

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QL HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: *216* /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày *21* tháng *3* năm 2017

V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS (điều chỉnh) dự án Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị tại Lô đất số 2.5HH đường Lê Văn Thiêm, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 0203/TT-VIETRADICO ngày 02/3/2017 của Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam trình thẩm định thiết kế cơ sở (TKCS) điều chỉnh công trình thuộc dự án Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị tại Lô đất số 2.5HH đường Lê Văn Thiêm, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (TKCS) điều chỉnh của dự án như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị.
2. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam (Tên viết tắt: Vietradico. Jsc).
4. Địa điểm xây dựng: Tại lô đất số 2.5HH đường Lê Văn Thiêm, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
5. Giá trị tổng mức đầu tư dự án (dự kiến): 1.328.879.000.000 đồng.
6. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư, vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác.
8. Thời gian thực hiện: Từ 2009 đến tháng 12/2017.
9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam, có tham khảo áp dụng một số tiêu chuẩn của nước ngoài.
10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng Đông Dương.
11. Nhà thầu lập TKCS (điều chỉnh): Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai.

II. Hồ sơ trình thẩm định:

1. Văn bản pháp lý (giai đoạn điều chỉnh):
 - Văn bản số 341/HĐXD-KSTK ngày 12/5/2015 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình;
 - Công văn số 7682/QHKT-PAKT về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh phương án kiến trúc “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, Hà Nội kèm theo Hồ sơ điều chỉnh phương án kiến trúc của dự án;



- Văn bản số 256/PCCC&CNCH-P6 ngày 13/01/2017 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH về việc thẩm duyệt về PCCC đối với hồ sơ thiết kế điều chỉnh công trình Cụm nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng và siêu thị;
Và một số văn bản tài liệu khác có liên quan.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất;
- Thuyết minh + Bản vẽ thiết kế cơ sở;

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu khảo sát xây dựng;
- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu lập thiết kế cơ sở;
- Các bản kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của cán bộ chủ trì, chủ nhiệm khảo sát, thiết kế.

III. Tóm lược nội dung Hồ sơ TKCS điều chỉnh trình thẩm định:

Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo Kết quả thẩm định thiết kế xây dựng tại văn bản số 341/HĐXD-KSTK ngày 12/5/2015. Theo báo cáo của chủ đầu tư, hiện nay dự án đã thi công xong phần thô.

Những đề xuất thay đổi, điều chỉnh trong TKCS trình thẩm định lần này chủ yếu là bổ sung thêm 70 căn hộ tại các vị trí ô trống tại các sàn trong thiết kế xây dựng đã được thẩm định trước đây, tổng số căn hộ trong toàn dự án sau điều chỉnh tăng từ 670 căn lên 740 căn. Chi tiết thiết kế sau điều chỉnh cụ thể như sau:

- Phần kiến trúc:

+ Tầng hầm 1: Bố trí chỗ đỗ xe, dịch vụ thương mại và khu kỹ thuật tòa nhà. Diện tích sàn xây dựng khoảng 8.323m²; chiều cao tầng 6m.

+ Tầng hầm 2 và 3: Bố trí chỗ đỗ xe và khu kỹ thuật tòa nhà. Diện tích sàn xây dựng khoảng 8.323m²/tầng; chiều cao tầng 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 2.424m²; chiều cao tầng 10m.

+ Tầng 2: Bố trí chức năng văn phòng, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng và khu phụ trợ. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.080m²; chiều cao tầng 4,5m.

+ Tầng kỹ thuật 1: Bố trí chức năng kỹ thuật. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.766m²; chiều cao tầng 4,5m.

+ Tầng 3, 7, 11, 15 và 23: Bố trí 33 căn hộ/tầng và 01 phòng sinh hoạt cộng đồng/tầng. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.806m²/tầng; chiều cao 3,3m/tầng.

+ Tầng 4, 8, 12, 16 và 22: Bố trí 34 căn hộ/tầng. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.806m²/tầng; chiều cao 3,3m/tầng.

+ Tầng 5 và 13: Bố trí 33 căn hộ/tầng và 01 phòng sinh hoạt cộng đồng/tầng. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.806m²/tầng; chiều cao tầng 3,3m/tầng.

+ Tầng 6 và 14: Bố trí 33 căn hộ/tầng. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.806m²/tầng; chiều cao tầng 3,3m/tầng.

+ Tầng 9, 10, 17, 18 và 19: Bố trí 33 căn hộ/tầng và 01 phòng sinh hoạt cộng đồng/tầng. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.806m²/tầng; chiều cao 3,3m/tầng.

+ Tầng 20 và 21: Bố trí 32 căn hộ/tầng và 01 phòng sinh hoạt cộng đồng. Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.806m²/tầng; chiều cao 3,3m/tầng.

+ Tầng kỹ thuật 2: Bố trí chức năng kỹ thuật. Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.720m²; chiều cao tầng 4,5m.

+ Tầng 24 và 25: Bố trí 22 căn hộ/tầng và khu kỹ thuật. Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.719m²/tầng; chiều cao tầng 3,3m/tầng.

+ Tầng tum thang, kỹ thuật mái: Diện tích sàn xây dựng khoảng 735m²; chiều cao tầng 3,3m.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chủ yếu như sau:

T T	Loại chỉ tiêu	Theo văn bản 4408/QHKT- P8	Theo văn bản 7682/QHKT - PAKT	Ghi chú
1	Diện tích khu đất (m ²):	8.777	8.777	Giữ nguyên
2	Diện tích xây dựng (m ²):	4.125	4.125	Giữ nguyên
3	TDTTS không gồm tầng hầm và tầng KT (m ²):	86.972	90.868	Tăng 3.896m ²
4	Mật độ xây dựng (%)	47	47	Giữ nguyên
5	Số tầng cao chưa gồm 03 tầng KT, 01 tum :	25	25	Giữ nguyên
6	Số tầng cao tính theo QCVN 03:2012/BXD:	29	29	Giữ nguyên
7	Số tầng hầm (tầng):	03	03	Giữ nguyên
8	Dân số (người):	2.390	2.652	Tăng 1,11 lần
9	Tổng số căn hộ (căn):	670	740	Tăng 70 căn
10	Chiều cao (m):	105,4	105,4	Giữ nguyên

- Các giải pháp về kết cấu, kỹ thuật công trình cơ bản không thay đổi so với thiết kế xây dựng đã được thẩm định.

IV. Kết quả thẩm định TKCS điều chỉnh:

1. Việc điều chỉnh TKCS của công trình không làm thay đổi tổng mặt bằng và không làm thay đổi các giải pháp thiết kế chủ yếu đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số 341/HĐXD-KSTK ngày 12/5/2015. Phương án kiến trúc điều chỉnh đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại văn bản số 7682/QHKT-PAKT ngày 21/12/2016. Nội dung Hồ sơ TKCS điều chỉnh của công trình cơ bản đáp ứng yêu cầu, đủ điều kiện để triển khai bước tiếp theo.

2. Trong quá trình triển khai các bước thiết kế tiếp theo, chủ đầu tư cần lưu ý một số nội dung sau:

+ Công suất của các hệ thống kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước, điều hòa thông gió, thông tin liên lạc...), sơ đồ kết cấu và tải trọng của công trình đã có những thay đổi so với thiết kế cũ, chủ đầu tư cần tổ chức thẩm tra lại trong bước triển khai thiết kế sau thiết kế cơ sở và gửi Kết quả thẩm tra thiết kế điều chỉnh đến

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng để phục vụ công tác thẩm định các bước thiết kế sau thiết kế cơ sở theo quy định.

+ Chủ đầu tư cần tiếp tục liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn/thỏa thuận hoặc điều chỉnh công suất đầu nổi hạ tầng kỹ thuật của công trình với hạ tầng kỹ thuật của khu vực về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin bưu điện cho dự án theo quy định.

+ Lưu ý, việc bố trí nhà trẻ tại tầng 2 với cao độ khoảng 10m so với cốt nền là khá cao, phải có giải pháp phù hợp để đảm bảo an toàn thoát nạn trong trường hợp khẩn cấp.

+ Dự án đã có những điều chỉnh về quy mô, công suất so với thiết kế ban đầu, chủ đầu tư cần liên hệ với UBND TP Hà Nội để được hướng dẫn về việc điều chỉnh Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án (đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 20/4/2012) theo quy định.

+ Việc tham khảo, áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng cần tuân thủ Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

+ Cần rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với QCVN 06:2010/BXD QCVN 05:2008/BXD; QCVN 10:2014/BXD và TCVN 4319:2012; TCXDVN 264:2002. Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2013/BXD.

+ Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về Hồ sơ TKCS điều chỉnh của Dự án, đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- TTr Lê Quang Hùng (để b/c);
- Lưu VP, QLDA, QLTK (NHH).



CỤC TRƯỞNG

Bùi Trung Dung