

Số: 1374 /QHKT-TMB-PAKT(P1)

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2016

QUẬN BẮC TỪ LIÊM

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 1641

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

CHẤP THUẬN BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

Chủ đề: Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà.

- Địa chỉ: Tầng 13, tòa nhà TTC, đường Duy Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

II. Nội dung đề nghị:

- Nhu cầu: Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà có văn bản số 58/CV-LD ngày 02/02/2016 đề nghị chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an tại Phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Gửi kèm theo có tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư nêu trên do Công ty cổ phần kiến trúc Lập phương (Cubic) lập năm 2016 và các văn bản pháp lý tài liệu có liên quan.

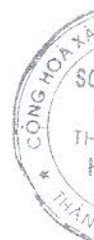
- Vị trí: Phía Bắc giáp tuyến đường sắt hiện có, phía Tây giáp đường quy hoạch, phía Đông giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện có, khu đất của Bộ quốc phòng quản lý sử dụng, phía còn lại giáp khu đất CL2 của Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thành phố giao lưu, thuộc phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Hiện trạng: Trên khu đất chủ yếu là đất trống, chưa có công trình xây dựng.

III. Nội dung giải quyết:

Căn cứ: Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015; Công văn số 6124/UBND-KH&ĐT ngày 01/9/2015 của UBND Thành phố giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà thủ tục lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an; Công văn số 576/VP-QHKT ngày 25/01/2016 của UBND Thành phố về dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an; Giấy phép quy hoạch số 475/GPQH ngày 01/02/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp cho Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà để xây dựng Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an tại Phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Công văn số 01/TC-QC ngày 05/01/2016 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình tại dự án Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an; Công văn số 418/PCCC&CNCH-P6 ngày 04/02/2016 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về thẩm duyệt PCCC tại dự án Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an; Quy chuẩn xây dựng VN; tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Các văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan,

Sau khi xem xét bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình (gửi kèm theo đề nghị tại văn bản 58/CV-LD ngày 02/02/2016 của Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà), Sở Quy hoạch – Kiến trúc



chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an tại Phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, với nội dung và yêu cầu như sau:

1. Tổng mặt bằng:

- Chức năng: Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an (bao gồm các chức năng: nhà trẻ, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, dịch vụ thương mại...).

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Tt	Chức năng đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số lượng căn hộ (căn)	Dân số (người)
1	Đất đường giao thông theo quy hoạch	18.109						
2	Đất xen kẹt, đề xuất giao quản lý chống lấn chiếm sử dụng vào mục đích công cộng	117						
3	Đất Nhà trẻ	4.003	1.600	40	3	4.135		
4	Đất Hỗn hợp	10.837	4.333	40	30	110.562	809	2.689
4.1	Công trình HH	4.660	2.922		30	74.277	474	1.754
4.2	Nhà ở CT1	6.177	1.411		27	36.285	335	935
5	Đất Nhà ở	12.471	4.233	33,9	25	101.103	1.005	2.805
5.1	Nhà ở CT2		1.411		25	33.701	335	935
5.2	Nhà ở CT3		1.411		25	33.701	335	935
5.3	Nhà ở CT4		1.411		25	33.701	335	935
6	Tổng (*)	45.537	10.166		3 ÷ 30	215.800	1.814	5.494

(*) Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch được xác định tại bản vẽ tổng mặt bằng (khoảng 45.537m²) có thay đổi so với Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch được xác định tại Giấy phép quy hoạch số 475/GPQH ngày 01/02/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc (khoảng 40.219m²) do bổ sung diện tích đất đường giao thông theo quy hoạch (khoảng 5.201m²) và diện tích đất xen kẹt (khoảng 117m²) để nghiên cứu xây dựng đồng bộ hệ thống đường giao thông, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực đồng thời góp phần quản lý chống lấn chiếm, chỉ sử dụng vào mục đích công cộng. Diện tích các ô đất chức năng Nhà trẻ, Nhà ở, Hỗn hợp giữ nguyên theo chỉ tiêu đã được xác định tại Giấy phép quy hoạch số 475/GPQH ngày 01/02/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

2. Phương án kiến trúc:

2.1. Nhà trẻ:

- Tầng 1: Chức năng: Sân, Văn phòng hiệu bộ, Lớp học và các phòng phục vụ; Diện tích sàn khoảng 1.358m²; Chiều cao tầng: 3,1m.

- Tầng 2: Chức năng: Lớp học và các phòng phục vụ học tập; Diện tích sàn khoảng 1.600m²; Chiều cao tầng: 3,3m.

- Tầng 3: Chức năng: Các phòng phục vụ học tập; Diện tích sàn khoảng 1.177m²; Chiều cao tầng: 3,3m.

- Tum thang cao 2,1m

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè đến đỉnh tum thang là 12,25m.

2.2. Khối các công trình cao tầng HH, CT1, CT2, CT3, CT4:

2.2.1: Tầng hầm:

- Công trình HH và CT1 chung nhau 02 tầng hầm có chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 18.964m², trong đó diện tích đỗ xe khoảng 15.172m².

- Công trình CT2, CT3, CT4 chung nhau 01 tầng hầm có chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 10.415m², trong đó diện tích đỗ xe khoảng 9.790m².

2.2.2: Công trình HH:

- Công trình gồm 474 căn hộ, dân số khoảng 1.754 người.

- Tầng 1: Chức năng: Sảnh căn hộ, sảnh dịch vụ văn phòng, dịch vụ thương mại; Diện tích sàn khoảng 2.717m²; Chiều cao: 4,5m.

- Tầng 2 ÷ Tầng 4: Chức năng: Văn phòng (tại tầng 2 có bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng với diện tích sàn khoảng 400m²); Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 2.922m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,9m.

- Tầng 5: Chức năng: Nhà hàng, phòng tập thể thao, bể bơi; Diện tích sàn khoảng 2.922m²; Chiều cao: 6m.

- Tầng 06 ÷ Tầng 29: Chức năng: Nhà ở thương mại; Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 2.380m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,3m.

- Tầng 30: Chức năng: Nhà ở thương mại; Diện tích sàn khoảng 2.402m²; Chiều cao: 5,5m.

- Tum thang có diện tích khoảng 350m²; Chiều cao khoảng 3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè đến đỉnh mái là 110,65m.

2.2.3: Công trình CT1:

- Công trình gồm 335 căn hộ, dân số khoảng 935 người.

- Tầng 1: Chức năng: Sảnh căn hộ, sảnh dịch vụ văn phòng, dịch vụ thương mại, sinh hoạt cộng đồng (diện tích sàn khoảng 269m²); Diện tích sàn khoảng 1.411m²; Chiều cao: 6m.

- Tầng 2 ÷ Tầng 3: Chức năng: Văn phòng; Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 1.292m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,9m.

- Tầng 4 ÷ Tầng 27: Chức năng: Nhà ở xã hội; Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 1.343m² (diện tích sàn tầng 4 khoảng 1.261m²); Chiều cao mỗi tầng: 3,3m.

- Tum thang có diện tích khoảng 140m²; Chiều cao khoảng 3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè đến đỉnh mái là 97,6m.

2.2.4: Công trình CT2, CT3, CT4:

- Mỗi tòa nhà gồm 335 căn hộ, dân số mỗi tòa nhà khoảng 935 người. Chỉ tiêu cụ thể của mỗi tòa như sau:

CHỦ
Y HOẠ
TRÚC
NH PHC
NỘI
HỒ NH

- Tầng 1: Chức năng: Sảnh căn hộ,, dịch vụ thương mại, sinh hoạt cộng đồng (diện tích sàn khoảng 269m²); Diện tích sàn khoảng 1.411m²; Chiều cao: 6m.

- Tầng 2 ÷ Tầng 25: Chức năng: Nhà ở xã hội; Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 1.343m² (diện tích sàn tầng 2 khoảng 1.261m²); Chiều cao mỗi tầng: 3,3m.

- Tum thang có diện tích khoảng 140m²; Chiều cao khoảng 3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè đến đỉnh mái là 88,95m.

(Nội dung chi tiết xem tại bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được chấp thuận kèm theo công văn này)

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

- Khối nhà trệt: Giải pháp thiết kế công trình ưu tiên khối lớp học đảm bảo yêu cầu chiếu sáng, thông thoáng tự nhiên, có biện pháp che chắn mưa hắt, tránh ánh nắng trực tiếp hướng Tây, tránh gió lùa và hạn chế gió lạnh mùa Đông. Hình thức kiến trúc công trình (vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình...) hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực, khí hậu và phù hợp chức năng sử dụng của công trình.

- Khối nhà ở cao tầng: Hình khối, màu sắc kiến trúc công trình đã được nghiên cứu cơ bản phù hợp với chức năng sử dụng, hài hòa với khu vực. Quá trình triển khai thiết kế cơ sở cần nghiên cứu chi tiết hơn về hình thức kiến trúc (mái sảnh, kết thúc mái, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, chi tiết kiến trúc...) để tăng giá trị thẩm mỹ cho công trình đồng thời đảm bảo yêu cầu an toàn kết cấu, thông gió, chiếu sáng, thông thoáng tự nhiên cho các căn hộ ở và các yêu cầu kỹ thuật theo quy định chuyên ngành, xem xét tận dụng khoảng sân mái công trình để trồng cây, giàn hoa... nhằm tạo sự thân thiện môi trường và tăng hiệu quả sử dụng công trình.

4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, môi trường:

- Nghiên cứu hoàn thiện phương án thiết kế các hạng mục phụ trợ, cây xanh, sân vườn, chiếu sáng... và hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của toàn bộ khu đất lập dự án đầu tư, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch, đáp ứng các yêu cầu về giao thông nội bộ, vệ sinh môi trường... theo quy định và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận. Khuyến khích bổ sung thêm tầng hầm để tăng diện tích đỗ xe cho bản thân dự án và phục vụ nhu cầu đỗ xe của đô thị.

- Việc đề xuất các giải pháp sử dụng thang bộ loại N2 thay thế thang N1 tại dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội để bán cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an đã được Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an thống nhất tại văn bản số 418/PCCC&CNCH-P6 ngày 04/02/2016. Quá trình triển khai thiết kế cơ sở, cần hoàn thiện các nội dung về phòng cháy chữa cháy, cứu nạn thoát người tuân thủ theo các quy định hiện hành, được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Liên hệ với các cơ quan chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước ...) cho dự án đầu tư. Khi xây dựng công trình, phải có biện pháp đảm bảo việc tiêu thoát nước, hạ tầng kỹ thuật và không ảnh hưởng đến giao thông chung của khu vực và các công trình lân cận xung quanh.

5. Các nội dung yêu cầu khác:

- Chủ đầu tư tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình trên

địa bàn Thành phố. Trong quá trình triển khai thiết kế cơ sở và dự án đầu tư công trình, thực hiện theo đúng các yêu cầu tại Giấy phép quy hoạch số 475/GPQH ngày 01/02/2016 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc; bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận kèm theo văn bản này; tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan quản lý nhà nước, Sở, ngành liên quan trong giai đoạn cấp phép quy hoạch, hoàn chỉnh các thủ tục về đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành trước khi khởi công xây dựng công trình.

- Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà liên hệ với Sở Xây dựng để đăng ký kế hoạch phát triển nhà ở theo Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, đồng thời để được hướng dẫn các thủ tục về dự án phát triển nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư phải xác định rõ phần diện tích sử dụng chung và riêng trong công trình Nhà ở cao tầng được cấp thẩm quyền xác nhận theo đúng quy định của Luật Nhà ở và các quy định hiện hành khác có liên quan để chính quyền địa phương giải quyết các phát sinh tranh chấp khiếu kiện (nếu có).

- Phối hợp với chính quyền địa phương để được niêm yết công khai bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình 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, đồng thời để giải quyết kịp thời các đơn thư kiến nghị của các tổ chức, công dân (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Hồ sơ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được chấp thuận kèm theo công văn này được lưu trữ tại Sở Quy hoạch – Kiến trúc)

Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội thông báo để Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và Thương mại Thái Hà được biết, triển khai theo đúng quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư và xây dựng công trình của Nhà nước và Thành phố.

Nơi nhận:

- Liên danh Công ty cổ phần Constrexim1 và Công ty TNHH In và TM Thái Hà (để trả lời);
- UBND Thành phố (để
- Giám đốc Sở (b/cáo);
- PGĐ Sở Ngõ Quý Tuấn;
- ✓ - UBND quận Bắc Từ Liêm (để
- UBND phường Cổ Nhuế 2 (phối hợp);
- Lưu VP, P1.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ QUY HOẠCH
KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ
HÀ NỘI
Ngô Quý Tuấn