

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
LIGHTHOUSE 2**

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

Số: TĐ/LH2/01

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

V/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT Dự
án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất
LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46,
BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52,
BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58
Thuộc Dự án Khu đô thị Đại An

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 136/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Quyết định số 129/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 31/03/2021, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 21/11/2024 về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

Căn cứ Báo cáo số 01/2026/HĐ-TVTT ngày 19/01/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ về việc báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) Dự án đầu tư xây dựng các công trình

tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Báo cáo số 118/2026/TBTĐ ngày 31/01/2026 của Viện xây dựng Công trình biển về việc báo cáo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) Dự án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Thông báo số 74/TB-SXD ngày 30/01/2026 về việc trả hồ sơ thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, BT-01, BT-02, BT-03, BT-04, BT-05, BT-06, BT-07, BT-08 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An;

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định gửi kèm Tờ trình;

Căn cứ các quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh,

Sau khi xem xét, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2. thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An.

2. Hạng mục trình thẩm định: Dự án có quy mô sử dụng đất: 75.096,44 m² xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An.

Căn cứ Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An, các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, BT-01, BT-02, BT-03, BT-04, BT-05, BT-06, BT-07, BT-08 được điều chỉnh thành 18 lô đất mới, có tên gọi thay đổi như sau:

LÔ ĐẤT	ĐIỀU CHỈNH THÀNH
LK-01	BT-47
LK-02	BT-45
	LK-05
LK-03	BT-53
	LK-06
LK-04	BT-48
LK-05	BT-46
	LK-04
LK-06	BT-54
	LK-07
BT-01	BT-51
BT-02	BT-49
BT-03	BT-52
BT-04	BT-50
BT-05	BT-55
BT-06	BT-57
BT-07	BT-56
BT-08	BT-58

Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng.

3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án: Nhóm B.
- Loại, cấp công trình trình thẩm định:

+ Công trình dân dụng, cấp III; thời hạn sử dụng công trình chính không dưới 50 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2.

5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2.
- Địa chỉ: Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

6. Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Đại An thuộc địa giới hành chính xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

7. Giá trị tổng mức đầu tư Chủ đầu tư trình:

Tổng mức đầu tư xây dựng hạng mục: Các công trình nhà ở thấp tầng bao gồm

- 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng.
- 256 căn nhà Biệt thự cao 04 tầng.
- 1 căn nhà Biệt thự cao 03 tầng.

Tổng mức đầu tư của dự án: 4.538.600.000.000 Việt Nam Đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Quý III năm 2026 đến Quý IV năm 2028

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Trắc địa Mỏ Địa Chất.

12. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần INNO;

13. Nhà thầu tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư Số: 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.
- Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/03/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 129/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 31/03/2021, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 21/11/2024 về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 14/08/2009 của UBND tỉnh Hưng Yên, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

- Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;
- Quyết định số 1730/QĐ-BTNMT ngày 09/09/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “ Khu đô thị Đại An” (điều chỉnh), tại xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Giấy chứng nhận về thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 2177/TD-PCCC ngày 02/11/2021 của Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp cho công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Đại An;
- Văn bản số 246/HĐXD-QLDA ngày 06/10/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Đại An, huyện Văn Lâm và huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 2020/SGVT-KCHT ngày 21/08/2020 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến dự án “ Khu đô thị Đại An” của Công ty cổ phần Vinhomes;
- Văn bản số 466/CV-BHH-ĐHHT ngày 21/09/2020 của Công ty TNHH Một thành viên KTCTTL Bắc Hưng Hải về việc thỏa thuận thiết kế thoát nước cho dự án Khu đô thị Đại An trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 2707/PCHY-KT ngày 25/09/2020 của Công ty Điện lực Hưng Yên về việc cấp điện dự án Khu đô thị Đại An trên địa bàn các huyện Văn Giang, Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 116CV-NSNT ngày 16/10/2020 của Công ty TNHH Nước sạch Ngọc Tuấn - Nagaoka về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự Án Khu đô thị Đại An, huyện Văn Lâm, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Thỏa thuận chấp thuận đồ cao tính không số 484/TC-QC ngày 17/09/2020;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 3658858017, chứng nhận lần đầu ngày 29/11/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên. Chứng nhận điều chỉnh lần 01: ngày 13 tháng 11 năm 2025;

- Căn cứ Thông báo số 74/TB-SXD ngày 30/01/2026 về việc trả hồ sơ thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK05, LK-06, BT-01, BT-02, BT-03, BT-04, BT-05, BT-06, BT-07, BT-08 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng công trình do Công ty Cổ phần Tư vấn Trắc địa Mỏ Địa Chất thực hiện.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình do Công ty Cổ phần INNO lập, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ thẩm tra, Viện xây dựng Công trình biển thẩm định, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 nghiệm thu thẩm định.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu tư vấn:

3.1. Nhà thầu khảo sát

- Công ty Cổ phần Tư vấn Trắc địa Mỏ Địa Chất, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00058909 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 19/11/2021.
- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất: Trần Văn Khoa, chứng chỉ hành nghề số BXD-00099436 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 31/05/2022.

3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

Công ty Cổ phần INNO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng Hạng I trong lĩnh vực Thiết kế công trình dân dụng số BXD-00003222 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng cấp ngày 23/11/ 2018, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 17/08/2028.

- Bảng thống kê năng lực các cá nhân tham gia lập Báo cáo NCKT:

Stt	Chức danh	Tên cá nhân	Số, hạng chứng chỉ	Ngày cấp
1	Chủ nhiệm dự án	Trần Hoàng San	HAN-03-2022-094	21/06/2022
2	Chủ trì thiết kế kiến trúc	Phạm Thế Vững	HAN-11-2024-03	17/04/2025
3	Chủ trì thiết kế kết cấu	Nguyễn Khắc Tâm	BXD-00004194 Hạng I	25/04/2022
4	Chủ trì thiết kế điện, điện nhẹ	Đặng Công Anh	HTV-00105264 Hạng II	06/09/2021
5	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước	Lê Thị Tuyền	HTV-00105265 Hạng II	30/05/2023
6	Chủ trì thiết kế điều hòa thông gió	Phan Văn Tuấn	BXD-00069061 Hạng I	31/12/2022

3.3. Nhà thầu thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00063999.

- Bảng thống kê năng lực các cá nhân tham gia thẩm tra Báo cáo NCKT của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao công nghệ:

Stt	Chức danh	Tên cá nhân	Số, hạng chứng chỉ	Ngày cấp
1	Chủ trì thẩm tra phần kiến trúc	Nguyễn Văn Phúc	HCM-00000982	01/12/2022
2	Chủ nhiệm thẩm tra, Chủ trì thẩm tra kết cấu	Hồ Đức Đạt	THX-00144143	22/08/2022
3	Chủ trì thẩm tra cơ - điện	An Anh Đức	HNT-00129302	17/01/2022

4	Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước	Đào Anh Dũng	CTN-00106264	16/06/2022
---	---------------------------------	--------------	--------------	------------

III. NỘI DUNG HỒ SƠ THẨM ĐỊNH

1. Quy mô và vị trí khu đất dự án thành phần

Dự án có quy mô sử dụng đất : 75.096,44 m² xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An.

Theo Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An, các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, BT-01, BT-02, BT-03, BT-04, BT-05, BT-06, BT-07, BT-08 được điều chỉnh thành 18 lô đất mới, có tên gọi thay đổi như sau:

LÔ ĐẤT	ĐIỀU CHỈNH THÀNH
LK-01	BT-47
LK-02	BT-45
	LK-05
LK-03	BT-53
	LK-06
LK-04	BT-48
LK-05	BT-46
	LK-04
LK-06	BT-54
	LK-07
BT-01	BT-51
BT-02	BT-49
BT-03	BT-52
BT-04	BT-50
BT-05	BT-55
BT-06	BT-57
BT-07	BT-56
BT-08	BT-58

Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của toàn Dự án:

STT	Loại chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSS ĐĐ tối đa (lần)	Số lô (lô)
1.1	Đất nhà ở biệt thự	BT-45	3.551,61	2,44913	60	1.789,64	4	5.368,92	2,40	15
		BT-46	3.426,76	2,36303	60	1.884,72	4	7.538,87	2,40	19
		BT-47	6.308,97	4,35055	60	3.280,27	4	9.840,82	2,40	35
		BT-48	6.978,52	4,81226	60	3.446,30	4	10.338,89	2,40	28
		BT-49	4.415,89	3,04512	60	2.227,49	4	6.682,47	2,40	25
		BT-50	6.978,52	4,81226	60	3.446,30	4	12.048,28	2,40	28
		BT-51	2.754,00	1,89911	60	1.404,54	4	4.213,62	2,40	9
		BT-52	3.888,00	2,6811	60	1.945,98	4	5.837,94	2,40	13
		BT-53	2.804,17	1,93371	60	1.491,97	4	4.475,90	2,40	16
		BT-54	3.239,55	2,23394	60	1.734,71	4	5.204,12	2,40	19
		BT-55	5.539,64	3,82004	60	2.644,62	4	7.933,86	2,40	23
		BT-56	6.234,52	4,29921	60	3.004,60	4	9.013,81	2,40	25
		BT-57	3.095,17	2,13437	60	1.562,05	4	4.686,16	2,40	11
		BT-58	3.437,41	2,37038	60	1.736,52	4	6.072,49	2,40	12
1.2	Đất nhà ở liền kề	LK-04	3.540,76	2,44	86	3.045,05	5	12.180,21	4,30	28
		LK-05	2.511,83	1,73	86	2.160,17	5	8.640,70	4,30	20

STT	Loại chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSS ĐĐ tối đa (lần)	Số lô (lô)
		LK-06	2.959,18	2,04	86	2.544,89	5	10.179,58	4,30	23
		LK-07	3.431,94	2,37	86	2.951,47	5	11.805,87	4,30	27

2. Giải pháp thiết kế cơ sở:

a) Giải pháp thiết kế kiến trúc:

* Giải pháp kiến trúc mặt bằng, mặt đứng:

- Khu nhà ở Liên kề: Các mẫu nhà liên kề có giải pháp thiết kế chung là công trình cao 05 tầng và không có tum thang. Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái khoảng 18,0m. Sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè khoảng 0,15m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ và 1 thang máy.

Mô tả chức năng các nhà liên kề:

- Tầng 1, cao khoảng 3900 mm: Không gian đa năng, thang bộ
- Tầng 2, cao 3400mm: Không gian đa năng, thang bộ
- Tầng 3, cao 3400mm: Phòng khách, vệ sinh, thang bộ, văn phòng,
- Tầng 4, 5 cao 3400mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ và sân vườn ngoài trời.

- Khu biệt thự đơn lập: Các mẫu nhà biệt thự đơn lập có giải pháp thiết kế chung là công trình cao 04 tầng. Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái khoảng 15,0m. Sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè khoảng 0,15m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

Mô tả chức năng các nhà biệt thự đơn lập:

- Tầng 1, cao khoảng 4100 mm: Phòng khách, bếp, phòng ăn, phòng ngủ, phòng giúp việc, chỗ để xe, thang bộ, khu vệ sinh và khoảng không gian xanh,
- Tầng 2, cao 3600mm: Phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung, khu vệ sinh, thang bộ,

- Tầng 3, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, lô gia,
- Tầng 4 cao 3550mm: Không gian đa năng, khu kỹ thuật, sân vườn trên mái.
- Khu biệt thự song lập: Các mẫu nhà biệt thự song lập có giải pháp thiết kế chung là công trình cao 04 tầng. Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái khoảng 14,4m. Sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè khoảng 0,15m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

Mô tả chức năng các nhà biệt thự song lập:

- Tầng 1, cao khoảng 3900 mm: Phòng khách, bếp, phòng ăn, chỗ để xe, thang bộ, khu vệ sinh và khoảng không gian xanh,
- Tầng 2, cao 3400mm: Phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung, khu vệ sinh, thang bộ, lô gia,
- Tầng 3, cao 3400mm: Phòng ngủ, vệ sinh, phòng sinh hoạt chung, thang bộ, lô gia,
- Tầng 4 cao 3550mm: Không gian đa năng, khu kỹ thuật, sân vườn trên mái.
- Nhà biệt thự đặc biệt: mẫu nhà biệt thự đặc biệt có giải pháp thiết kế chung là công trình cao 03 tầng. Chiều cao tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái khoảng 13,1m. Sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè khoảng 0,5m. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 02 cầu thang bộ và 01 thang máy.

Mô tả chức năng nhà biệt thự đặc biệt:

- Tầng 1, cao khoảng 4500 mm: Phòng sinh hoạt chung, bếp, phòng ăn, phòng tắm, khu vệ sinh, sân trong, thang bộ, khu vệ sinh và bể bơi, thang bộ,
- Tầng 2, cao 3900mm: Phòng gym, spa nam/nữ, khu vệ sinh, thang bộ.
- Tầng 3, cao 3300mm: Phòng đa năng, văn phòng, phòng chờ, khu vệ sinh, yoga ngoài trời, thang bộ.

* Giải pháp thiết kế mặt đứng:

- Khu nhà ở thấp tầng được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại kết hợp với cây xanh trên mặt đứng và trên mái đồng bộ tạo nên các tuyến phố xanh, sạch, hài hòa với không gian xung quanh, phù hợp với khí hậu nhiệt đới miền Bắc.

*** Vật liệu sử dụng:**

- Công trình cam kết sử dụng gạch không nung theo quy định tại quyết định số 2171/QĐ-TTg ban hành ngày 23 tháng 12 năm 2021.

- Tô trát bằng vữa xi măng cho tất cả các bề mặt bên trong và bên ngoài (tường xây gạch, vách BTCT, cột và sàn) tạo thẩm mỹ chung cho toàn bộ công trình.

- Vật liệu ốp lát là loại vật liệu được lựa chọn rất kỹ sao cho ở mỗi vị trí từng vật liệu có thể phát huy được hết tính năng và tạo được đúng hiệu quả mà loại vật liệu đó thể hiện được. Các vật liệu ốp lát gồm có: đá, granit, gạch ceramic, sỏi, láng xi măng.

- Kết hợp với các vật liệu bao che khác hệ thống cửa sổ và cửa đi bằng kính, phần kính ngoài nhà tạo thêm sự hoàn thiện chung của công trình.

- Ngoài các vật liệu hoàn thiện bên ngoài như là: Ốp đá, ốp gạch, trần thạch cao, trần nhôm, kính, khung nhôm, gỗ...phần hoàn thiện bề mặt còn lại là sơn nước.

b) Giải pháp thiết kế kết cấu công trình

*** Phần móng:**

- Phương án móng sử dụng cho kết cấu các mẫu nhà là móng cọc, với loại cọc bê tông ly tâm D300 và D350. Cọc được hạ và lấp đất tốt, sức chịu tải dự kiến của 1 cọc đơn như sau: Loại cọc D300 là 65 Tấn, loại cọc D350 là 80 Tấn.

- Chiều cao đài cọc là 0.7m, dầm móng có các kích thước 250x600mm, 250x700mm.

*** Phần thân:**

- Toàn bộ các mẫu nhà sử dụng giải pháp kết cấu khung cột dầm sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối để chịu lực.

- Khu liên kết có các cấu kiện điển hình với kích thước tiết diện như sau:

+ Tiết diện dầm: 210x450mm, 210x500mm, 210x300mm, 350x450mm, 400x450mm;

+ Tiết diện cột: 210x800mm, 210x500mm;

+ Chiều dày sàn: 100mm, 120mm, 150mm, 250mm và 300mm;

- Khu biệt thự đơn lập có các cấu kiện điển hình với kích thước tiết diện như sau:

- + Tiết diện dầm: 210x400mm, 210x300mm, 400x250mm và 210x450mm;
- + Tiết diện cột: 210x500mm, 210x600mm;
- + Chiều dày sàn: 100mm, 120mm, 140mm, 160mm, 210mm và 250mm;

- Khu biệt thự song lập có các cấu kiện điển hình với kích thước tiết diện như sau:

- + Tiết diện dầm: 210x400mm, 210x300mm, 210x600mm và 210x450mm;
- + Tiết diện cột: 210x500mm, 210x600mm;
- + Chiều dày sàn: 100mm, 120mm, 140mm, 150mm và 200mm;

- Biệt thự đặc biệt (Clubhouse) có các cấu kiện điển hình với kích thước tiết diện như sau:

- + Tiết diện dầm: 450x600mm, 210x600mm, 210x400mm, 210x1000mm, 300x600mm;
- + Tiết diện cột: 210x500mm, 210x600mm;
- + Chiều dày sàn: 100mm, 120mm, 150mm, 180mm và 200mm;

c) Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện

- Đối với công trình nhà mẫu: nguồn điện chính lấy từ nguồn cấp vào dự án (lấy từ điện hạ thế ngoài nhà), nguồn điện dự phòng được lấy từ máy phát điện với nhiên liệu đủ cho máy phát điện chạy đầy tải tối thiểu 8h. Hệ thống chiếu sáng chính sử dụng chủng loại đèn Led. Hệ thống nối đất an toàn điện đảm bảo điện trở nối đất nhỏ hơn 4 Ohm.

- Đối với các công trình đại trà: nguồn điện chính lấy từ nguồn cấp vào dự án (lấy từ điện hạ thế ngoài nhà). Hệ thống chiếu sáng chính sử dụng chủng loại đèn Led.

- Giải pháp cấp điện:

Mỗi nhà đều được bố trí các đồng hồ đo đếm điện năng tập trung tại tủ điện công tơ ngoài nhà, các thiết bị đo đếm sử dụng thiết bị điện tử, kỹ thuật số có độ

chính xác cao, nhỏ gọn các thiết bị đo đếm được bố trí khoang riêng trên các tủ để dành cho việc kiểm tra theo dõi ghi số.

d) Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp được lấy từ mạng lưới cấp nước ngoài nhà cấp vào bể chứa nước bằng đường ống HDPE, dùng bơm cấp đến các thiết bị dùng nước, đảm bảo cấp nước đầy đủ và thường xuyên 24/24h.

Dây chuyền cấp nước: Nguồn khu vực -> Bể nước -> Bơm -> Thiết bị dùng nước hoặc bơm lên téc nước mái rồi tăng áp xuống cho các thiết bị, đảm bảo áp lực nhỏ nhất tại thiết bị là 1,5 bar.

- Có trang bị năng lượng mặt trời cho mỗi căn.

e) Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước

- Hệ thống thoát nước trong nhà gồm hệ thống thoát nước đen, hệ thống thoát nước xám.

- Ống thoát từ xí, tiêu: Được thu gom vào hệ thống thoát nước đen đưa ra bể phốt và thoát ra hệ thống thoát nước thải của đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trên mái, ban công, logia và các bồn cây cảnh quan được thu gom bằng các quả cầu thu nước, phễu thu nước theo ống đứng thoát nước mưa xuống các hố ga thu nước mưa ngoài nhà.

- Các ống thoát nước thải đều được bố trí 1 ống thông hơi phụ. Ống đứng thông hơi lên mái.

- Các ống thoát nước tự chảy ở trong nhà có độ dốc 1-2% hoặc không nhỏ hơn 1/D, ống thông hơi có độ dốc 1%.

f) Giải pháp hệ thống thông tin và an ninh

- Mẫu nhà liền kề, biệt thự đơn lập, song lập: Hệ thống internet, truyền hình được thiết kế bố trí đầu nối cho 01 Thuê bao/ nhà, sử dụng cáp quang SM 2FO từ hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà.

- Mẫu nhà biệt thự đặc biệt (CB):

+ Hệ thống internet – điện thoại được thiết kế kết nối trao đổi thông tin giữa các khu vực trong và ngoài nhà, với giải pháp như sau: Tủ Rack được đặt tại phòng kỹ thuật điện tầng 1, thiết lập các kết nối, tổng đài điện thoại, đầu ghi hình, UPS.

+ Hệ thống wifi phục vụ cho các khu vực trong và ngoài nhà.

+ Đường cáp trục chính được bố trí theo trục thang máy, hộp kỹ thuật, và hành lang.

+ Hệ thống camera an ninh sử dụng Camera giám sát CCTV với cáp tín hiệu UTP Cat6-4P, cấp nguồn qua PoE, xử lý hình ảnh, dữ liệu bằng đầu hình NVR. Giám sát camera bố trí tại khu vực quây lễ tân. Các vị trí được giám sát gồm mặt tiền, lối ra vào, thoát hiểm, sảnh, bảo vệ, hành lang, bãi đỗ xe.

g) Các giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật khác

- Ông nước ngưng chờ sẵn cho kết nối hệ thống điều hòa.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

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

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng;

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

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ Báo cáo Nghiên cứu Khả thi.

2. Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 Thuộc Dự án Khu đô thị Đại An được lập theo giai đoạn theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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

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

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:

a) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở thấp tầng Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chủ yếu của các công trình đã thẩm định như sau:

Bảng 1: Các giải pháp kỹ thuật và thông số tính toán Thiết kế cơ sở

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, xây dựng	Theo QHCT ĐC 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
1	Diện tích ô đất (m ²)	75.096,44	75.096,44	Không đổi	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng (m ²)	42.231,28	35.755,78	-6.545,51	Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	142.241,01	132.353,46	-9.888,55	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng (%)	56,3%	47,6%	-8,7%	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,4 - 4,3	1,76	-0,98	Phù hợp
6	Tổng số căn	376	349	-27	Phù hợp
	Nhà liền kề	98	92	-6	Phù hợp
	Nhà biệt thự	278	257	-21	Phù hợp

a) Bảng thống kê số thiết kế:

Nhà ở thấp tầng

Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của các ô đất như sau:

Bảng 2: Các giải pháp kỹ thuật và thông số tính toán Thiết kế cơ sở

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
1	BT-45				Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
a	Diện tích ô đất (m2)	3.551,61	3.551,61	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.799,46	1.652,46	(147,00)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	5.368,92	5.203,00	(165,92)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	48%	-12%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,5	(0,90)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	16	16	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	165,0 – 1.091,6	165,0 – 1.091,6	-	Phù hợp
2	BT-46				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	3.426,76	3.426,76	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.882,38	1.713,63	(168,75)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	7.538,87	5.565,87	(1.973,00)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	50%	-10%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,62	(0,78)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	20	20	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	153,75 - 291,76	153,75 - 291,76	-	Phù hợp
3	BT-47				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	6.308,97	6.308,97	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	3.246,28	2.986,62	(259,66)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	9.840,82	9.557,00	(283,82)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	47%	-13%	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,51	(0,89)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	35	35	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	172,5 – 187,5	172,5 – 187,5	-	Phù hợp
4	BT-48				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	6.978,52	6.978,52	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	3.430,55	2.764,58	(665,97)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	10.338,89	9.591,66	(747,23)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	40%	-20%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,37	(1,03)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	28	28	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	255,0 – 291,76	255,0 – 291,76	-	Phù hợp
5	BT-49				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	4.415,89	4.415,89	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	2.352,95	2.007,94	(345,01)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	6.860,97	6.534,78	(326,19)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	45%	-15%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,48	(0,92)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	26	26	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	156,0 – 255,0	156,0 – 255,0	-	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
6	BT-50				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	6.978,52	6.978,52	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	3.430,55	2.764,58	(665,97)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	12.048,28	9.591,66	(2.456,62)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	40%	-20%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,37	(1,03)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	28	28	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	255,0 – 291,0	255,0 – 291,0	-	Phù hợp
7	BT-51				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	2.754,00	2.754,00	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.404,54	1.201,95	(202,59)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	4.213,62	4.208,67	(4,95)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	44%	-16%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,53	(0,87)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	9	9	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	306,0	306,0	-	Phù hợp
8	BT-52				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	3.888,00	3.888,00	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.938,24	1.602,60	(335,64)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	5.837,94	5.611,56	(226,38)	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	41%	-19%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,44	(0,96)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	13	13	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	306,0 – 324,0	306,0 – 324,0	-	Phù hợp
9	BT-53				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	2.804,17	2.804,17	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.478,68	1.355,03	(123,65)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	4.475,90	4.467,57	(8,33)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	48%	-12%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,59	(0,81)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	16	16	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	150,0 – 255,0	150,0 – 255,0	-	Phù hợp
10	BT-54				
a	Diện tích ô đất (m2)	3.239,55	3.239,55	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.713,96	1.577,88	(136,08)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	5.204,12	5.199,52	(4,60)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	49%	-11%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,61	(0,79)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	18	18	-	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	153,75 – 180,0	153,75 – 180,0	-	Phù hợp
11	BT-55				
a	Diện tích ô đất (m2)	5.539,64	5.539,64	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	2.624,73	2.131,80	(492,93)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	7.933,86	7.356,20	(577,66)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	38%	-22%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,33	(1,07)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	23	23	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	254,16 – 255,0	254,16 – 255,0	-	Phù hợp
12	BT-56				
a	Diện tích ô đất (m2)	6.234,52	6.234,52	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	2.953,90	2.344,98	(608,92)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	9.013,81	8.091,82	(921,99)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	38%	-22%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,30	(1,10)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	25	25	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	255,0 – 270,0	255,0 – 270,0	-	Phù hợp
13	BT-57				
a	Diện tích ô đất (m2)	3.095,17	3.095,17	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.567,54	1.336,50	(231,04)	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	4.686,16	4.679,50	(6,66)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	43%	-17%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,51	(0,89)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	11	11	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	288,0 – 306,0	288,0 – 306,0	-	Phù hợp
14	BT-58				Phù hợp
a	Diện tích ô đất (m2)	3.437,41	3.437,41	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	1.739,31	1.470,15	(269,16)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	6.072,49	5.147,45	(925,04)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	60%	43%	-17%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,40	1,50	(0,90)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	4	4	-	Phù hợp
g	Số căn	12	12	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	306,0 – 324,0	306,0 – 324,0	-	Phù hợp
15	LK-04				
a	Diện tích ô đất (m2)	3.540,76	3.540,76	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	3.048,72	2.582,70	(466,02)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	12.180,21	12.159,20	(21,01)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	86%	73%	-13%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,30	3,43	(0,87)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	5	5	-	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
g	Số căn	27	27	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	115,5 – 160,5	115,5 – 160,5	-	Phù hợp
16	LK-05				
a	Diện tích ô đất (m2)	2.511,83	2.511,83	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	2.117,97	1.814,90	(303,07)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	8.640,70	8.560,40	(80,03)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	86%	72%	-14%	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,30	3,41	(0,89)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	5	5	-	Phù hợp
g	Số căn	19	19	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	115,5 – 165,0	115,5 – 165,0	-	Phù hợp
17	LK-06				
a	Diện tích ô đất (m2)	2.959,18	2.959,18	-	Phù hợp
b	Diện tích xây dựng (m2)	2.550,05	2.016,30	(533,75)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m2)	10.179,58	9.447,40	(732,18)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	86%	68%	(0,18)	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,30	3,19	(1,11)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	5	5	-	Phù hợp
g	Số căn	22	22	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m2)	115,5 – 162,35	115,5 – 162,35	-	Phù hợp
18	LK-07				
a	Diện tích ô đất (m2)	3.431,94	3.431,94	-	Phù hợp

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng	Theo QHCT 1/500 (1)	Theo thiết kế cơ sở (2)	Tăng (+) Giảm (-)	Đánh giá (2)-(1)
b	Diện tích xây dựng (m ²)	2.951,47	2.399,90	(551,57)	Phù hợp
c	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	11.805,87	11.246,60	(559,27)	Phù hợp
d	Mật độ xây dựng (%)	86%	70%	(0,16)	Phù hợp
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	4,30	3,28	(1,02)	Phù hợp
f	Số tầng cao tối đa	5	5	-	Phù hợp
g	Số căn	26	26	-	Phù hợp
h	Diện tích đất mỗi căn (m ²)	115,5 – 174,16	115,5 – 174,16	-	Phù hợp

- Hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định gồm các công trình Dự án có quy mô sử dụng đất: 75.096,44 m² xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An.

Theo Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An, các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, BT-01, BT-02, BT-03, BT-04, BT-05, BT-06, BT-07, BT-08 được điều chỉnh thành 18 lô đất mới, có tên gọi thay đổi như sau:

LÔ ĐẤT	ĐIỀU CHỈNH THÀNH
LK-01	BT-47
LK-02	BT-45
	LK-05
LK-03	BT-53
	LK-06
LK-04	BT-48
LK-05	BT-46
	LK-04
LK-06	BT-54

LÔ ĐẤT	ĐIỀU CHỈNH THÀNH
	LK-07
BT-01	BT-51
BT-02	BT-49
BT-03	BT-52
BT-04	BT-50
BT-05	BT-55
BT-06	BT-57
BT-07	BT-56
BT-08	BT-58

b) Kiểm tra sự phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng:

Theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Chủ đầu tư thẩm định, chức năng sử dụng đất các công trình Nhà ở thấp tầng Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng thuộc dự án phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch Chỉ tiêu các lô đất theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, được phê duyệt theo Quyết định số 2720/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 10/12/2024.

c) Sự phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế tại quy hoạch phân khu (nếu có) của khu vực xây dựng dự án:

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng thuộc dự án có các chỉ tiêu quy hoạch không vượt các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng khống chế tại Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

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):

a) 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; thời hạn của dự án:

Các chỉ tiêu về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án, thời hạn của dự án của công trình Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng thuộc dự án theo hồ sơ trình thẩm định cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Hưng Yên.

- Tổng mức đầu tư của công trình Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng theo nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định là 4.538,6 tỷ đồng. Phù hợp giá trị tổng mức đầu tư đã được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Hưng Yên.

b) Kiểm tra nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình nhà ở và công trình khác vào sử dụng:

- Theo nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án, dự kiến thời gian hoàn thành các công trình là quý Quý III năm 2026 đến Quý IV năm 2028. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình nhà ở và công trình khác vào sử dụng và đảm bảo tiến độ thực hiện đã nêu trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tập trung nguồn lực triển khai thực hiện dự án theo nội dung, quy mô và có kế hoạch triển khai thực hiện dự án đảm bảo tiến độ dự án đã được chấp thuận.

c) Kiểm tra thông tin về các loại nhà ở của dự án; việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo nội dung tại văn bản chấp thuận/phê duyệt chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền:

- Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án có thông tin về công trình Xây dựng trên 18 ô đất ký hiệu từ LK-04 ÷ LK-07 và BT-45 ÷ BT-58. Bố trí xây dựng 92 căn nhà liền kề, cao 05 tầng, 256 căn nhà biệt thự cao 04 tầng, 01 biệt thự đặc biệt cao 03 tầng. Loại công trình nêu trên phù hợp với mục tiêu được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Hưng Yên.

- Dự án Đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An thuộc danh mục dự án đang triển khai trong Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030 và Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 và Quyết định số 1622/QĐ-UBND ngày 27/06/2025.

d) Sự phù hợp của kế hoạch thực hiện các dự án thành phần hoặc giai đoạn thực hiện dự án đối với chủ trương đầu tư hoặc các nội dung được thẩm định tại dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định, công trình thuộc Dự án Đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An. dự án được lập theo giai đoạn, tiến độ thực hiện công trình phù hợp với tiến độ thực dự án được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Hưng Yên.

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 đô thị:

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

- Dự án đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương có ý kiến thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật gồm: Thoát nước mưa và thoát nước thải sau xử lý, cấp điện, cấp nước, giao thông.

- Theo giải pháp thiết kế, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của công trình Dự án Đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-6, LK-7, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An. Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát để đảm bảo khả năng kết nối, sự vận hành đồng bộ giữa hệ thống kỹ thuật ngoài nhà của các công trình với hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; thực hiện theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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 rà soát, đảm bảo về thời gian, kế hoạch thực hiện phân kỳ đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (trung tâm thương mại, văn hóa, dịch vụ, giải trí, y tế, trường học các cấp, công trình cây xanh,...) đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân đến sinh sống tại khu đô thị; cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội; đồng thời có trách nhiệm quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho người dân theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo thiết kế xây dựng phân hạ tầng kỹ thuật toàn khu đô thị đã được thẩm định và ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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

Giải pháp thiết kế được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư thẩm định cơ bản hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng, phù hợp với việc thực hiện các yêu cầu về phòng , chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, cụ thể:

- Giải pháp thiết kế cơ sở công trình Nhà ở biệt thự tại ô đất BT (từ lô BT-45 đến lô BT-58); Công trình Nhà ở liên kế tại ô đất LK (từ lô LK-04 đến lô LK-07) thuộc dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn đối với công trình lân cận và phòng, chống cháy, nổ.

- Giấy phép môi trường đã được UBND tỉnh Hưng Yên Cấp tại Giấy phép số 552/GPMT-BTNMT ngày 26/12/2023. Chủ đầu tư xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng quản lý vận hành các công trình bảo vệ môi trường theo Giấy phép môi trường đã được phê chuẩn đảm bảo phù hợp với tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

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 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 với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Trong bước triển khai tiếp theo, chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn thiết kế sẽ chịu trách nhiệm rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình.

VI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An. Đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo; tổ chức thẩm định các nội dung còn lại của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định.

Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát hồ sơ, tổng hợp ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh, tiến độ dự án và quy định của pháp luật có liên quan và trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án.

2. Kiến nghị

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

- Chủ đầu tư cam kết tiếp tục nghiên cứu, tiếp thu và thực hiện đầy đủ các ý kiến, nội dung lưu ý và khuyến nghị của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã nêu, nhằm hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, tổ chức thẩm định, trình phê duyệt dự án, lập thiết kế kỹ thuật – bản vẽ thi công, xin cấp phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng Dự án theo đúng quy định của pháp luật;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế đầy đủ, đồng bộ các hạng mục công trình theo quy hoạch và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư, đất đai, tài nguyên và môi trường, nhà ở và xây dựng trước khi triển khai thi công;

- Trong quá trình thực hiện, Chủ đầu tư sẽ tổ chức rà soát, kiểm tra và điều chỉnh hồ sơ thiết kế (nếu cần thiết) nhằm đảm bảo tuân thủ hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo chất lượng thiết kế, an toàn công trình và công trình lân cận. Việc lựa chọn vật liệu, thiết bị sẽ đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD và tuân thủ các quy định về sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định hiện hành;

- Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để xác định chính xác mốc giới, ranh giới các ô đất và cao độ xây dựng; đồng thời thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, thu gom và xử lý chất thải trong quá trình thi công theo đúng quy định. Việc bố trí chỗ để xe của Dự án sẽ được thể hiện đầy đủ, rõ ràng và minh bạch trong các hợp đồng mua bán nhà ở;

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế và đơn vị tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ và việc tuân thủ các quy định pháp luật liên quan trong toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng Dự án;

Trên đây là thông báo của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, BT-45, BT-46, BT-47, BT-48, BT-49, BT-50, BT-51, BT-52, BT-53, BT-54, BT-55, BT-56, BT-57, BT-58 thuộc Dự án Khu đô thị Đại An.

Nơi nhận:

- Lưu: VT

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

**Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất
động sản Lighthouse 2.**



Low Mun Kit Alwin