

Số: ~~1682~~/QHKT-PAKT

Hà Nội, ngày 21 tháng 12 năm 2016

CHẤP THUẬN BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam.

- Địa chỉ: Số 3/26 phố Nguyễn Hồng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.

2. Nội dung đề nghị:

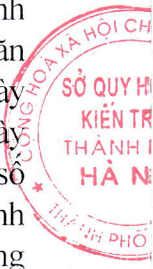
- Nhu cầu: Tại hồ sơ kèm theo công văn số 1124/VT ngày 24/11/2016, Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam đề nghị chấp thuận điều chỉnh phương án kiến trúc công trình của Dự án cụm Nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị tại ô đất ký hiệu 2.5HH đường Lê Văn Thiêm, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Vị trí - hiện trạng khu đất: Phía Đông Bắc giáp đường Lê Văn Thiêm, phía Đông Nam giáp đường quy hoạch, phía Tây Nam giáp dự án của Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà và đô thị (HUD), phía Tây Bắc giáp dự án của Công ty xây dựng số 1 Hà Nội. Hiện trạng trên khu đất đã xây dựng công trình xong phần thô, đang trong giai đoạn hoàn thiện.

3. Nội dung giải quyết:

Căn cứ: Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015; Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và dịch vụ tại ô đất 2.5HH đường Lê Văn Thiêm đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại các công văn số 3203/QHKT-P2 ngày 17/11/2009 và số 4408/QHKT-P8 ngày 30/12/2013; Giấy phép xây dựng số 64/GPXD ngày 06/6/2012 của Sở Xây dựng; Các Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 27/12/2014, số 4482/QĐ-UBND ngày 07/9/2015 và số 4604/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND Thành phố; Công văn số 3166/UBND-ĐT ngày 30/5/2016 của UBND Thành phố về việc xây dựng công trình "Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị" tại ô đất 2.5HH đường Lê Văn Thiêm; Quyết định số 48/QĐ-XPVPHC ngày 09/6/2016 của Thanh tra Sở Xây dựng về xử lý vi phạm hành chính đối với Công ty cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam là chủ đầu tư Dự án xây dựng "Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị" tại ô đất 2.5HH đường Lê Văn Thiêm; Công văn số 7811/VP-ĐT ngày 02/9/2016 của Văn phòng UBND Thành phố về việc điều chỉnh phương án kiến trúc công trình Dự án cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị tại ô đất ký hiệu 2.5HH đường Lê Văn Thiêm, quận Thanh Xuân; Giấy phép quy hoạch số 6944/GPQH ngày 18/11/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế và các văn bản pháp lý, quy định hiện hành có liên quan.

Sau khi xem xét bản vẽ điều chỉnh phương án kiến trúc do Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai lập năm 2016 (kèm theo công văn số 1124/VT ngày 24/11/2016 của Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam) có đề xuất các nội dung về chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 6944/GPQH ngày 18/11/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan. Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh phương án kiến trúc công trình thuộc Dự án cụm Nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị tại ô đất ký hiệu



2.5HH đường Lê Văn Thiêm, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân với nội dung chính và yêu cầu sau:

- Tầng hầm 1: Bố trí chỗ đỗ xe, dịch vụ thương mại và khu kỹ thuật phục vụ công trình; Diện tích sàn xây dựng khoảng 8.323m^2 ; Chiều cao tầng là 6m.
- Tầng hầm 2 và 3: Bố trí chỗ đỗ xe và khu kỹ thuật phục vụ công trình; Diện tích sàn xây dựng khoảng $8.323\text{m}^2/\text{tầng}$; Chiều cao tầng là 3,3m/tầng.
- Tầng 1: Bố trí không gian sảnh, dịch vụ thương mại, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, vệ sinh công cộng và khu phụ trợ; Diện tích xây dựng khoảng 2.424m^2 (Trong đó: Diện tích sàn nhà trẻ khoảng 830m^2 ; Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng 346m^2); Chiều cao tầng là 10m (cột cao độ tầng 1 cao hơn cột cao độ sân, đường nội bộ là 0,5m).
- Tầng 2: Bố trí chức năng văn phòng, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng và khu phụ trợ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.080m^2 (Trong đó: Diện tích sàn nhà trẻ khoảng 370m^2 ; Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng 270m^2); Chiều cao tầng là 4,5m.
- Tầng kỹ thuật 1: Bố trí chức năng kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.766m^2 ; Chiều cao tầng là 4,5m.
- Tầng 3, 7, 11, 15 và 23: Bố trí chức năng căn hộ và sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng khoảng $3.806\text{m}^2/\text{tầng}$ (Trong đó diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng $92\text{m}^2/\text{tầng}$); Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 33 căn hộ/tầng.
- Tầng 4, 8, 12, 16 và 22: Bố trí chức năng căn hộ; Diện tích sàn xây dựng khoảng $3.806\text{m}^2/\text{tầng}$; Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 34 căn hộ/tầng.
- Tầng 5 và 13: Bố trí chức năng căn hộ và sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng khoảng $3.806\text{m}^2/\text{tầng}$ (Trong đó diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng $84,6\text{m}^2/\text{tầng}$); Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 33 căn hộ/tầng.
- Tầng 6 và 14: Bố trí chức năng căn hộ; Diện tích sàn xây dựng khoảng $3.806\text{m}^2/\text{tầng}$; Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 33 căn hộ/tầng.
- Tầng 9, 10, 17, 18 và 19: Bố trí chức năng căn hộ và sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng khoảng $3.806\text{m}^2/\text{tầng}$ (Trong đó diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng $80\text{m}^2/\text{tầng}$); Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 33 căn hộ/tầng.
- Tầng 20 và 21: Bố trí chức năng căn hộ và sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng khoảng $3.806\text{m}^2/\text{tầng}$ (Trong đó diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng $80\text{m}^2/\text{tầng}$); Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 32 căn hộ/tầng.
- Tầng kỹ thuật 2: Bố trí chức năng kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.720m^2 ; Chiều cao tầng là 4,5m/tầng.
- Tầng 24 và 25: Bố trí chức năng căn hộ và khu kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng $2.719\text{m}^2/\text{tầng}$; Chiều cao tầng là 3,3m/tầng; Có 22 căn hộ/tầng.
- Tầng tum thang, kỹ thuật mái: Diện tích sàn xây dựng khoảng 735m^2 ; Chiều cao là 3,3m.
- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ sân, đường nội bộ đến cao độ sàn mái tum thang, kỹ thuật là 103,2m, đến đỉnh mái là 105,9m.
- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi công trình (chưa bao gồm diện tích sàn tầng kỹ thuật và tầng tum thang kỹ thuật): Khoảng 90.868m^2 . Trong đó: Diện tích sàn chức năng căn hộ khoảng $84.174,8\text{m}^2$ (Diện tích sàn sử dụng khoảng $66.304,37\text{m}^2$); Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng $1.805,2\text{m}^2$; Diện tích sàn chức năng Nhà trẻ khoảng 1.200m^2 ; Diện tích sàn chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng khoảng 3.688m^2 .
- Tổng số căn hộ ở là 740 căn;
- Quy mô dân số khoảng 2.652 người.

(Nội dung chi tiết xem trong bản vẽ Phương án kiến trúc do Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai lập năm 2016 được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội xác nhận kèm theo công văn này).

4. Các yêu cầu lưu ý Chủ đầu tư thực hiện trong quá trình triển khai tiếp theo:

4.1. Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật:

- Tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện phương án thiết kế các hạng mục sân vườn, chiếu sáng, hạ tầng kỹ thuật khu đất phụ trợ đầu nối với hệ thống chung của khu vực, kết hợp với lối lên xuống tầng hầm, giao thông nội bộ trong khu đất đảm bảo an toàn giao thông và khớp nối đồng bộ khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 được duyệt, đáp ứng các yêu cầu công tác PCCC, thoát người, đảm bảo người khuyết tật tiếp cận và sử dụng thuận tiện theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008/BXD).

- Tầng hầm của công trình cần đảm bảo các yêu cầu về bán kính quay xe, số lượng và độ dốc lên xuống đảm bảo an toàn giao thông theo quy định. Có biện pháp kỹ thuật để đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình lân cận; Tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị. Việc bố trí chức năng thương mại dịch vụ tại tầng hầm 1 cần đảm bảo yêu cầu PCCC, thoát nạn, môi trường và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Bố trí đủ diện tích để xe cho bản thân công trình và hỗ trợ thêm cho khu vực; Bố trí nhà vệ sinh công cộng có lối tiếp cận từ bên ngoài để phục vụ bản thân dự án và khách vãng lai trong khu vực theo chỉ đạo của Thành ủy Hà Nội tại Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016.

4.2. Các yêu cầu về hình khối, kiến trúc công trình:

- Nghiên cứu phương án thiết kế kiến trúc công trình cơ bản phù hợp với chức năng sử dụng và yêu cầu thẩm mỹ kiến trúc, hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình liền kề trong khu vực. Quá trình triển khai tiếp theo cần nghiên cứu kỹ hơn các chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, giải pháp xử lý về vật kiến trúc tránh tác động của điều kiện vi khí hậu (ánh sáng, nhiệt độ, bức xạ mặt trời).

- Bố trí các thang bộ, thang thoát hiểm, lối thoát hiểm công trình phải tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác có liên quan được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận. Đối với tầng tum thang kỹ thuật mái, nghiên cứu giải pháp thiết kế bao che khu vực cầu thang bộ, giếng thang máy theo đúng quy định tại Tiêu chuẩn thiết kế.

4.3. Các nội dung yêu cầu khác:

- Quá trình triển khai dự án đầu tư công trình tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đầu tư, các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hà Nội và nội dung yêu cầu của UBND Thành phố tại các công văn số 3166/UBND-ĐT ngày 30/5/2015 và số 7811/VP-ĐT ngày 02/9/2016, Giấy phép quy hoạch số 6944/GPQH ngày 18/11/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp đầu nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo khớp nối đồng bộ theo quy định không ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng kỹ thuật, ô nhiễm môi trường và tiếng ồn. Đảm bảo an toàn kết cấu công trình, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy...theo quy định.

- Các căn hộ của dự án cần ưu tiên cho dân cư hiện đang sinh sống trong khu vực Trung tâm Thành phố, góp phần giảm tải áp lực về dân số khu vực nội đô lịch sử.

- Thực hiện nghĩa vụ của Chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND quận Thanh Xuân để niêm yết công khai bản vẽ điều chỉnh phương án kiến trúc tại vị trí dự án và trụ sở chính quyền địa phương làm cơ sở quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng đô thị theo quy định. Giải quyết kịp thời các đơn thư kiến nghị của công dân (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Việc điều chỉnh công trình đã thi công xây dựng cần thực hiện theo phương án kiến trúc điều chỉnh được phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp.

- Quá trình đưa công trình vào khai thác sử dụng, Chủ đầu tư thực hiện đúng mục đích sử dụng và tuân thủ quy định của pháp luật.

(Bản vẽ Điều chỉnh phương án kiến trúc công trình được chấp thuận kèm theo các yêu cầu nêu tại công văn này và được lưu trữ tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc, thay thế bản vẽ phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại công văn số 4408/QHKT-P8 ngày 30/12/2013).

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam được biết, triển khai các công việc tiếp theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đất đai, đầu tư và xây dựng trên địa bàn Thành phố./.

Nơi nhận:

- CTy CP PTTM Việt Nam (để trả lời);
- UBND Thành phố HN |
- Giám đốc Sở | (để b/cáo)
- PGĐ Sở-Bùi Xuân Tùng;
- Các Sở: KH&ĐT, XD, |
- TN&MT, TC | (để
- UBND Q.Thanh Xuân | ph/hợp);
- Lưu: VP, P2 (03).✱

KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Bùi Xuân Tùng