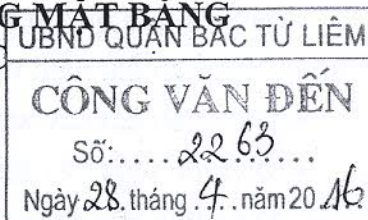


Số: 1921 /QHKT-TMB-PAKT(P1)

Hà Nội, ngày 21 tháng 4 năm 2016

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



I. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội.

- Địa chỉ: số 8B phố Lê Trực, quận Ba Đình, Hà Nội.

II. Nội dung đề nghị:

- Nhu cầu: Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội có văn bản số 68/CVDA ngày 24/3/2016 đề nghị chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Gửi kèm theo có bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư nêu trên do Công ty đầu tư phát triển công nghệ cao Hà Nội lập tháng 3/2016 và các văn bản pháp lý, tài liệu có liên quan.

- Vị trí: Phía Bắc giáp công trình Tổ chức triển khai phát triển thương mại điện tử, phía Đông giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp đường Phạm Văn Đồng, phía Nam giáp đường Hoàng Quốc Việt thuộc phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Hiện trạng: Khu đất hiện tại chưa xây dựng công trình.

III. Nội dung giải quyết:

Căn cứ: Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 02/2/2010 của UBND Thành phố về việc giao đất cho Công ty cổ phần doanh nghiệp trẻ Hà Nội để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm xúc tiến thương mại và văn phòng cho thuê; 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; Văn bản số 5359/VP-QHKT ngày 07/8/2015 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh quy hoạch tại dự án đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Các văn bản số 2017/QHKT-P1 ngày 14/12/2007 và số 810/QHKT-P1 ngày 6/5/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tổ hợp Trung tâm xúc tiến thương mại và văn phòng cho thuê tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội; Giấy phép quy hoạch số 5545/GPQH ngày 26/11/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp cho Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội để lập dự án đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp; Văn bản số 140/QHKT-P1 ngày 11/01/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty cổ phần doanh nghiệp trẻ Hà Nội hoàn chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp; Thông báo số 1208/TB-HĐKTQH ngày 18/3/2016 của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố Hà Nội về việc thông báo ý kiến kết luận của các thành viên Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố về phương án quy hoạch kiến trúc công trình Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp; Quy chuẩn xây dựng VN; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các văn bản pháp lý, tài liệu có liên quan.

Sau khi xem xét tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình (gửi kèm theo văn bản số 68/CVDA ngày 24/3/2016 của Công ty cổ phần doanh nghiệp trẻ Hà Nội), Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại phường Cổ Nhuế 1, quận



Bắc Từ Liêm, Hà Nội phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 5545/GPQH đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp ngày 26/11/2015 và Thông báo số 1208/TB-HĐKTQH ngày 18/3/2016 của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố với nội dung và yêu cầu như sau:

1. Tổng mặt bằng:

- Chức năng: Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà trẻ và căn hộ cao cấp.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích khu đất khoảng 13.452m², trong đó:
 - + Diện tích đất nằm trong chỉ giới mở đường khoảng 2.964m²;
 - + Diện tích đất cây xanh tập trung phục vụ đơn vị ở khoảng 1.000m²;
 - + Diện tích đất xây dựng khoảng 9.488m²;
 - + Diện tích xây dựng khoảng 4.270m²;
 - + Mật độ xây dựng khoảng 45%;
 - + Tổng diện tích sàn công trình (bao gồm cả tầng hầm) khoảng 242.275m²;
 - + Tầng cao công trình tối đa: 35 ÷ 50 tầng (gồm 01 khối tháp cao 35 tầng có chức năng văn phòng, trung tâm thương mại... và 01 khối tháp cao 50 tầng có chức năng căn hộ cao cấp, nhà trẻ, trung tâm thương mại...). Chiều cao công trình xây dựng: 186,9m.
 - + Tầng hầm: 05 tầng hầm. Tổng chiều sâu 05 tầng hầm: 23,5m.
 - + Dân số: 2.500 người (tương đương với 625 căn hộ).
- Khoảng lùi xây dựng công trình: tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Giấy phép quy hoạch số 5545/GPQH ngày 26/11/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và được xác định cụ thể tại bản vẽ tổng mặt bằng.
- Đầu tư hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh, sân vườn... khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

2. Phương án kiến trúc:

2.1 Tầng hầm:

Các công trình Văn phòng, trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp, nhà trẻ, trung tâm thương mại chung nhau 05 tầng hầm (trong đó tầng hầm 2 và tầng hầm 3 có bố trí tầng lửng đỗ xe máy) có chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật, siêu thị, vệ sinh công cộng...; Tổng chiều sâu 05 tầng hầm: 23,5m tính từ cos ±0.000; Tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 51.741m², trong đó diện tích đỗ xe khoảng 42.948m², đảm bảo đáp ứng diện tích đỗ xe cho bản thân dự án và phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực phù hợp với văn bản số 83/TB/TU ngày 24/3/2016 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Thường trực Thành ủy về việc triển khai một số nhiệm vụ trọng tâm trong thời gian tới. Cụ thể:

Tầng hầm 1: Chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật, siêu thị, vệ sinh công cộng; Diện tích sàn khoảng 9.488m²; Chiều cao tầng: 5,1m.

Tầng hầm 2: Chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Diện tích sàn khoảng 11.567m² (bao gồm diện tích sàn tầng lửng khoảng 2.079m²); Chiều cao tầng: 4,6m.

Tầng hầm 3: Chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Diện tích sàn khoảng 11.710m² (bao gồm diện tích sàn tầng lửng khoảng 2.222m²); Chiều cao tầng: 4,6m.

Tầng hầm 4: Chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Diện tích sàn khoảng 9.488m²; Chiều cao tầng: 4,6m.

Tầng hầm 5: Chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Diện tích sàn khoảng 9.488m²; Chiều cao tầng: 4,6m.

2.2. Công trình Văn phòng, trung tâm thương mại:

- Tầng 1: Chức năng: Sảnh, thương mại dịch vụ; Diện tích sàn khoảng 1.230m²; Chiều cao tầng: 7,2m.
- Tầng 2 ÷ Tầng 3: Chức năng: Thương mại dịch vụ; Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 1.324m²; Chiều cao mỗi tầng: 4,8m.
- Tầng 04: Chức năng: Cây xanh, dịch vụ; Diện tích sàn 1.324m²; Chiều cao tầng: 7,2m.
- Tầng 05 ÷ Tầng 34: Chức năng: Văn phòng làm việc; Diện tích sàn mỗi tầng: 1.324m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,8m (chiều cao tầng 18 và 32: 5,4m);
- Tầng 35: Chức năng: Lắp đặt thiết bị kỹ thuật phục vụ công trình. Diện tích sàn khoảng 354m²; Chiều cao tầng: 6m.
- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè đến đỉnh mái là 148,1m.

2.3. Công trình Trung tâm thương mại, nhà trẻ và căn hộ cao cấp :

Công trình gồm 625 căn hộ cao cấp (các căn hộ có diện tích từ 90,5m² ÷ 343,7m²), dân số khoảng 2.500 người. Tại khối đế của công trình có bố trí chức năng nhà trẻ (diện tích khoảng 6.548m²), sinh hoạt cộng đồng, hạ tầng kỹ thuật và một số tiện ích công cộng phục vụ dân cư của tòa nhà và khu vực. Cụ thể:

- Tầng 1: Chức năng: Sảnh, thương mại dịch vụ, nhà trẻ; Diện tích sàn khoảng 2.536m²; Chiều cao tầng: 7,2m.
- Tầng 2 ÷ Tầng 3: Chức năng: Nhà trẻ; Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 2.946m²; Chiều cao mỗi tầng: 4,8m.
- Tầng 04: Chức năng: Cây xanh, dịch vụ, bể bơi, sinh hoạt cộng đồng (diện tích sàn khoảng 716 m²); Diện tích sàn 2.946m²; Chiều cao tầng: 7,2m.
- Tầng 05 ÷ Tầng 48: Chức năng: Căn hộ; Diện tích sàn mỗi tầng: 2.946m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,3m (chiều cao tầng 19 và 38: 5,4m); Mỗi tầng bố trí 14 căn hộ (tầng 19 bố trí 15 căn hộ).
- Tầng 49: Chức năng: Căn hộ; Diện tích sàn: 2.130m²; Chiều cao tầng: 4,5m; Bố trí 8 căn hộ.
- Tầng 50: Chức năng: Lắp đặt thiết bị kỹ thuật phục vụ công trình. Diện tích sàn khoảng 2.130m²; Chiều cao tầng: 6m.
- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè đến đỉnh mái là 186,9m.

* Nội dung chi tiết phương án kiến trúc xem tại bản vẽ phương án kiến trúc công trình được Sở Quy hoạch - Kiến xác nhận kèm theo công văn này.

3. Các yêu cầu về thiết kế, kiến trúc cảnh quan:

- Phương án thiết kế kiến trúc công trình Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội đã tiếp thu, hoàn chỉnh theo ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng kiến trúc quy hoạch Thành phố, cơ bản đáp ứng được các yêu cầu về công năng sử dụng, giải pháp tổ chức giao thông, hình thức kiến trúc điểm nhấn tại nút giao đường Hoàng Quốc Việt với đường Phạm Văn Đồng, toàn tuyến và khu vực.

- Quá trình triển khai thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư cần nghiên cứu hoàn chỉnh 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, nghiên cứu tận dụng khoảng sân mái công trình để trồng cây, giàn hoa... tăng thêm không gian xanh cho công trình.

4. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của ô đất và vệ sinh môi trường:

Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội cần nghiên cứu hoàn chỉnh phương án thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của ô đất để đảm bảo đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn thiết kế cơ sở với nội dung sau:

- 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.

- Liên hệ với các cơ quan chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp đấu nối hệ thống giao thông, 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.

- Đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật phòng cháy chữa cháy, phòng chống động đất, vệ sinh môi trường, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan.

5. Các nội dung yêu cầu khác:

- Chủ đầu tư tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, 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, hoàn thiện phương án kiến trúc theo các góp ý của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố Hà Nội tại Thông báo số 1208/TB-HĐKTQH ngày 18/3/2016; thực hiện theo đúng các yêu cầu tại Giấy phép quy hoạch số 5545/GPQH ngày 26/11/2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và 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 ở bước thiết kế cơ sở về đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành trước khi khởi công xây dựng công trình.

- Khi thi công xây dựng tầng hầm, Chủ đầu tư cần kiểm tra ranh giới xây dựng tầng hầm, nghiên cứu kỹ giải pháp kỹ thuật thi công xây dựng tầng hầm tuân thủ quy định Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, đảm bảo quá trình thi công xây dựng tầng hầm không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu của các công trình lân cận và hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh.

- Đối với ô đất có chức năng cây xanh đơn vị ở (diện tích khoảng 1.000m²): Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội liên hệ với các Sở: Kế hoạch & Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính để được hướng dẫn thủ tục về đầu tư, sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính, báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định việc khai thác, sử dụng để kết nối hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho dự án.

- Về việc đầu tư xây dựng tuyến đường phía Đông khu đất để khớp nối, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực: Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội nghiên cứu, liên hệ với Sở Kế hoạch & Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải xem xét, báo cáo cấp thẩm quyền cho phép giao Chủ đầu tư được đầu tư tuyến đường phía Đông khu đất (đường quy hoạch của Thành phố) để thực hiện dự án mở đường đồng thời với quá trình triển khai dự án đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp, góp phần hoàn thiện, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực và giảm ùn tắc đô thị khi dự án được đưa vào khai thác sử dụng.

- Về quỹ đất (quỹ nhà) để bố trí nhà ở xã hội: Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục, cơ chế thực hiện theo các quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/11/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Về quỹ sân văn phòng có diện tích khoảng 9.000m² phải bàn giao lại cho Thành phố để bố trí địa điểm Trung tâm xúc tiến thương mại: Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội liên hệ với Sở Kế hoạch & Đầu tư để được hướng dẫn, báo cáo UBND Thành phố theo nội dung văn bản số 5840/VP-CT ngày 26/8/2015 của Văn phòng UBND Thành phố.

- Về phòng cháy chữa cháy và thoát nạn: Đề nghị Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội hoàn thiện theo các góp ý của Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Hà Nội tại văn bản số 70/CSPC&CC-P3 ngày 9/10/2015, Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an tại văn bản số 110/PCCC&CNCH-P6 ngày 14/01/2016 và Bộ Xây dựng tại văn bản số 295/BXD-KHCN ngày 14/4/2016, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, chấp thuận đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và thoát nạn khi có sự cố trong quá trình triển khai bước thiết kế cơ sở.

- Chủ đầu tư 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 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). Quản lý, khai thác, sử dụng công trình theo đúng chức năng tại phương án tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận.

- Chủ đầu tư chủ động 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.

(Bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác nhận kèm theo công văn này và được lưu trữ tại Sở Quy hoạch – Kiến trúc, thay thế tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận tại các công văn số 2017/QHKT-P1 ngày 14/12/2007 và số 810/QHKT-P1 ngày 6/5/2008).

Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội 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:

- Công ty CP Doanh nghiệp trẻ Hà Nội;
- UBND Thành phố (để
- Giám đốc Sở báo cáo);
- PGĐ Sở Nguyễn Thế Công;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư
- Sở Tài nguyên và Môi trường
- Sở Tài chính
- Sở Xây dựng
- Sở Giao thông Vận tải
- ✓ - UBND quận Bắc Từ Liêm (để
- UBND phường Cổ Nhuế 1 phối hợp);
- Lưu VP, P1. *TC*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thế Công