

Số: 1351 /QHKT-TMB-PAKT(P1)

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2017

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

I. Tên tổ chức: Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hải Đăng.

- Địa chỉ: số 9 ngõ 29 phố Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội

II. Nội dung đề nghị:

- Nhu cầu: Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hải Đăng có hồ sơ và văn bản số 41/CV-CT ngày 23/01/2017 đề nghị chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Công trình nhà ở cao tầng kết hợp hành chính đơn vị ở và nhà ở thấp tầng tại ô đất NO-CT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phú Mỹ tỷ lệ 1/500, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Gửi kèm theo có tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình do Công ty TNHH liên minh thiết kế quốc tế FINKO lập tháng 01/2017 và các văn bản pháp lý tài liệu có liên quan.

- Vị trí: Khu đất NO-CT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phú Mỹ tỷ lệ 1/500 tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Phía Bắc giáp đường hiện có, phía Tây giáp đường nội bộ và ô đất NO-CT1, phía Đông giáp ô đất CX05, phía còn lại giáp đường nội bộ và trường Nhật Bản tại Hà Nội.

- Hiện trạng: Theo bản đồ hiện trạng gửi kèm theo hồ sơ, trên khu đất có công trình xây dựng cao từ 01 ÷ 02 tầng.

III. Nội dung giải quyết:

Căn cứ: Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015; Văn bản số 9840/VP-ĐT ngày 21/10/2016 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tại ô đất NO-CT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phú Mỹ tỷ lệ 1/500 phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Giấy phép quy hoạch số 57/GPQH ngày 05/01/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hải Đăng để thực hiện dự án đầu tư Công trình nhà ở cao tầng kết hợp hành chính đơn vị ở và nhà ở thấp tầng tại ô đất NO-CT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phú Mỹ tỷ lệ 1/500, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Công trình nhà ở cao tầng kết hợp hành chính đơn vị ở và nhà ở thấp tầng tại ô đất NO-CT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phú Mỹ tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 420/QHKT-TMB-PAKT(P1) ngày 27/01/2016; Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành; Tài liệu gửi kèm theo hồ sơ và các văn bản pháp lý có liên quan;

Sau khi xem xét tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình (gửi kèm theo hồ sơ), Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư Công trình nhà ở cao tầng kết hợp hành chính đơn vị ở và nhà ở thấp tầng tại ô đất NO-CT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phú Mỹ tỷ lệ 1/500, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 57/GPQH ngày 05/01/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, với nội dung và yêu cầu sau:

1. Tổng mặt bằng:

- Chức năng: Nhà ở cao tầng kết hợp hành chính đơn vị ở và nhà ở thấp tầng.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

1	Diện tích khu đất (m²)	14.651
1.1	Diện tích đất xây dựng nhà ở cao tầng (m ²)	7.700
1.2	Diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng (m ²)	6.951
2	Diện tích xây dựng (m²)	7.321
2.1	Diện tích xây dựng nhà ở cao tầng (m ²)	4.600
2.2	Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng (m ²)	2.721
3	Mật độ xây dựng (%)	49,96
3.1	Mật độ xây dựng nhà ở cao tầng (%)	Khối đế: 59,7 Khối tháp: 44,9
3.2	Mật độ xây dựng nhà ở thấp tầng (%)	39,15
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	157.089
4.1	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cao tầng (m ²)	146.222
4.2	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở thấp tầng (m ²)	10.867
5	Tầng cao (tầng)	4 ÷ 42
5.1	Nhà ở cao tầng (tầng)	4 ÷ 42
5.2	Nhà ở thấp tầng (tầng)	4
6	Tầng hầm (tầng)	1 ÷ 4
6.1	Nhà ở cao tầng (tầng)	4
6.2	Nhà ở thấp tầng (tầng)	1
7	Số lượng căn hộ (căn)	913
7.1	Nhà ở cao tầng	893
7.2	Nhà ở thấp tầng	20
8	Dân số (người)	3.292

- Định vị công trình tuân thủ theo bản vẽ tổng mặt bằng được xác nhận kèm theo công văn này.

2. Phương án kiến trúc:

2.1. Nhà ở cao tầng kết hợp hành chính đơn vị ở:

- Công trình gồm 893 căn hộ.

- Công trình có 04 tầng hầm: Chức năng: Đỗ xe, kỹ thuật; Tổng diện tích sàn tầng hầm khoảng 30.800m², trong đó diện tích đỗ xe khoảng 26.013m²; Tổng chiều sâu các tầng hầm khoảng 14,95m.

- Tầng 1: Chức năng: Sảnh, dịch vụ thương mại, hành chính đơn vị ở; Diện tích sàn khoảng 4.592m² (chưa bao gồm diện tích sàn phụ bố trí chức năng hành chính đơn vị ở, kho khoảng 559m²); Chiều cao: 4,8m.

- Tầng 2 ÷ Tầng 3: Chức năng: Sảnh, dịch vụ thương mại, rạp chiếu phim, hành chính đơn vị ở (diện tích khoảng 323m²); Diện tích sàn mỗi tầng khoảng 4.460m²; Chiều cao tầng 2: 4,2m; Chiều cao tầng 3: 9,35m.

- Tầng 4: Chức năng: Dịch vụ thương mại, bể bơi, sinh hoạt cộng đồng và lắp đặt thiết bị kỹ thuật phục vụ công trình; Diện tích sàn khoảng 4.600m²; Chiều cao: 8,95m.

- Tầng 5 ÷ Tầng 22: Chức năng: Căn hộ ở; Diện tích sàn mỗi tầng: 3.456m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,3m; Mỗi tầng bố trí 26 căn hộ.

- Tầng 23: Chức năng: Căn hộ ở; Diện tích sàn: 3.413m²; Chiều cao: 3,3m; Bố trí 25 căn hộ.

- Tầng 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38: Chức năng: Căn hộ ở; Diện tích sàn mỗi tầng: 3.456m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,3m; Mỗi tầng bố trí 26 căn hộ.

- Tầng 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 : Chức năng: Căn hộ ở; Diện tích sàn mỗi tầng: 3.370m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,3m (tầng 39 cao 4,1m); Mỗi tầng bố trí 22 căn hộ.

- Tầng 40 ÷ Tầng 41: Chức năng: Căn hộ ở; Diện tích sàn tầng 40: 3.456m²; Diện tích sàn tầng 41: 2.531m²; Chiều cao mỗi tầng: 3,6m; Bố trí 16 căn hộ thông tầng.

- Tầng 42: Chức năng: dịch vụ thương mại, lắp đặt thiết bị kỹ thuật phục vụ công trình. Diện tích sàn khoảng 1.335m²; Chiều cao tầng: 8,45m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè ($\pm 0,0$ m) đến đỉnh mái là 160m.

2.2. Nhà ở thấp tầng:

Dự án gồm 20 lô nhà ở thấp tầng, với 5 mẫu nhà. Cụ thể:

a. Mẫu nhà V1, V2, V3, V4, V6, V7, V8, V9, V11, V12, V13, V14, V16, V17, V18, V19 (gồm 16 lô):

Diện tích các lô đất từ 262m² ÷ 267m²; Chỉ tiêu quy hoạch cho 01 lô đất: Diện tích xây dựng: 139m²; Tổng diện tích sàn khoảng 556m²; Tầng cao công trình: 04 tầng; Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè ($\pm 0,0$ m) đến cao độ đỉnh mái là 20,9m; Công trình có 01 tầng hầm.

b. Mẫu nhà V5 (gồm 01 lô):

Diện tích lô đất 301m²; Diện tích xây dựng: 127m²; Tổng diện tích sàn khoảng 488m²; Tầng cao công trình: 04 tầng; Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè ($\pm 0,0$ m) đến cao độ đỉnh mái là 20,9m; Công trình có 01 tầng hầm.

c. Mẫu nhà V10 (gồm 01 lô):

Diện tích lô đất 312m²; Diện tích xây dựng: 135m²; Tổng diện tích sàn khoảng 537m²; Tầng cao công trình: 04 tầng; Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè ($\pm 0,0$ m) đến cao độ đỉnh mái là 20,9m; Công trình có 01 tầng hầm.

d. Mẫu nhà V15 (gồm 01 lô):

Diện tích lô đất 296m²; Diện tích xây dựng: 125m²; Tổng diện tích sàn khoảng 494m²; Tầng cao công trình: 04 tầng; Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè ($\pm 0,0$ m) đến cao độ đỉnh mái là 20,9m; Công trình có 01 tầng hầm.



e. Mẫu nhà V20 (gồm 01 lô):

Diện tích lô đất 243m²; Diện tích xây dựng: 110m²; Tổng diện tích sàn khoảng 452m²; Tầng cao công trình: 04 tầng; Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ hè ($\pm 0,0$ m) đến cao độ đỉnh mái là 20,9m; Công trình có 01 tầng hầm.

(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 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 tổng thể Khu nhà ở Hải Đăng đang triển khai đầu tư xây dựng. 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.

- Khối nhà ở thấp tầng: Nghiên cứu thêm hình thức kiến trúc mặt đứng công trình, phân vị mảng tường... để phù hợp với kiến trúc của khối nhà thấp tầng tại ô đất NO-CT1 liền kề, hài hòa với tổng thể Khu nhà ở Hải Đăng đang triển khai đầu tư xây dựng, đóng góp cho cảnh quan kiến trúc khu vực.

4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, 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 dự án Khu nhà ở Hải Đăng và khu vực theo quy hoạch, đáp ứng các yêu cầu về giao thông nội bộ, vệ sinh môi trường... theo quy định.

- Đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 06:2010/BXD của Bộ Xây dựng về an toàn cháy cho nhà và công trình, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, được cấp thẩm quyền thỏa thuận. Lưu ý thực hiện theo các yêu cầu tại các văn bản số 218/PCCC&CNCH-P6 ngày 25/01/2016 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an, văn bản số 89/BXD-KHCN ngày 02/3/2016 của Bộ Xây dựng và văn bản số 119/CSPC&CC-P3 ngày 30/11/2016 của Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy Thành phố Hà Nội.

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 Nhà ở, 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 tiếp theo cần thực hiện theo đúng các yêu cầu tại Giấy phép quy hoạch số 57/GPQH ngày 05/01/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và liên hệ với các Sở, ngành có liên quan để được hướng dẫn hoàn chỉnh các thủ tục về đầu tư, nghĩa vụ tài chính, sử dụng đất, sử dụng nhà ở theo quy định hiện hành của Pháp luật.

- Trong quá trình hoàn thiện các thủ tục tiếp theo của dự án đầu tư để thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao diện tích Hành chính đơn vị ở bố trí tại khối đế của công trình Nhà ở cao tầng cho chính quyền địa

phương để sử dụng phục vụ các nhu cầu cần thiết đồng thời góp phần bổ sung diện tích Hành chính đơn vị ở như Nhà văn hóa tổ dân phố, trạm y tế ... của địa phương.

- 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, thay thế tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận tại công văn số 420/QHKT-TMB-PAKT(P1) ngày 27/01/2016)

Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Hải Đăng 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 CPĐT địa ốc Hải Đăng (để trả lời);
- UBND Thành phố | (để
- Giám đốc Sở | b/cáo);
- PGĐ Sở Bùi Xuân Tùng;
- UBND quận Nam Từ Liêm | (để
- UBND phường Mỹ Đình 2 | phối hợp);
- Lưu VP, P1. *Star*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Xuân Tùng

