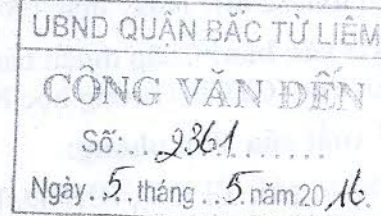


Số: 2063/QHKT-TMB-PAKT(P1)

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2016

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



I. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Trường học Nghĩa Đô.

- Địa chỉ: số 8 phố Yết Kiêu, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

II. Nội dung đề nghị:

- Nhu cầu: Công ty cổ phần Trường học Nghĩa Đô có văn bản số 05/CV-NĐ ngày 23/3/2016 đề nghị chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Ngôi sao Thủ đô tại khu đất TH1 và TH2 thuộc Khu đô thị Nghĩa Đô, 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 TNHH Kiến trúc Việt Nam lập tháng 3/2016 và các văn bản pháp lý, tài liệu có liên quan.

- Vị trí: Phía Bắc giáp đường và các ô đất ký hiệu NV1, CT1, phía Đông và Đông Nam giáp đường và các ô đất BT1, CT3 và CX3; phía Nam giáp ô đất NV2, phía còn lại giáp đường thuộc Khu đô thị Nghĩa Đô, 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: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nghĩa Đô tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 136/2003/QĐ-UB ngày 27/10/2003; Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nghĩa Đô tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 137/2003/QĐ-UB ngày 27/10/2003; Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nghĩa Đô tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 01/7/2011; Quy định quản lý đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nghĩa Đô tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3138/QĐ-UBND ngày 01/7/2011. Quyết định số 4843/QĐ-UBND ngày 25/10/2012 của UBND Thành phố về đính chính Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 và số 3138/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 của UBND Thành phố; 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; Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001124 ngày 23/10/2012 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 01121001124 ngày 4/9/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty cổ phần trường học Nghĩa Đô để thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án đầu tư trường Mầm non, trường Tiểu học và THCS Ngôi sao Thủ đô tại các ô đất ký hiệu NT, TH1 và TH2 thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm (nay là phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm), Hà Nội; Giấy phép quy hoạch số 2939/GPQH ngày 09/7/2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc cấp cho Công ty cổ phần Trường học Nghĩa Đô để lập dự án đầu tư trường Mầm non, Tiểu học và Trung học cơ sở Ngôi sao Thủ đô tại các ô đất ký hiệu NT, TH1 và TH2 thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 các khu đất do Công ty cổ phần dịch vụ địa chính Tây Hồ lập tháng 3/2015, xác nhận của Sở Tài nguyên & Môi trường chấp thuận ngày 6/4/2015; Quy chuẩn xây dựng VN; Tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non (TCVN 3907:2011), Tiêu chuẩn thiết kế trường tiểu học (TCVN 8793 : 2011), Tiêu

chuẩn thiết kế trường trung học (TCVN 8794:2011); 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 05/CV-NĐ ngày 23/3/2016 của Công ty cổ phần Trường học Nghĩa Đô) phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 2939/GPQH đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp ngày 09/7/2015, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Ngôi sao Thủ đô tại khu đất TH1 và TH2 thuộc Khu đô thị Nghĩa Đô, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội với nội dung và yêu cầu sau:

1. Tổng mặt bằng:

- Chức năng: Trường liên cấp Tiểu học và Trung học cơ sở với quy mô 45 lớp và 1.775 học sinh đảm bảo theo tiêu chuẩn trường học đạt chuẩn quốc gia theo văn bản số 5927/SGD&ĐT-KHTC ngày 19/6/2015. Trong đó khối tiểu học có 25 lớp và 875 học sinh, khối trung học cơ sở có 20 lớp và 900 học sinh.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Diện tích đất lập dự án đầu tư khoảng 12.686,8m².

+ Diện tích xây dựng khoảng 4.181,8m².

+ Mật độ xây dựng khoảng 33%.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 16.963m².

+ Tầng cao xây dựng công trình 01 ÷ 5 tầng (gồm công trình nhà chính: Khối hiệu bộ, khối Tiểu học và khối Trung học cơ sở cao 05 tầng, công trình nhà nội trú cao 05 tầng, công trình nhà thư viện + căn tin + kho cao 03 tầng, các công trình nhà đa năng, nhà tuyển sinh, nhà bảo vệ cao 01 tầng). Chiều cao công trình xây dựng tối đa: 22,8m.

+ Tầng hầm: 01 tầng hầm, với diện tích sàn khoảng 2.935m² (bố trí tại công trình nhà chính).

- Khoảng lùi xây dựng công trình: tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Giấy phép quy hoạch số 2939/GPQH ngày 09/7/2015 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 và hạng mục phụ trợ gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh, sân vườn, tường rào, nhà bảo vệ... khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

2. Phương án kiến trúc:

2.1. Hạng mục công trình Nhà chính (gồm khối hiệu bộ, khối Tiểu học và khối Trung học cơ sở):

- Tầng hầm: Chức năng: Đỗ xe đạp, xe máy và lắp đặt thiết bị kỹ thuật phục vụ công trình; Diện tích sàn khoảng 2.935m² (trong đó diện tích đỗ xe khoảng 2.061m², tương đương khoảng 1000 chỗ đỗ xe đạp và 465 chỗ đỗ xe máy); Chiều cao tầng: 3,3m so với cos ±0.000.

- Tầng 1 ÷ Tầng 3: Chức năng: Hiệu bộ, các phòng học của khối Tiểu học và khối Trung học cơ sở; Diện tích sàn mỗi tầng: 2.788,3m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,9m.

- Tầng 4: Chức năng: Hiệu bộ, phòng làm việc của giáo viên và phòng học của khối khối Trung học cơ sở; Diện tích sàn: 2.788,3m²; Chiều cao tầng: 3,9m.

- Tầng 5: Chức năng: Hiệu bộ, phòng làm việc của giáo viên và hội trường; Diện tích sàn: 2.788,3m²; Chiều cao tầng: 3,9m.

- Tum thang: Chỉ bố trí trong phạm vi khu vực kỹ thuật thang máy, hành lang và cầu thang bộ. Chiều cao: 2,7m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cos ± 0.000 đến đỉnh mái là 22,8m.

2.2. Hạng mục công trình Nhà nội trú:

- Tầng 1: Chức năng: Phòng nội trú và các phòng chức năng phụ trợ; Diện tích sàn: 395m²; Chiều cao tầng: 3,9m.

- Tầng 2 ÷ Tầng 5: Chức năng: Phòng nội trú và các phòng chức năng phụ trợ; Diện tích sàn mỗi tầng: 299m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,9m.

- Tum thang: Chỉ bố trí trong phạm vi hành lang và cầu thang bộ. Chiều cao: 2,5m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cos ± 0.000 đến đỉnh mái là 22,6m.

2.3. Hạng mục công trình Nhà đa năng:

- Tầng 1: Chức năng: Không gian đa năng và các phòng chức năng phụ trợ; Diện tích sàn: 540m²; Chiều cao tầng: 7,8m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cos ± 0.000 đến đỉnh mái là 10,3m.

2.4. Hạng mục công trình Nhà thư viện + canteen + kho:

- Tầng 1 ÷ Tầng 3 : Chức năng: Thư viện mở, canteen, kho và các phòng chức năng phụ trợ; Diện tích sàn mỗi tầng: 216m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cos ± 0.000 đến đỉnh mái là 10,5m.

2.5. Hạng mục công trình Nhà tuyển sinh:

- Tầng 1: Chức năng: Tuyển sinh; Diện tích sàn: 204m²; Chiều cao tầng: 3,3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cos ± 0.000 đến đỉnh mái là 3,9m.

2.6. Hạng mục công trình Nhà bảo vệ:

- Tầng 1: Chức năng: Không gian thường trực, bảo vệ; Diện tích sàn: 19,25m²; Chiều cao tầng: 3,1m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cos ± 0.000 đến đỉnh mái là 3,45m.

** 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:

- Công trình Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Ngôi sao Thủ đô có hình khối, màu sắc kiến trúc đã được nghiên cứu cơ bản phù hợp với chức năng sử dụng, đảm bảo hình thức kiến trúc công trình 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 tự nhiên cho các lớp học và các yêu cầu kỹ thuật theo quy định chuyên ngành.

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

Công ty cổ phần Trường học Nghĩa Đô 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 tường rào, nhà bảo vệ... 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 (công trường học phải đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy hoạt động...), 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 hiện hành 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 đúng các yêu cầu tại Giấy phép quy hoạch số 2939/GPQH ngày 09/7/2015 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.

- Chủ đầu tư cần bổ sung thuyết minh giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn, tính toán dự báo khối lượng thu gom rác thải và liên hệ với Sở Xây dựng để được thẩm định thủ tục thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng trước khi triển khai; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo các quy định hiện hành.

- 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, đảm bảo an ninh trật tự trên địa bàn 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).

Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội thông báo Công ty cổ phần Trường học Nghĩa Đô 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 cổ phần Trường học Nghĩa Đô;
- UBND Thành phố (để
- Giám đốc Sở báo cáo);
- PGĐ Sở Nguyễn Thế Công;
- Sở Tài nguyên và Môi trường
- Sở Giáo dục và Đào tạo
- ✓ - UBND quận Bắc Từ Liêm (để
- UBND phường Cổ Nhuế 1 phối hợp);
- Lưu VP, P1.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thế Công