

Số: 102 /CV-TASECOINVEST
Về việc hướng dẫn nội dung mật
độ xây dựng, diện tích sàn không
tính hệ số sử dụng đất, cách ghi số
tầng trong TKCS.

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Công ty Cổ phần TASECO Invest (“Công ty”) là Chủ đầu tư dự án tại lô đất có ký hiệu B3CC2 Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây – Hà Nội (“Dự án”). Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 3221/QĐ-UBND, ngày 06 tháng 9 năm 2022. Hiện nay, công ty đang thực hiện công tác lập Báo cáo nghiên cứu khả thi để trình Bộ Xây dựng thẩm định theo quy định. Trong quá trình triển khai thực hiện, Công ty có một số nội dung vướng mắc xin được báo cáo Quý Bộ để được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Liên quan đến mật độ xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất B3-CC2 Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Khu khách sạn cao cấp (có ký hiệu B3-CC2B) có nội dung sau:

“4. ...quy hoạch chi tiết:...

+ Công trình khách sạn cao cấp (ký hiệu B3-CC2B): Diện tích đất 10.000m², mật độ xây dựng: 40%, hệ số sử dụng đất: 8,65 lần, ... tầng cao công trình nội: 3-55 tầng...”

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

..., Khối Khách sạn cao cấp 55 tầng (tính bao gồm cả khối đế).....tạo được công trình điểm nhấn kiến trúc tại ô đất và khu vực....”

Công trình Khách sạn cao cấp có 3-55 tầng gồm khối đế và khối tháp (tổng chiều cao khối tháp khoảng 235m). Khối kiến trúc điểm nhấn – là khối “Sky Lobby” từ tầng 35-37 với cao trình từ 134m đến 148m. Một phần khối Sky-lobby vươn ra 3 mặt ngoài của thân khối tháp với khoảng 190m² sàn phụ trội so với diện tích chiếm đất của khối đế. Mật độ khối tháp công trình (gồm cả khối điểm nhấn kiến trúc) đạt khoảng 25%. Mật độ khối đế công trình đảm bảo 40% (không tính phần sàn khối điểm nhấn kiến trúc trên cao gắn với khối tháp). Toàn bộ diện tích sàn khối điểm nhấn kiến trúc nêu trên và các diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất đã được tính toán đảm bảo hệ số sử dụng đất như Quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt (8,65 lần).

Đối chiếu thiết kế nêu trên với QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, nêu tại điểm 1.4.20 Mật độ xây dựng: “Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ chiếm đất của các công trình kiến trúc chính....”; và điểm 2.6.3 “...Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép: “...- Đối với tổ hợp công trình gồm phần đế công trình và tháp

cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng và phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần.”, Công ty thấy rằng, khối công trình điểm nhấn trên cao gắn với khối tháp và không làm vượt mật độ xây dựng công trình như đã phê duyệt tại quy hoạch chi tiết.

2. Liên quan đến diện tích sàn thang máy ở các tầng không sử dụng:

Do công trình cao tầng và có nhiều chức năng nên việc bố trí các thang máy phải đáp ứng yêu cầu vận hành. Có nhiều thang máy trong đó, tuy có bố trí trong mặt bằng tầng nhưng lại không được sử dụng tại tầng đó, một số trường hợp mô tả như dưới đây:

- Tại Khối khách sạn 55 tầng và 03 tầng hầm, có hai khối khách sạn và các tiện ích chung được phân định theo chiều cao (khối Khách sạn 1 từ tầng 7-32; khối Khách sạn 2 từ tầng 39-53, các tầng khác được bố trí tiện ích khách sạn, lánh nạn và kỹ thuật, đỗ xe). Do vậy, để đưa khách từ các tầng dưới lên khối Khách sạn 2 thì thiết kế đang bố trí các thang máy trung chuyển (thang express) chỉ dừng ở một số tầng nhất định như tầng có nhà hàng, sảnh đón... từ các tầng này, khách hàng tiếp tục di chuyển bằng các thang máy thông thường được lắp đặt riêng cho khối Khách sạn 2. Tương tự, thang máy Service (thang dịch vụ) để vận chuyển đồ và nhân viên từ hầm lên khối Khách sạn 2, không mở cửa ở các tầng thuộc khối Khách sạn 1. Như vậy, mặc dù được bố trí ở các tầng nhưng các thang express và các thang service chỉ có điểm dừng ở một số tầng (có mở cửa) để sử dụng, các tầng còn lại phần diện tích các giếng thang của các thang máy này không chiếm diện tích sàn xây dựng do thang máy không sử dụng cho tầng đó.

- Tại khối văn phòng 37 tầng, phân định làm 3 vùng (zone) thang máy phục vụ riêng: zone dưới (từ tầng 2 đến tầng 13; ở zone giữa (từ tầng 14 đến 25), zone cao từ tầng 26-36. Mỗi zone như vậy được phục vụ riêng bởi 06 thang máy với điểm bắt đầu là tầng 1 (sảnh). Tại các mặt bằng tầng zone dưới, ngoài 06 thang máy được mở cửa cho khách tại zone dưới sử dụng thì có 12 giếng thang máy phục vụ zone giữa và zone cao. Tương tự, ở zone giữa, có 06 giếng thang máy chỉ phục vụ zone cao. Như vậy, mặc dù mặt bằng tầng có được bố trí giếng thang máy nhưng các thang máy không mở cửa/ không có điểm dừng thì không phải là thang máy sử dụng cho tầng đó, không chiếm diện tích sàn xây dựng.

3. Liên quan đến diện tích trên mái khối đế:

Khối đế có diện tích chiếm đất là 4000m², gồm khoảng 2300m² diện tích sử dụng làm tiện ích khách sạn và khoảng 1500m² là phần mái che cho khu Ballroom bên dưới. Trong đó, phần mái có bố trí khoảng 800m² bể bơi ngoài trời (có kinh doanh). Như vậy, ở tầng mái khối đế, chỉ phần diện tích được khai thác sử dụng kinh doanh thì sẽ là diện tích để tính hệ số sử dụng đất, phần diện tích còn lại trên mái không có chức năng sử dụng thì sẽ là diện tích không tính hệ số sử dụng đất (có tính vào diện tích sàn xây dựng phần mái).

4. Liên quan đến số tầng khối đế:

Công trình Khách sạn cao cấp có 3-55 tầng gồm khối đế và khối tháp.

Theo bản vẽ được phê duyệt kèm theo quy hoạch chi tiết 1/500, khối đế có 03 tầng. Do có 2 tầng có chức năng hội nghị cần không gian lớn (tầng 1 cao 8m, tầng 2 cao 10,5m và phần dầm vượt không gian lớn chiếm đến 1,5m) nên tổng chiều cao khối đế tương đương 5 tầng thuộc khối tháp.



Khu vực khối đế có 03 tầng ở các cao trình không đồng bộ: Phần tầng lửng 1 (thuộc tầng 1) có cao trình tương đương tầng 2 khối tháp, Phòng Hội nghị lớn tại tầng 2 có cao trình tương đương tầng 3 khối tháp và một phần sàn kỹ thuật có cao trình tương đương với tầng 5 thuộc khối tháp. Để thuận tiện trong khai thác sử dụng và phù hợp với nội dung thiết kế PCCC và thoát hiểm, ghi số tầng ở khối tháp cần đồng bộ với số tầng ở khối tháp.

5. Liên quan đến làm rõ diện tích được trừ khi tính hệ số sử dụng đất của công trình:

Phần chiếm diện tích cột/ vách/ tường bao che/ ngăn chia... có trong các khu vực kỹ thuật, lánh nạn, đỗ xe là khá nhiều (đặc biệt là kết cấu tường vây bao quanh hầm đỗ xe). Mặc dù là diện tích kết cấu nhưng do không phục vụ hệ thống giao thông chung của công trình cũng như không được sử dụng như chức năng chính của công trình thì các diện tích này cần được trừ khi tính hệ số sử dụng đất.

Với các nội dung thiết kế cơ sở đang triển khai như mô tả bên trên, để có căn cứ hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án, Công ty xin được Bộ Xây dựng hướng dẫn về:

- Mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và phần tháp công trình;
- Ở bản vẽ mặt bằng tầng, các giếng thang máy không có cửa mở (không sử dụng) thì không bị coi là diện tích sàn xây dựng cũng như diện tích sàn xây dựng công trình để tính hệ số sử dụng đất.
- Diện tích trên mái (không có chức năng kinh doanh) không phải là diện tích sàn xây dựng bị tính hệ số sử dụng đất.
- Ghi/ thể hiện số tầng khối đế như với số tầng ở khối tháp để thuận tiện trong quản lý khai thác, thoát hiểm và các vấn đề liên quan.
- Hướng dẫn bổ sung về diện tích được trừ khi tính hệ số sử dụng đất của công trình liên quan đến phần chiếm diện tích cột/ vách/ tường bao che/ ngăn chia... có trong các khu vực kỹ thuật, lánh nạn, đỗ xe.

S(Xin gửi kèm theo một số thiết kế của Dự án làm rõ các nội dung liên quan).

Rất mong nhận được sự hướng dẫn và phản hồi của Quý Bộ.

Công ty Cổ phần TASECO Invest xin trân trọng cảm ơn! 

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Tạ Thị Thu Thủy