

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Số: **519** /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày **17** tháng **9** năm **2019**

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở hạng mục Khu thấp tầng
và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở
Làng hoa Tiên Phong, huyện Mê Linh,
thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 013/2019/TTr-PRIME/PTDA ngày 11/01/2019 của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land trình thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội - Hạng mục: Khu thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ văn bản số 341/HTKT-QLHT ngày 29/7/2019 của Cục Hạ tầng kỹ thuật về việc góp ý kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong;

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong;
Hạng mục thẩm định: Khu thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật;
2. Loại và cấp công trình hạng mục: Công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật; cấp III, IV (thuộc dự án có công trình dân dụng cấp I);
3. Người quyết định đầu tư: Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land;
4. Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land (Địa chỉ: Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội);
5. Địa điểm xây dựng: Xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

6. Giá trị đầu tư hạng mục thẩm định khoảng: 1.428,92 tỷ đồng;
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn sở hữu của chủ đầu tư;
8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam;
9. Các nhà thầu tham gia dự án:
 - Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội;
 - Nhà thầu khảo sát xây dựng công trình: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam.

II. Hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 4093/QĐ-UB ngày 29/10/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về chấp thuận dự án đầu tư xây dựng Làng hoa Tiên Phong;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 19121000139 do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp chứng nhận lần đầu ngày 08/7/2008;
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3535/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 25/4/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giao đất thực hiện Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong theo quy hoạch tại huyện Mê Linh - tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tỷ lệ 1/500. Địa điểm: Xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 1240/QĐ-CT ngày 21/4/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị làng hoa Tiên Phong;
- Biên bản thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án: Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội số 5254/BB-EVN HANOI ngày 05/12/2017 giữa Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land;
- Văn bản số 4258/NSHN-QLDA ngày 06/12/2017 của Công ty Nước sạch Hà Nội về việc thỏa thuận cấp nước Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 23/CTML-QLN ngày 23/01/2019 của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển thủy lợi Mê Linh về việc phúc đáp văn bản số 002/CV-PRIME-PTDA của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2500287410 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/6/2007, thay đổi lần thứ 9 ngày 19/12/2018 cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land;
- Các văn bản có liên quan khác.

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

- Thuyết minh thiết kế cơ sở các hạng mục thuộc dự án.
- Bản vẽ thiết kế cơ sở các hạng mục thuộc dự án.
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100105983 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/9/2005, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 18/01/2012. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000116 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/11/2018.

- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0106246349 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/7/2013, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 06/11/2013. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002005 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 26/6/2017.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm dự án và các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định

Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong có diện tích khoảng 403.966m² xây dựng tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Giải pháp thiết kế cơ sở khu thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật như sau:

A. Khu thấp tầng

Khu nhà ở thấp tầng có tổng diện tích đất 121.454m², gồm nhóm nhà ở liên kế, nhóm nhà ở biệt thự song lập, nhóm nhà ở biệt thự đơn lập. Tổng cộng khu nhà ở bố trí 857 căn hộ, trong đó 798 căn do Chủ đầu tư thực hiện, 59 căn thuộc quỹ đất thương phẩm được bàn giao lại địa phương sau khi đã xây xong hạ tầng kỹ thuật.

* Nhóm nhà ở liên kế: Gồm 50 lô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-37 có tổng diện tích đất 60.903,2m², với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

TT	Tên chỉ tiêu	Theo chủ trương đầu tư (Quyết định số 3535/QĐ-UBND ngày 02/7/2019)	Theo quy hoạch 1/500 (Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018)	Theo thiết kế cơ sở (không tính chỉ tiêu của lô đất LK-12, LK-13, LK-14)
1	Diện tích đất (m ²) - Diện tích 03 lô LK-12, LK-13, LK-14 - Diện tích 47 lô còn lại	60.903,2 5.696,2 55.207,0	60.903,2 5.696,2 55.207,0	60.903,2 5.696,2 55.207,0
2	Tổng diện tích đất xây dựng công trình (m ²)	47.327,8	Không quy định cụ thể	38.456

3	Mật độ xây dựng (%)	Không quy định cụ thể	74 ÷ 81	53 ÷ 80
4	Hệ số sử dụng đất (lần)	Không quy định cụ thể	3,7 ÷ 4,0	2,3 ÷ 3,5
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	236.639,3	Không quy định cụ thể	170.603
6	Số tầng cao	05	05	05
7	Số ô đất	Không quy định cụ thể	Không quy định cụ thể	479
8	Diện tích ô đất (m ²)	Không quy định cụ thể	Không quy định cụ thể	84,4 ÷ 253,7
9	Dân số (người)	Không quy định cụ thể	2.247	2.079

Các lô đất thương phẩm ký hiệu LK-12 diện tích 1.363,7m², LK-13 diện tích 2.146,5m², LK-14 diện tích 2.186,0m² được bàn giao lại cho địa phương (sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật).

* Nhóm nhà ở biệt thự song lập: Gồm 24 lô đất có ký hiệu từ SL-01 đến SL-24 có tổng diện tích đất 39.285,4m² với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

TT	Tên chỉ tiêu	Theo chủ trương đầu tư (Quyết định số 3535/QĐ-UBND ngày 02/7/2019)	Theo quy hoạch 1/500 (Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018)	Theo thiết kế cơ sở
1	Diện tích đất (m ²)	39.285,4	39.285,4	39.285,4
2	Tổng diện tích đất xây dựng công trình (m ²)	29.034,3	Không quy định cụ thể	20.703
3	Mật độ xây dựng (%)	Không quy định cụ thể	69 ÷ 75	41 ÷ 59
4	Hệ số sử dụng đất (lần)	Không quy định cụ thể	2,7 ÷ 3,0	1,5 ÷ 2,1
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	116.137,5	Không quy định cụ thể	75.973
6	Số tầng cao	04	04	04
7	Số ô đất	Không quy định cụ thể	Không quy định cụ thể	248
8	Diện tích ô đất (m ²)	Không quy định cụ thể	Không quy định cụ thể	140,2 ÷ 308,2
9	Dân số (người)	Không quy định cụ thể	1.141	1.141

* Nhóm nhà ở biệt thự đơn lập: Gồm 34 lô đất có ký hiệu từ BT-01 đến BT-34 có tổng diện tích đất 21.265,7m² với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

TT	Tên chỉ tiêu	Theo chủ trương đầu tư (Quyết định số 3535/QĐ-UBND ngày 02/7/2019)	Theo quy hoạch 1/500 (Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018)	Theo thiết kế cơ sở (không tính chỉ tiêu của lô BT-01, BT-03, BT-04)
1	Diện tích đất (m ²) - Diện tích 03 lô BT-01, BT-03, BT-04 - Diện tích 31 lô còn lại	21.265,7 3.613 17.652,7	21.265,7 3.613 17.652,7	21.265,7 3.613 17.652,7
2	Tổng diện tích đất xây dựng công trình (m ²)	13.237,0	Không quy định cụ thể	8.027
3	Mật độ xây dựng (%)	Không quy định cụ thể	59 ÷ 70	34 ÷ 50
4	Hệ số sử dụng đất (lần)	Không quy định cụ thể	2,4 ÷ 2,8	1,3 ÷ 1,8
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	52.948,1	Không quy định cụ thể	30.297
6	Số tầng cao	04	04	04
7	Số ô đất	Không quy định cụ thể	Không quy định cụ thể	71
8	Diện tích ô đất (m ²)	Không quy định cụ thể	Không quy định cụ thể	162,9 ÷ 315,4
9	Dân số (người)	Không quy định cụ thể	352	284

Các lô đất của cá nhân đã trúng đấu giá có tổng diện tích khoảng 3.612m², ký hiệu BT-01 diện tích 2.511,0m², BT-03 diện tích 296m², BT-04 diện tích 806,0m² được bàn giao lại cho địa phương (sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật).

1. Giải pháp kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình.

1.1. Nhóm nhà ở liên kế:

- Mẫu nhà liên kế Manhattan (áp dụng tại các ô đất LK-31, LK-37): Công trình cao 05 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 17,90m. Sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3, 4 chiều cao mỗi tầng 3,6m; tầng 5 (tum) cao 2,75m. Mặt bằng cơ bản bố trí: tầng 1 gồm chỗ để xe, phòng khách, khu vực bếp + ăn, khu vệ sinh; tầng 2 gồm phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 3 gồm các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 4 gồm phòng ngủ, phòng thờ, khu vệ sinh. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

- Mẫu nhà shophouse Manhattan (áp dụng tại các ô đất LK-28a, LK-28b, LK-29, LK-30, LK-32, LK-33, LK-34a, LK-34b, LK-35a, LK-35b, LK-36a, LK-36b): Công trình cao 05 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 17,60m. Sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,15m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3, 4 chiều cao mỗi tầng 3,6m; tầng 5 (tum) cao 2,75m. Mặt bằng cơ bản bố trí: tầng 1 gồm khu vực kinh doanh, khu vệ sinh; tầng 2 gồm phòng khách, khu vực bếp +

ăn, khu vệ sinh; tầng 3 gồm các phòng ngủ và khu vệ sinh, tầng 4 gồm phòng ngủ, phòng thờ, khu vệ sinh; tầng tum gồm phòng giặt, sân phơi, kho. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

- Mẫu nhà liên kế Hylap (áp dụng tại các ô đất LK-01, LK-02, LK-05a, LK-05b, LK-06, LK-09a, LK-09b, LK-10, LK-11, LK-22, LK-23, LK-24): Công trình cao 05 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 17,55m. Sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3, 4 chiều cao mỗi tầng 3,6m; tầng 5 (tum) cao 2,4m. Mặt bằng cơ bản bố trí: tầng 1 gồm chỗ để xe, phòng khách, khu vực bếp + ăn, khu vệ sinh; tầng 2 gồm các phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung và khu vệ sinh; tầng 3 gồm các phòng ngủ và khu vệ sinh, tầng 4 gồm phòng làm việc, thờ, phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng tum gồm phòng giặt, sân phơi, kho. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

- Mẫu nhà shophouse Hylap (áp dụng tại các ô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04a, LK-04b, LK-08a, LK-08b, LK-15a, LK-15b, LK-16, LK-17a, LK-17b, LK-17c, LK-18, LK-19, LK-20, LK-21a, LK-21b, LK-21c, LK-25, LK-26, LK-27): Công trình cao 05 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 17,25m. Sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,15m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3, 4 chiều cao mỗi tầng 3,6m; tầng 5 (tum) cao 2,4m. Mặt bằng cơ bản bố trí: tầng 1 gồm khu vực kinh doanh, khu vệ sinh; tầng 2 gồm phòng khách, khu vực bếp + ăn, khu vệ sinh; tầng 3 gồm các phòng ngủ và khu vệ sinh, tầng 4 gồm phòng thờ, phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 5 (tum) gồm phòng giặt, sân phơi, kho. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

1.2. Nhóm nhà ở biệt thự song lập, đơn lập:

- Mẫu biệt thự Pháp (áp dụng tại ô đất SL-09 ÷ SL-24; BT-07 ÷ BT-34): Công trình cao 04 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 14,10. Sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3 chiều cao mỗi tầng 3,6m; tầng 4 (tum) cao 2,55m. Mặt bằng cơ bản bố trí: tầng 1 gồm chỗ để xe, phòng khách, khu vực bếp + ăn, khu vệ sinh; tầng 2 gồm các phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 3 gồm phòng làm việc, thờ, phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng tum gồm phòng đa năng, phòng giặt, sân phơi, kho. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

- Mẫu biệt thự Đông Dương (áp dụng tại ô đất SL-01 ÷ SL-08; BT-02, BT-05, BT-06): Công trình cao 04 tầng, chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 14,82. Sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,45m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3 chiều cao mỗi tầng 3,6m; tầng 4 (tum) cao 3,27m. Mặt bằng cơ bản bố trí: tầng 1 gồm chỗ để xe, phòng khách, khu vực bếp + ăn, khu vệ sinh; tầng 2 gồm các phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung và khu vệ sinh; tầng 3 gồm phòng làm việc, thờ, phòng ngủ và khu vệ sinh; tầng 4 gồm phòng đa năng, phòng giặt, sân phơi, kho. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

2. Giải pháp kết cấu

Phần móng sử dụng cọc bê tông ly tâm, đài cọc và hệ dầm giằng móng bằng bê tông cốt thép. Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung cột, dầm, sàn, mái bê tông cốt thép. Cột có tiết diện 300x300, 300x400(mm), D440mm,...; dầm có tiết

diện 220x400, 220x500, 300x400, 300x500(mm),...; sàn dày 120mm, 150mm. Tường bao che, ngăn phòng xây gạch.

3. Hệ thống kỹ thuật trong nhà

- Hệ thống cấp điện: Nguồn hạ thế bên ngoài cấp đến tủ điện tổng công trình. Từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện tầng và tủ điện phân phối để phục vụ sinh hoạt và chiếu sáng. Hệ thống chống sét bố trí đáp ứng yêu cầu.

- Hệ thống cấp nước: Từ mạng lưới cấp nước khu đô thị cấp nước đến bể ngầm, sau đó bơm cấp lên bể nước mái, từ bể nước mái cấp đến các điểm sử dụng nước.

- Hệ thống thoát nước: Thoát nước mưa tách biệt với thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa từ mái, ban công, lô gia được thu theo các ống đứng chảy xuống hệ thống thoát nước ngoài nhà. Nước thải từ chậu rửa, sàn được thu gom vào mạng thoát nước thải ngoài nhà; nước thải từ xí, tiểu được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại sau đó thoát vào mạng thoát nước thải ngoài nhà.

Công trình được thiết kế xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, hệ thống kỹ thuật trong nhà không đầu tư chỉ đặt đầu chờ. Chủ nhà tự hoàn thiện kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chờ ngoài nhà.

B. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án

1. San nền

San nền theo phương pháp đường đồng mức, đảm bảo độ dốc thoát nước. Cao độ san nền thấp nhất +8.50m, cao nhất +8.95m. Trước khi san nền bóc bỏ lớp hữu cơ, vật liệu san nền bằng cát, đắp từng lớp và đầm chặt $K=0,90$ đối với các lô đất và $K=0,95$ đối với phạm vi nền đường.

2. Hệ thống giao thông

Gồm các tuyến đường cấp đô thị, đường cấp khu vực và đường cấp nội bộ. Dốc ngang mặt đường 2%, dốc ngang vỉa hè 1,5% vào phía lòng đường. Các nút giao dạng giao bằng. Thông số kỹ thuật các tuyến đường theo bảng thống kê sau:

TT	Loại đường / Tên đường	Mặt cắt	Các chỉ tiêu mặt cắt ngang đường			
			Bề rộng mặt đường (m)	Phần xe chạy	Dải phân cách giữa (m)	Vỉa hè
I	Đường liên khu vực					
1	Đường L1	1 - 1	48,0	2x11,25m	9,5	2x8,0m
2	Đường C1	3 - 3	24,0	2x7,0m	1,0	2x4,5m
3	Đường C2	2 - 2	27,0	2x7,0m	3,0	2x5,0m
II	Đường khu vực					
4	Đường K1	4 - 4	20,5	2x5,25m	0	2x5,0m
5	Đường K2	5 - 5	17,0	2x5,5m	0	2x3,0m

6	Đường K3	4 - 4	20,5	2x5,25m	0	2x5,0m
7	Đường P1	7 - 7	17,0	2x3,5m	0	2x5,0m
8	Đường P2	7 - 7	17,0	2x3,5m	0	2x5,0m
III	Đường nội bộ					
9	Các tuyến đường	6 - 6	13,0	2x3,5m	0	2x3,0m
10	Các tuyến đường	8 - 8	10,0	2x3,0m	0	(3,0+1,0)m
11	Các tuyến đường	9 - 9	10,0	2x3,0m	0	2x2,0m

Kết cấu mặt đường cấp đô thị, cấp khu vực $E_{yc}=155\text{Mpa}$ gồm các lớp: Bê tông nhựa chặt 9.5 dày 5cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa chặt 19 dày 7cm; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 25cm đầm chặt $K=0,98$; cấp phối đá dăm loại II dày 35cm đầm chặt $K=0,98$; lớp đất dày 30cm đầm chặt $K=0,98$; nền đường đầm chặt $K=0,95$.

Kết cấu mặt đường cấp nội bộ $E_{yc}=120\text{Mpa}$ gồm các lớp: Bê tông nhựa chặt 9.5 dày 4cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa chặt 19 dày 6cm; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm đầm chặt $K=0,98$; cấp phối đá dăm loại II dày 25cm đầm chặt $K=0,98$; lớp đất dày 50cm đầm chặt $K=0,98$; nền đường đầm chặt $K=0,95$.

Kết cấu vỉa hè lát đá tự nhiên, có bố trí lồi lên xuống cho người khuyết tật. Bó vỉa, đan rãnh bằng đá tự nhiên, bó gáy hè xây gạch.

Đất bãi đỗ xe tập trung gồm 09 ô đất ký hiệu từ P-01 đến P-09 có tổng diện tích đất khoảng 11.452m^2 (tại các ô đất P-06 và P-07 bố trí giàn thép đỗ xe 02 lớp). Kết cấu bãi đỗ xe gồm các lớp: Bê tông nhựa chặt 19 dày 7cm; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II dày 25cm; lớp đất dày 50cm đầm chặt $K=0,98$; nền đường đầm chặt $K=0,95$.

Tổ chức giao thông bằng vạch sơn, biển báo, cọc tiêu thực hiện theo QCVN 41:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

3. Hệ thống thoát nước mưa

Hoạt động theo nguyên tắc tự chảy và độc lập với thoát nước thải. Dự án chia thành 3 lưu vực thu nước mưa. Nước mưa từ mặt đường và công trình được thu gom theo mạng lưới rồi thoát vào tuyến mương tiêu chính $B \times H=(16,0 \times 3,0)\text{m}$ và thoát ra đầm Tiên Phong.

Mạng lưới sử dụng cống tròn bê tông cốt thép tải trọng tiêu chuẩn $D600 \div D1000$, các cống hộp $B \times H=1,0 \times 1,0$; $1,2 \times 1,2$; $1,5 \times 1,5(\text{mxm})$ kết hợp các cửa xả. Các tuyến cống chôn ngầm dưới lòng đường dọc theo các trục đường và dưới vỉa hè. Các ga thu, giếng thăm bằng bê tông cốt thép được bố trí theo các tuyến cống, khoảng cách $(30 \div 50)\text{m}$.

4. Hệ thống cấp nước

Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ mạng lưới cấp nước khu đô thị Mê Linh (hiện chưa xây dựng). Giai đoạn trước mắt khai thác nước ngầm tại chỗ để phục

vụ nhu cầu của dự án. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án khoảng $1.233\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

Mạng lưới cấp nước dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt, sử dụng các ống nhựa HDPE PN16 D50, D100, D150 cùng với thiết bị, phụ kiện đồng bộ chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường, đoạn qua đường bố trí tấm đan bê tông cốt thép bảo vệ. Cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước phòng cháy chữa cháy, trụ cứu hỏa bố trí trên tuyến cấp nước có đường kính từ D100 trở lên, bán kính phục vụ của trụ cứu hỏa là 150m.

5. Hệ thống thoát nước thải

Hoạt động theo nguyên tắc tự chảy và tách riêng với thoát nước mưa. Tổng lượng nước thải của dự án khoảng $965\text{m}^3/\text{ng.đ.}$ Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải công suất $1.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Nước thải sau xử lý đạt chuẩn cột B theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

Mạng lưới sử dụng cống bê tông cốt thép D300 chịu tải trọng tiêu chuẩn chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường, kết hợp 01 trạm bơm nước thải có kết cấu bê tông cốt thép. Các hố ga thu, ga thăm bằng bê tông cốt thép, khoảng cách $(30\div 40)\text{m}/\text{hố.}$

6. Hệ thống cấp điện

Nguồn cấp điện lấy từ tuyến cáp ngầm của trạm biến áp 110/22kV Vân Trì nối về mạng lưới điện trung thế và 08 trạm biến áp 22/0,4kV (tổng công suất khoảng 5.100kVA) bố trí rải rác trong khu vực dự án. Tổng công suất sử dụng điện toàn dự án khoảng 4.450kVA. Từ các trạm biến áp 22/0,4kV xây dựng mạng lưới cấp điện hạ thế chôn ngầm, kết hợp với đặt trong hào cáp để phân phối cấp điện cho các công trình và phục vụ chiếu sáng công cộng.

7. Hệ thống chiếu sáng

Chiếu sáng toàn bộ các tuyến đường giao thông của dự án, bố trí cột đèn chiếu sáng một bên hoặc hai bên hoặc cả hai bên và tại dải phân cách tùy theo mặt cắt tuyến đường. Sử dụng cột đèn cao 10m cần đơn hoặc cần đôi, bóng đèn Led để chiếu sáng đường, khoảng cách các cột $(25\div 32)\text{m.}$ Hệ thống chiếu sáng được điều khiển tự động hoặc đóng ngắt theo yêu cầu. Mạng lưới cấp điện chiếu sáng được chôn ngầm có ống bảo vệ, các tủ điện, tủ điều khiển chiếu sáng được nổi đất đảm bảo yêu cầu.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được phê duyệt:

Thiết kế cơ sở hạng mục Khu thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết

nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

Thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong phù hợp với địa điểm xây dựng tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương thỏa thuận đầu nối gồm: + Cấp nước: Văn bản số 4258/NSHN-QLDA ngày 06/12/2017 của Công ty Nước sạch Hà Nội; + Cấp điện: Biên bản thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án số 5254/BB-EVN HANOI ngày 05/12/2017 giữa Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land; + Thoát nước mưa và thoát nước thải: Văn bản số 23/CTML-QLN ngày 23/01/2019 của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển thủy lợi Mê Linh.

Chủ đầu tư cần thực hiện theo các yêu cầu nêu tại các văn bản nói trên, và liên hệ với Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội để bổ sung thỏa thuận về cấp điện để đảm bảo đáp ứng đủ cho công suất tính toán của toàn khu (khoảng 4.450kVA).

Dự án chưa có ý kiến thỏa thuận đầu nối giao thông, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương để được hướng dẫn thực hiện.

Ngoài ra, Chủ đầu tư cần đảm bảo tính đồng bộ khi kết nối hệ thống kỹ thuật của các nhà thấp tầng với hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, đồng thời đảm bảo sự vận hành đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

3. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

Giải pháp thiết kế cơ sở hạng mục khu nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án cơ bản đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1240/QĐ-CT ngày 21/4/2008 căn cứ theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2005. Hiện nay việc bảo vệ môi trường được thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý về môi trường để được hướng dẫn thực hiện.

Hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án chưa được cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy có ý kiến về giải pháp phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở theo quy định của Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy. Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy để được hướng dẫn thực hiện.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

Thiết kế cơ sở áp dụng các Quy chuẩn kỹ thuật, Tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng của Việt Nam là phù hợp. Chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

+ Việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

+ Rà soát, cập nhật bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật mới thay thế các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hết hiệu lực.

+ Sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Sử dụng vật liệu xây không nung theo hướng dẫn tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng Quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

+ Lập danh mục Tiêu chuẩn, Quy chuẩn áp dụng cho dự án.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế, khảo sát xây dựng:

Đơn vị tư vấn lập thiết kế cơ sở, tư vấn khảo sát xây dựng có đăng ký kinh doanh theo quy định hiện hành của nhà nước và có năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện.

Chủ nhiệm dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

V. Kết luận

1. Thiết kế cơ sở hạng mục Khu nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội cơ bản đáp ứng yêu cầu kỹ thuật.

Chủ đầu tư căn cứ các ý kiến thẩm định nêu tại Mục IV văn bản này để bổ sung và hoàn thiện đảm bảo chất lượng hồ sơ thiết kế cơ sở. Kết quả thực hiện cần được gửi về Cục Quản lý hoạt động xây dựng làm căn cứ xác nhận đóng dấu thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở.

2. Khi triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư cần thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra cao độ san nền của dự án đảm bảo phù hợp với cao độ của khu vực. Kiểm tra vị trí, cao độ của điểm đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo sự kết nối đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Thực hiện theo các yêu cầu nêu tại văn bản số 4258/NSHN-QLDA ngày 06/12/2017 của Công ty Nước sạch Hà Nội; văn bản số 23/CTML-QLN ngày 23/01/2019 của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển thủy lợi Mê Linh; Biên bản số 5254/BB-EVN HANOI ngày 05/12/2017 giữa Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land.

- Kiểm tra tổng hợp các tuyến dây cáp điện, cáp quang và các tuyến đường ống khác để thiết kế dùng chung công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị.

- Tuân thủ các quy định tại Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý đường đô thị; Thông tư số 16/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày

20/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý đường đô thị trong việc quản lý, vận hành và khai thác các tuyến đường trong khu đô thị.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

Trên đây là thông báo của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục Khu thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng; (đề b/c)
- Sở XD TP. Hà Nội;
- Lưu VT, HTKT, QLDA_{ĐTB}.

