

Số: 6451/QHKT- P9

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2015

V/v: Chấp thuận TMB và PAKT
Tổ hợp chung cư, văn phòng kết
hợp dịch vụ thương mại Newtatco
tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ
Liêm, Hà Nội.

UBND QUẬN BẮC TỪ LIÊM
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 61 Ngày 05 tháng 01 năm 2016.

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

1. Tên tổ chức: Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và du lịch Newtatco.

- Địa chỉ: số 125 đường Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

2. Nội dung đề nghị:

- Nhu cầu: Tại công văn số 875/BQL-CV ngày 16/12/2015 gửi kèm hồ sơ của Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và du lịch Newtatco đề nghị chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Vị trí: phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Hiện trạng: chưa xây dựng công trình.

3. Căn cứ:

- Luật Quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị ;

- Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

- 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 212/UBND-KH&ĐT ngày 10/01/2011 của UBND Thành phố chấp thuận đề xuất dự án Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại; Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Ứng dụng công nghệ mới và Du lịch Newtatco (Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và Du lịch thực hiện hợp tác đầu tư cùng Công ty cổ phần Bảo hiểm Quân đội theo đúng các quy định hiện hành)...;

- Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 31/3/2011 của UBND Thành phố về việc thu hồi 10.895m² đất tại xã Xuân Đình giao cho Công ty TNHH MTV

Ứng dụng công nghệ mới và Du lịch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp chung cư, Văn phòng kết hợp Dịch vụ thương mại Newtatco;

- Công văn số 9589/UBND-KH&ĐT ngày 08/12/2014 của UBND Thành phố về việc nghiên cứu và triển khai thực hiện dự án xây dựng Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại NewTattco tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm: chấp thuận gia hạn thời gian nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtattco tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm;

- Giấy phép quy hoạch số 5744/GPQH do Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp ngày 26/12/2014;

- Công văn số 5881/QHKT-P9 ngày 31/12/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm;

- Công văn số 4547/UBND-XDGT ngày 02/7/2015 của UBND Thành phố về việc chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;

- Công văn số 731/VH&TT-KHTC ngày 13/11/2015 của Sở Văn hóa và Thể thao tham gia ý kiến thỏa thuận xây dựng cụm rạp chiếu phim TMD Cinema thuộc dự án “Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco” tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Công văn số 5383/PCCC&CNCH-P6 ngày 16/11/2015 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH về việc thẩm duyệt về PCCC đối với các giải pháp bổ sung cho buồng thang bộ loại N3 thay thế buồng thang loại N1 của dự án Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco.

- Công văn số 5597/QHKT-P9 ngày 30/11/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận đề nghị của Công ty TNHH MTV ứng dụng công nghệ mới và du lịch (tại văn bản số 810/BQL-CV ngày 16/11/2015) về việc hoán đổi công năng sử dụng trong bản thân công trình, định vị lại mặt bằng hình dáng tổ hợp khối công trình, bổ sung thêm 01 tầng hầm và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;

- Công văn số 8670/UBND-QHKT ngày 04/12/2015 của UBND Thành phố đồng ý về nguyên tắc đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 5597/QHKT-P9 ngày 30/11/2015; Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn cụ thể Chủ đầu tư triển khai các thủ tục về quy hoạch, xác nhận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, tổ chức thực hiện theo thẩm quyền, đúng quy định;

- Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành liên quan.

4. Nội dung giải quyết:

Sau khi xem xét hồ sơ, bản vẽ gửi kèm công văn số 875/BQL-CV ngày 16/12/2015 của Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và du lịch Newtatco, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm (do Công ty liên doanh SUNJIN Việt Nam hoàn thiện lập tháng 12/2015) với nội dung như sau:

4.1. Tổng mặt bằng.

- Chức năng công trình: Chung cư cao tầng kết hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại.
- Phạm vi ranh giới: Phía Đông Bắc là góc ngã tư đường quy hoạch (mặt cắt 30m) và đường Xuân La-Xuân Đình (mặt cắt 24m), khu nhà ở thấp tầng; phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch (mặt cắt 30m) và khu nhà ở thấp tầng, nhà trẻ; phía Tây Nam là ngã ba đường quy hoạch (mặt cắt 30m), khu Đoàn Ngoại giao; phía Đông Nam là đường quy hoạch (mặt cắt 10,5m), khu nhà ở quân đội thấp tầng.
- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch $\approx 10.895m^2$, bao gồm:
 - + Đất thực hiện dự án đầu tư $\approx 8.392m^2$.
 - + Đất làm đường quy hoạch sử dụng chung $\approx 2.503m^2$.
- Mật độ xây dựng 43% (trong đó mật độ xây dựng khối đế 43%, mật độ xây dựng khối tháp 30%).
- Diện tích xây dựng công trình: $4.740m^2$ (khối đế).
- Tầng cao: Tổ hợp công trình gồm khối đế và 03 khối tháp: Khối tháp NH1 cao 21 tầng, Khối tháp NH2 cao 29 tầng, Khối tháp NH3 cao 35 tầng (tính bao gồm cả khối đế, tầng kỹ thuật mái); công trình có 02 tầng hầm.
- Tổng diện tích sàn (tầng nổi+hầm): $109.694m^2$
(Diện tích sàn tầng hầm tăng $820m^2$ so với phương án đã báo cáo UBND Thành phố tại công văn số 5597/QHKT-P9 ngày 30/11/2015 để giải quyết chỗ đỗ xe đảm bảo phục vụ cho dự án đầu tư và nhu cầu vãng lai khu vực).

- Hệ số sử dụng đất: 8,63 lần

- Số lượng căn hộ: 648 căn

4.2. Phương án kiến trúc:

Tổ hợp công trình gồm khối đế và 03 khối tháp: Khối tháp NH1 cao 21 tầng, Khối tháp NH2 cao 29 tầng và Khối tháp NH3 cao 35 tầng (bao gồm khối đế nhà NH1 và NH2 cao 03 tầng, khối đế nhà NH3 cao 03 tầng và 01 tầng lửng; 01 tầng kỹ thuật mái); có 02 tầng hầm.

4.2.1. Tầng hầm:

- Tầng hầm 1: Chức năng để xe, các phòng kỹ thuật, bể xử lý nước thải; diện tích xây dựng $7.848m^2$; chiều cao 4,25m;
- Tầng hầm 2: Chức năng để xe, các phòng kỹ thuật, bể nước; diện tích xây dựng $7.780m^2$; chiều cao 3,85m.

4.2.2. Khối đế Tháp NH1, NH2:

- Tầng 1: Chức năng: sảnh căn hộ, thương mại, nhà trẻ - mẫu giáo (diện tích 543,3m²); Diện tích sàn: 2.391,5m²; Chiều cao 4,95m;

- Tầng 2: Chức năng: thương mại, các phòng kỹ thuật, nhà trẻ - mẫu giáo (diện tích 415,1m²), phòng chiếu phim; Diện tích sàn: 2.691,1m²; Chiều cao 4,95m;

- Tầng 3: Chức năng: các phòng tập Gym, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 256m²); Diện tích sàn: 1.429,2m²; Chiều cao 3,3m (các căn hộ được thống kê tại khối tháp).

4.2.3. Khối đế Tháp NH3:

- Tầng 1: Chức năng: thương mại, văn phòng sảnh; Diện tích sàn: 1.519m²; Chiều cao 4,95m;

- Tầng 2: Chức năng: các phòng chiếu phim; Diện tích sàn: 2.091,5m²; Chiều cao 10,0m ÷ 13,3m; Tầng 2M: chức năng: các phòng kỹ thuật; Diện tích sàn: 871,8m²;

- Tầng 3: chức năng: các phòng kỹ thuật; diện tích sàn: 562,2m²; Chiều cao 3,3m (các căn hộ được thống kê tại khối tháp);

- Tầng 4: chức năng: phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 262,5m²), phòng tập thể thao; Diện tích sàn: 1.307,6m²; Chiều cao: 3,3m (các căn hộ được thống kê tại khối tháp).

4.2.4. Khối tháp (NH1, NH2, NH3):

a/ Tháp NH1 (cao 21 tầng, bao gồm cả tầng kỹ thuật mái, các tầng đế):

- Tầng 3: Diện tích sàn: 622,8m²; Chiều cao 3,3m; Bố trí 05 căn hộ;

- Tầng 4-20: Diện tích sàn: 858,9m²/tầng; Chiều cao: 3,3m/tầng; Bố trí 07 căn hộ/tầng;

- Tầng 21: kỹ thuật mái; Diện tích sàn: 74,3m²; Chiều cao 4,5m;

- Tổng chiều cao công trình Tháp NH1: 73,8m (tính từ cao độ vỉa hè đến sàn mái tum thang).

b/ Tháp NH2 (cao 29 tầng, bao gồm cả tầng kỹ thuật mái, các tầng đế):

- Tầng 3: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn 264,3m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 02 căn hộ;

- Tầng 4: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 734,9m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 06 căn hộ;

- Tầng 5÷27, chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn 978,8m²/tầng; Chiều cao 3,3m/tầng; Bố trí 08 căn hộ/tầng;

- Tầng 28: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 978,8m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 06 căn hộ;

- Tầng 29: kỹ thuật mái; Diện tích sàn: 109,7m²; Chiều cao 4,5m;

- Tổng chiều cao công trình tháp NH2: 100,2m (tính từ cao độ vỉa hè đến sàn mái tum thang).

c/ Tháp NH3 (cao 35 tầng, bao gồm cả tầng kỹ thuật mái, các tầng đế):

- Tầng 3: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 757,7m²; Chiều cao 3,3m; Bố trí 06 căn hộ;
- Tầng 4: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 603,3m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 05 căn hộ;
- Từ tầng 5÷22 và từ tầng 24÷28, chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 1.482,38m²/tầng; Chiều cao 3,3m/tầng; Bố trí 12 căn hộ/tầng;
- Tầng 23: chức năng: căn hộ ở, các phòng lánh nạn; Diện tích sàn: 1.482,38m²; Chiều cao 3,3m; Bố trí 12 căn hộ;
- Tầng 29: chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 1.482,38m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 10 căn hộ;
- Tầng 30: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 880,94m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 05 căn hộ;
- Tầng 31: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 880,9m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 04 căn hộ;
- Tầng 32-33: Chức năng: căn hộ ở; Diện tích sàn: 652,28m²/tầng; Chiều cao: 3,3m/tầng; Bố trí 04 căn hộ/tầng;
- Tầng 34: kỹ thuật mái; Diện tích sàn: 96,78m²; Chiều cao 4,5m;
- Tổng chiều cao công trình tháp NH3: 120,55m (tính từ cao độ vỉa hè đến sàn mái tum thang).

d/ Tổng diện tích sàn căn hộ $\approx 81.202\text{m}^2$. Tổng số lượng căn hộ: 648 căn (100% căn hộ là chung cư, quy mô dân số ≈ 2.365 người), trong đó:

- Tháp NH1: 124 căn hộ.
- Tháp NH2: 198 căn hộ.
- Tháp NH3: 326 căn hộ.

(Nội dung chi tiết xem trong hồ sơ phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận kèm theo công văn này).

4.2.5. Hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng mặt bằng kiểm tra định vị công trình đảm bảo khoảng lùi với Chỉ giới đường đỏ và tuân thủ Chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt
- Hệ thống sân, vườn, đường nội bộ được xác định tại bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt, khi triển khai dự án đầu tư phải đảm bảo yêu cầu khớp nối đồng bộ về giao thông, không gian cảnh quan, môi trường tại khu vực theo quy hoạch.
- Việc xây dựng các tầng hầm cần khảo sát kỹ hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất, định vị mặt bằng các tầng hầm cần có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới đất, đảm bảo khi thi công và khai thác vận hành sử dụng công trình không ảnh hưởng đến khu đất liền kề, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiêu thoát nước và hoạt động dân cư khu vực.

- Việc di chuyển các công trình ngầm nổi (nếu có) và đấu nối công trình kỹ thuật với hệ thống chung của khu đô thị và khu vực phải được sự thoả thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình ngầm đô thị QCVN 08:2009/BXD (phần 2, Gara ô tô), Nghị định số: 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2010/BXD...

- Đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy, thoát người an toàn khi công trình có sự cố, đảm bảo đủ chỗ đỗ xe phục vụ công trình theo quy định và các điều kiện khác theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng.

4.3. Phương án thiết kế kiến trúc công trình:

- Kiểm tra bố trí đủ diện tích các khu chức năng: thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, diện tích để xe... đủ phục vụ công trình theo quy định; Mặt đứng, mặt cắt, phối cảnh phải thống nhất với mặt bằng; Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phải phù hợp với các chỉ tiêu đã xác định tại Tổng mặt bằng.

- Bố trí nhà trẻ (tại khối đế nhà NH1 và NH2); các khu thương mại, dịch vụ phải đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các yêu cầu về an toàn PCCC, vệ sinh môi trường... được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận.

- Đối với các căn hộ cần đảm bảo thông thoáng - chiếu sáng tự nhiên, phòng ngủ bố trí liền kề khu vực thang máy cần có giải pháp tiêu âm để hạn chế tiếng ồn ảnh hưởng trong quá trình sử dụng.

- Tại mái tầng 3 khối đế giữa 02 khối tháp (NH1- NH2), mái tầng 29 - khối tháp NH2 và mái tầng 4, tầng 34 - khối tháp NH3 nghiên cứu bố trí sân vườn cây xanh, thảm cỏ... tạo không gian xanh, tiểu cảnh cho Tổ hợp công trình, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng sống cho người dân sử dụng căn hộ.

- Công trình và các khu chức năng cần lưu ý thiết kế đáp ứng yêu cầu cho người tàn tật sử dụng thuận tiện.

- Quá trình triển khai thiết kế cơ sở cần lưu ý một số nội dung sau:

+ Nghiên cứu kỹ thêm chi tiết kiến trúc (phần kết thúc mái, khu sảnh, lô gia, bố trí cây xanh...) để tạo tổng thể kiến trúc hài hòa, đóng góp kiến trúc đẹp, hiệu quả cho kiến trúc trên tuyến đường quy hoạch tại khu vực.

+ Đối với phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ - mẫu giáo khuyến khích tăng diện tích sử dụng để đáp ứng tốt hơn nhu cầu sử dụng của cư dân.

+ Thiết kế cơ cấu căn hộ hợp lý về sử dụng, khuyến khích tăng diện tích lô-gia cho các căn hộ.

+ Khu vực thương mại tại khối đế cần thiết kế theo dạng không gian lớn, hạn chế các không gian nhỏ theo dạng ki-ốt.

+ Đối với lối lên xuống tầng hầm: nghiên cứu giảm bớt độ dốc, tăng khoảng cách từ lối lên xuống đến Chỉ giới đường đỏ đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng.

+ Đảm bảo sự hoạt động và lối đi riêng biệt giữa khu vực thương mại, văn phòng và khu vực các hoạt động công cộng (gym, chiếu phim...) với khu căn hộ.

5. Các yêu cầu khác:

- Việc triển khai dự án cần tuân thủ Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư xây dựng đã ban hành.

- Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và du lịch Newtatco phối hợp UBND quận Bắc Từ Liêm để tổ chức niêm yết công khai tổng mặt bằng, phương án kiến trúc của dự án đầu tư.

- Thực hiện các nội dung yêu cầu đã nêu tại Giấy phép quy hoạch số 5744/GPQH ngày 26/12/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và công văn số 731/VH&TT-KHTC ngày 13/11/2015 của Sở Văn hóa và Thể thao.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và du lịch Newtatco biết, triển khai dự án đầu tư theo quy định hiện hành về quản lý đất đai, đầu tư và xây dựng và chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 9589/UBND-KH&ĐT ngày 08/12/2014, công văn số 45747/UBND-XDGT ngày 02/7/2015 và công văn số 8670/UBND-QHKT ngày 04/12/2015.

(Bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được xác nhận kèm theo các yêu cầu tại công văn này và lưu trữ tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội, thay thế cho Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận kèm theo công văn số 5881/QHKT-P9 ngày 31/12/2014).

Nơi nhận:

- Cty Newtatco;
- UBND Thành phố (để b/cáo);
- Giám đốc Sở (để b/cáo)
- PGĐ Bùi Mạnh Tiến;
- ✓ - UBND quận Bắc Từ Liêm (để biết);
- Viện QHDXDN (để cập nhật);
- Lưu VP, P1, P9.

