính toán kết cấu công trình tại thuyết minh thiết kế cơ sở, đảm bảo đầy đủ

nội dung theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP. 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.

Giai đoạn thiết kế triển khai sau khi dự án được phê duyệt, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 29 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Điều 41 Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026 để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý: Hồ sơ khảo sát địa chất cho thấy điều kiện địa chất khu vực xây dựng có sự biến đổi về thành phần và chiều dày các lớp đất, mực nước ngầm xuất hiện ở độ sâu tương đối nông; đây là các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến việc lựa chọn giải pháp nền móng và chất lượng thi công công trình. Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy mô công trình nhà ở thấp tầng và điều kiện khảo sát địa chất. Tuy nhiên, việc thi công đồng thời số lượng lớn các căn nhà liền kề có thể dẫn đến các rủi ro về chất lượng và an toàn kết cấu nếu không kiểm soát chặt chẽ việc thi công nền móng và kết cấu chịu lực.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo các đơn vị tư vấn, nhà thầu và các đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra, đối chiếu điều kiện địa chất thực tế tại từng vị trí xây dựng với hồ sơ khảo sát trước khi thi công móng; trường hợp phát hiện sự khác biệt về địa tầng hoặc khả năng chịu tải của nền đất phải kịp thời đánh giá, xử lý và điều chỉnh giải pháp nền móng theo quy định; Kiểm soát chặt chẽ công tác đào móng, xử lý nước ngầm, nghiệm thu hố móng và nền đặt móng; không thi công kết cấu móng khi nền đất chưa được nghiệm thu hoặc bị xáo trộn, ngậm nước, sụt lở.

- Tổ chức kiểm soát chất lượng vật liệu, bê tông, cốt thép, công tác lắp dựng cốt thép, cốp pha, bảo dưỡng bê tông và nghiệm thu từng giai đoạn thi công theo quy định; đặc biệt kiểm tra cao độ đặt móng, kích thước hình học, liên kết các cấu kiện chịu lực, tránh sai lệch so với thiết kế làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực và độ bền lâu của công trình; Có biện pháp tổ chức thi công phù hợp khi triển khai đồng thời nhiều công trình liền kề nhằm hạn chế ảnh hưởng đến ổn định hố móng, nền đất và các công trình đang thi công hoặc đã hoàn thành; thường xuyên theo dõi hiện tượng lún, nứt bất thường trong quá trình thi công để kịp thời xử lý.

- Thực hiện đầy đủ công tác kiểm tra, nghiệm thu các công việc xây dựng, đặc biệt đối với các công việc bị che khuất như nền móng, cốt thép, kết cấu bê tông cốt thép trước khi chuyển bước thi công; hồ sơ quản lý chất lượng phải được lập đầy đủ theo quy định.

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ

Các công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5 trình thẩm định không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; do đó, không thuộc đối tượng cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức rà soát, thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; bảo đảm các yêu cầu về giải pháp phòng cháy, chữa cháy trong thiết kế, thi công, nghiệm thu và đưa công trình vào khai thác, sử dụng; đồng thời thực hiện các thủ tục về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật tại từng giai đoạn thực hiện dự án.

5.3. Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường

Các nội dung liên quan đến yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án đã được Sở Xây dựng xem xét tại Văn bản số 16981/SXD-QLXD ngày 04/12/2025. Đề nghị Chủ đầu tư tiếp tục rà soát, thực hiện đầy đủ các yêu cầu, thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy định chi tiết thi hành; trường hợp có thay đổi về quy mô, công suất, công nghệ hoặc các nội dung khác làm thay đổi căn cứ, nội dung hồ sơ môi trường đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét thì phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật trước khi triển khai các bước tiếp theo.

Trong quá trình lập thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (triển khai sau khi dự án được phê duyệt), thi công xây dựng và đưa công trình vào khai thác, sử dụng, đề nghị Chủ đầu tư bảo đảm việc triển khai Dự án phù hợp với quy mô, công suất, dân số, lưu lượng nước thải, khí thải, chất thải rắn và các thông số môi trường đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét; hệ thống thu gom, thoát nước mưa, thu gom, xử lý nước thải, thu gom, lưu giữ chất thải, các công trình và thiết bị bảo vệ môi trường phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt và vận hành đồng bộ với công trình chính, bảo đảm công suất, công nghệ và yêu cầu kỹ thuật theo hồ sơ được phê duyệt; đồng thời thực hiện đầy đủ việc vận hành thử nghiệm (nếu thuộc đối tượng), quan trắc, quản lý, báo cáo và các nghĩa vụ khác về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, đề nghị Chủ đầu tư tiếp tục rà soát việc bố trí các hạng mục phục vụ quản lý chất thải rắn sinh hoạt trong phạm vi Dự án theo quy hoạch được duyệt và quy định của Thành phố; bảo đảm vị trí tập kết, lưu giữ, thu gom chất thải rắn sinh hoạt, trạm trung chuyển (nếu có), hệ thống thu gom và kết nối hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu về khoảng cách an toàn, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, thuận lợi cho công tác thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải. Việc phân loại, thu gom, lưu giữ, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trong quá trình thi công, khai thác và vận hành Dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quyết định số

87/2025/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội.

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 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 và nay là khoản 2, Điều 7 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15. Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở, đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, cập nhật đầy đủ hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và pháp luật về xây dựng; chỉ sử dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn còn hiệu lực hoặc được phép áp dụng tại thời điểm lập hồ sơ. Trường hợp áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài hoặc tiêu chuẩn đã được thay thế thì phải thực hiện việc lựa chọn, chấp thuận và áp dụng theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tính đồng bộ giữa các bộ môn thiết kế, làm cơ sở cho việc thiết kế, thi công, nghiệm thu, quản lý chất lượng và bảo trì công trình.

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 Luật Xây dựng và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn cần lưu ý thực hiện những nội dung sau: Thiết kế công trình tuân thủ theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng; QCVN 01:2026/BXD thay thế QCVN 01:2021/BXD có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2027, Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe...

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục công trình nhà ở thấp tầng tại 42 ô đất ký hiệu: 16 ô đất biệt thự (tổng số 300 căn) ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và 26 ô đất liên kế (tổng số 487 căn) ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02 không bao gồm một số lô đất đã có xây dựng nằm rải rác tại các Ô đất) thuộc dự án Khu đô thị mới Thanh Hà - Cienco5 đủ điều kiện để Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco5 triển khai các bước tiếp theo. Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng là cơ sở để Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco5 nghiên cứu, rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức thẩm định các nội dung thuộc trách nhiệm của người quyết định đầu tư theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 và khoản 4, Điều 26 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (đã có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026) trước khi phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Một số nội dung lưu ý đối với Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn khảo sát địa chất công trình, tư vấn lập thiết kế cơ sở chịu trách nhiệm về nội dung và các số liệu trong hồ sơ khảo sát, thiết kế, nhiệm vụ thiết kế phê duyệt. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra sự hợp lệ của các phần mềm sử dụng tính toán, thiết kế, thẩm tra công trình.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trách nhiệm nêu tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 916/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 và số 961/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội, cũng như các nội dung được nêu tại Văn bản số 16981/SXD-QLXD ngày 04/12/2025; số 11952/SXD-QLXD ngày 03/6/2026 của Sở Xây dựng. Quá trình triển khai dự án, tổ chức rà soát, đảm bảo thực hiện đầy đủ các thủ tục, điều kiện đầu tư xây dựng theo quy định; bảo đảm Dự án được triển khai đúng quy hoạch được duyệt, đúng mục tiêu, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng và hồ sơ được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt; tuân thủ đầy đủ những quy định pháp luật về Đầu tư, Quy hoạch, Xây dựng, Nhà ở, Đất đai, Kinh doanh bất động sản, phòng cháy và chữa cháy cùng các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Tập trung triển khai Dự án đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành và tuân thủ đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm chấp hành việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) của cấp có thẩm quyền tại một số ô đất đã triển khai xây dựng theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo chỉ tiêu thiết kế công trình tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch ô đất theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nghiên cứu, thực hiện các quy định tại Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 08/11/2025 của UBND Thành phố về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Sức chịu tải cọc trong hồ sơ thiết kế chỉ là dự kiến. Trong quá trình triển khai bước thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cần tiếp tục rà soát đánh giá phương án móng để tính toán phương án thiết kế cọc đảm bảo yếu tố kinh tế, kỹ thuật cho công trình và các công trình lân cận. Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới phần ngầm công trình, cốt xây dựng,... theo đúng hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền; nghiên cứu, xây dựng giải pháp đảm bảo an toàn cho công trình liền kề, lân cận. Nghiên cứu áp dụng các giải pháp thiết kế, sử dụng vật liệu hoàn thiện đảm bảo sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, thân thiện môi trường.

- Tổ chức lập và phê duyệt biện pháp thi công, an toàn lao động thi công công trình theo quy định; thực hiện đầy đủ yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch kiến trúc, quản lý trật tự xây dựng. Giải pháp xử lý nước thải công trình phải đảm bảo việc thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi 01 bản scan định dạng file *.PDF tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng theo quy định.

Trên đây là thông báo kết quả thẩm định thuộc trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Công trình nhà ở thấp tầng chưa xây dựng tại 42 ô đất ký hiệu: A1.1-BT01 ÷ A1.1-BT06, A1.2-BT01, A1.2-BT04, A1.3-BT01, A1.3-BT02, A1.3-BT06 ÷ A1.3-BT11 và đất liền kề ký hiệu: A1.1-LK01 ÷ A1.1-LK02, A1.2-LK01 ÷ A1.2-LK22, A1.3-LK01 ÷ A1.3-LK02 thuộc dự án Khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5, xã Bình Minh, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội. Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu thực hiện, tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở; (để b/c)
- Đ/c Luyện Văn Phương – PGĐ Sở;
- UBND phường Phú Lương; (để theo dõi, quản lý)
- UBND xã Bình Minh;
- TTPVHCC (chi nhánh Tây Hồ); (để p/h thông báo)
- Lưu VT, QLXD (Tuần).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Luyện Văn Phương