

Số: 14/TTr2019/DDTL

Nghi Xuân, Ngày 22 tháng 8 năm 2019

## **TỜ TRÌNH**

V/v: Thẩm định hồ sơ Thiết kế cơ sở công trình Trung tâm thương mại Xuân An Plaza dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1)

Kính gửi: **Sở Xây Dựng tỉnh Hà Tĩnh.**

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01/7/2014;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; 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 Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 30/06/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh giao Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thiết kế cơ sở công trình Trung tâm thương mại Xuân An Plaza thuộc Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thành Nam lập;

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long kính trình Sở Xây Dựng tỉnh Hà Tĩnh thẩm định hồ sơ hồ sơ Thiết kế cơ sở công trình Trung tâm thương mại Xuân An Plaza thuộc dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) do Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thành Nam lập gồm các nội dung sau:

### **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

**1. Tên dự án:** Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

Loại, cấp quy mô công trình:

- Loại công trình: Thương mại dịch vụ;
- Cấp công trình: Công trình cấp III.

**2. Người quyết định đầu tư:** Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.

4. **Địa điểm xây dựng:** Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) – thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
5. **Giá trị tổng mức đầu tư:** Khoảng 123 tỷ đồng.
6. **Nguồn vốn đầu tư:** Vốn tự có, vốn vay tín dụng và Chủ đầu tư huy động từ nguồn vốn hợp pháp khác.
7. **Thời gian thực hiện:** Từ Quý III/2019 đến Quý VI/2020.
8. **Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:** Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.
9. **Nhà thầu tư vấn lập bản vẽ thiết kế cơ sở:** Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thành Nam.

## II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

### 1. Văn bản pháp lý:

- + Quyết định số 2328/QĐ-UBND, ngày 18/08/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1 tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;
- + Quyết định số 1773/QĐ-UBND, ngày 30/06/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Xuân An – giai đoạn 1, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (giai đoạn 1);
- + Quyết định 12/QĐ/ĐDTL, ngày 25/04/2017 của HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

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

- + Bản vẽ thiết kế cơ sở;
- + Thuyết minh thiết kế cơ sở;
- + Hồ sơ khảo sát địa hình;
- + Hồ sơ khảo sát địa chất;
- + Hồ sơ dự toán công trình;

### 3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu tư vấn lập bản vẽ thiết kế cơ sở: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thành Nam.

## III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Về quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết của dự án được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND, ngày 18/08/2016. Với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:
- + Trên lô đất diện tích 4980m<sup>2</sup>, sẽ xây dựng một Trung tâm thương mại, dự án KĐT Xuân An 5 tầng + 1 tum theo phong cách kiến trúc hiện đại. Mặt phía trước có khoảng lùi so với ranh giới khu đất theo quy hoạch, diện tích này được bố trí tiểu cảnh, sân vườn cây xanh trạm biến áp và khu đỗ xe... Mặt phía sau được bố trí lùi so với ranh giới đất, để tạo khoảng đệm cho đường dốc, bậc cấp.

- + Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được:



Tổng diện tích khu đất:	4980 m <sup>2</sup>
Mật độ xây dựng:	53%
Diện tích xây dựng:	2644,08 m <sup>2</sup>
Tầng cao:	5 tầng + 1 tum
Tổng diện tích sàn:	11749,65 m <sup>2</sup>

## **2. Nội dung xây dựng và phương án thiết kế:**

Công trình Trung Tâm Thương Mại Xuân An Plaza Khu ĐTM Xuân An với diện tích lô đất 4980m<sup>2</sup> trong bản vẽ Quy hoạch chi tiết Khu ĐTM Xuân An. Công trình được thiết kế cao 5 tầng + 1 tum có khoảng lùi cho cả mặt trước và mặt sau. Có 4 lối tiếp xúc với tòa nhà riêng biệt ở mặt trước và mặt sau cho từng chức năng: mặt trước là lối vào chính cho khu sảnh tiệc cưới, mặt bên và mặt sau là sảnh trung tâm thương mại, bên hông tòa nhà là sảnh bể bơi. Mặt sau là lối phụ, phòng an ninh và cầu thang lên tầng 2 của khối văn phòng. Không gian công năng được bố trí linh hoạt, tính toán hợp lý.

Hình thức kiến trúc bên ngoài được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, với những ô cửa kính lớn, các mảng đặc rộng xen kẽ được bố trí một cách linh hoạt, hợp lý.

### **• Giải pháp mặt bằng:**

- Bố cục tổng thể chung phù hợp với hình dạng lô đất xây dựng và hài hòa với không gian chung của khu vực. Công trình cao 5 tầng + 1 tum với các chức năng chính như sau:

- Tầng 1: Không gian sảnh trung tâm tiệc cưới, sảnh trung tâm thương mại, sảnh bể bơi ngoài ra còn có sảnh khu bếp, phòng trực PCCC, không gian thương mại, phòng kỹ thuật điện nhẹ, diện tích còn lại là các phòng kỹ thuật và khu vệ sinh, hành lang chung.

- Tầng 2: Được chia làm 2 khu: một bên là trung tâm tiệc cưới, bếp, khu vệ sinh và các phòng kho, kỹ thuật. Một bên là trung tâm thương mại, diện tích còn lại là sảnh thang máy, thang cuốn và khu vệ sinh, thang bộ, kho.

- Tầng 3: Không gian trung tâm thương mại, cà phê ngoài trời, 4 thang bộ được bố trí 4 góc thuận tiện cho việc thoát nạn của tòa nhà, diện tích còn lại là khu thang máy, thang cuốn, khu vệ sinh và các phòng kỹ thuật.

- Tầng 4-5: Không gian trung tâm thương mại, 4 thang bộ được bố trí 4 góc thuận tiện cho việc thoát nạn của tòa nhà, diện tích còn lại là khu thang máy, thang cuốn, khu vệ sinh và các phòng kỹ thuật.

- Tầng tum : Phòng kỹ thuật thang máy, thang bộ, vị trí téc nước và sân thượng.

### **• Các chỉ tiêu chính của phương án :**

- **Tầng 1:** Bố trí 4 lõi tiếp cận từ phía trước, bên trái, bên phải và sau công trình. Các phòng được bố trí với diện tích như sau:

Diện tích sàn: 2644,08 m <sup>2</sup>	
Sảnh, cầu thang bộ, hành lang, vệ sinh, thang máy, thang cuốn,...	451,78m <sup>2</sup>
Khu trung tâm thương mại	1124m <sup>2</sup>
Sảnh trung tâm tiệc cưới	133m <sup>2</sup>
Khu bể bơi	860,3m <sup>2</sup>
Phòng trực PCCC	26m <sup>2</sup>
Khu kỹ thuật	49m <sup>2</sup>

- **Tầng 2:** Các phòng được ngăn cách bởi tường gạch đặc 110, 220, xung quanh công trình được bao bọc bởi vách kính lớn tạo điểm nhấn.

Diện tích sàn : 2597,24 m <sup>2</sup>	
Cầu thang bộ, hành lang, vệ sinh, thang máy, thang cuốn,...	309,96 m <sup>2</sup>
Trung tâm tiệc cưới	1449,15 m <sup>2</sup>
Khu bếp, kho trung tâm tiệc cưới	250,84m <sup>2</sup>
Khu trung tâm thương mại	587,29m <sup>2</sup>

- **Tầng 3:** Các phòng được ngăn cách bởi tường gạch đặc 110, 220, xung quanh công trình được bao bọc bởi vách kính lớn tạo điểm nhấn.

Diện tích sàn : 2597,24 m <sup>2</sup>	
Cầu thang bộ, hành lang, vệ sinh, thang máy, thang cuốn,...	247,64 m <sup>2</sup>
Khu trung tâm thương mại	1692m <sup>2</sup>
Cà phê ngoài trời	657,6

- **Tầng 4:** Các phòng được ngăn cách bởi tường gạch đặc 110, 220, xung quanh công trình được bao bọc bởi vách kính lớn tạo điểm nhấn.

Diện tích sàn : 1920,38 m <sup>2</sup>	
Cầu thang bộ, hành lang, vệ sinh, thang máy, thang cuốn,...	228,42 m <sup>2</sup>
Khu trung tâm thương mại	1691,96m <sup>2</sup>

- **Tầng 5:** Các phòng được ngăn cách bởi tường gạch đặc 110, 220, xung quanh công trình được bao bọc bởi vách kính lớn tạo điểm nhấn.

Diện tích sàn : 1920,38 m <sup>2</sup>	
Cầu thang bộ, hành lang, vệ sinh, thang máy, thang cuốn,...	228,42 m <sup>2</sup>

Khu trung tâm thương mại	1691,96m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

- **Tầng tum:** Toàn bộ tường bao quanh thang xây gạch đặc, sân thượng bố trí téc nước

Diện tích sàn : 1920,38m <sup>2</sup>	
Kho, cầu thang bộ	70,33m <sup>2</sup>
Sân thượng	1850,05m <sup>2</sup>

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long kính trình Sở Xây dựng xem xét, thẩm định hồ sơ thiết kế Thiết kế cơ sở công trình Trung tâm thương mại Xuân An Plaza thuộc dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) do Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thành Nam lập để có cơ sở tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh quan tâm, giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Bùi Đức Chính**

