

Số: 364 /QHKT-TMB

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2017

C.TY CP TƯ HIỆP HỒNG HÀ DẦU KHÍ

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 07
Ngày 24 tháng 01 năm 2017

CHẤP THUẬN BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG

I. Tên Tổ chức: Công ty cổ phần Tư Hiệp Hồng Hà Dầu Khí.

- Địa chỉ: Khu ĐTM Tư Hiệp, xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Số điện thoại liên hệ: 04.356.6603.

II. Nội dung:

- Nhu cầu: Đề nghị thỏa thuận bản vẽ Tổng mặt bằng công trình nhà ở thương mại tại ô quy hoạch ký hiệu NO1 và NO2 thuộc Khu đô thị mới Tư Hiệp, xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội (kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng do Công ty liên doanh Sunjil Việt Nam lập năm 2016).

- Vị trí khu đất: Tại ô đất ký hiệu NO1 và NO2 thuộc Khu đô thị mới Tư Hiệp, xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Hiện trạng: Đất trống, chưa xây dựng công trình.

III. Nội dung giải quyết:

Căn cứ: Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012; Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội; Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1, NO2, Khu đô thị mới Tư Hiệp tại xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội; Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008) và các quy định hiện hành có liên quan.

Sau khi xem xét bản vẽ tổng mặt bằng công trình nhà ở thương mại tại ô đất NO1 và NO2 do Công ty liên doanh Sunjil Việt Nam lập năm 2016 (gửi kèm theo công văn số 159/CV-THHHDK ngày 29/12/2016 của Công ty cổ phần Tư Hiệp Hồng Hà Dầu Khí) có đề xuất điều chỉnh định vị, hình khối công trình trên cơ sở giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được duyệt tại Quyết định số 5873/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 và Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND Thành phố, xét về quy hoạch kiến trúc là chấp thuận được. Sở Quy hoạch-Kiến trúc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng công trình nhà ở thương mại tại ô quy hoạch ký hiệu NO1 và NO2 thuộc Khu đô thị mới Tư Hiệp, xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì với một số nội dung chính và yêu cầu sau:

3.1. Bản vẽ tổng mặt bằng:

Khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1, NO2 với diện tích đất khoảng 32.234m², gồm 08 khối nhà chung cư cao tầng ký hiệu từ CT7 đến CT14; Tầng cao

17-21-22-27-34 tầng. Tầng hầm được bố trí liên thông các công trình tại các lô đất NO1, NO2 với chức năng đỗ xe, kỹ thuật (02 tầng hầm); Tổng diện tích xây dựng khoảng 9.727m^2 (NO1: 8.765m^2 , NO2: 962m^2); Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm sàn tầng hầm) khoảng $275.985,5\text{m}^2$; Mật độ xây dựng chung 30,18%; Hệ số sử dụng đất 8,56 lần; Tổng quy mô dân số khoảng 2.740 người. Cụ thể:

a. Ô đất NO1 (bao gồm NO1A và NO1B):

- Chức năng công trình: nhà ở thương mại.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:
 - + Diện tích đất xây dựng: 27.543m^2 (ô đất NO1A khoảng 18.929m^2 , ô đất NO1B khoảng 8.614m^2).
 - + Diện tích xây dựng khoảng 8.765m^2 (ô đất NO1A khoảng 5.269m^2 , ô đất NO1B khoảng 3.496m^2).
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $255.718,3\text{m}^2$, không tính tầng hầm (ô đất NO1A khoảng $178.925,3\text{m}^2$, ô đất NO1B khoảng 76.793m^2).
 - + Mật độ xây dựng chung 31,8% (ô đất NO1A khoảng 27,8%, ô đất NO1B khoảng 40,5%).
 - + Tầng cao công trình: Ô đất NO1A: cao 34 tầng và 02 tầng hầm; Ô đất NO1B: cao 17-22-27 tầng và 02 tầng hầm.
 - + Hệ số sử dụng đất: 9,28 lần (ô đất NO1A khoảng 9,4 lần, ô đất NO1B khoảng 8,9 lần).
 - + Khoảng lùi công trình: đến chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m; đến ranh giới phía Tây Bắc tối thiểu 7,7m, phía Tây tối thiểu 5,5m.

b. Ô đất NO2:

- Chức năng công trình: nhà ở thương mại.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:
 - + Diện tích đất xây dựng: 4.691m^2 .
 - + Diện tích xây dựng khoảng 962m^2 .
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $20.267,2\text{m}^2$ (không tính tầng hầm).
 - + Mật độ xây dựng 21%.
 - + Tầng cao công trình: 21 tầng và 02 tầng hầm.
 - + Hệ số sử dụng đất 4,3 lần.
 - + Khoảng lùi, khoảng cách công trình đến ranh giới đất phía Tây Bắc tối thiểu 3,5m, phía Tây Nam tối thiểu 4,7m, phía Nam tối thiểu 12,6m.

3.2. Các nội dung yêu cầu khác:

- Nghiên cứu hoàn thiện các hạng mục công trình phụ trợ, sân vườn, chiếu sáng, hạ tầng kỹ thuật... và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác để tạo cảnh quan kiến trúc đồng bộ, phù hợp tiêu chuẩn thiết kế, đáp ứng yêu cầu PCCC, vệ sinh môi trường, thoát người.
- Đầu tư xây dựng đồng bộ diện tích làm đường sử dụng chung trong phạm vi dự án, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng của khu đất với khu đô thị mới theo quy hoạch, được các cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận.
- Định vị công trình xây dựng trong phạm vi ranh giới đất sử dụng hợp pháp, phù hợp theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tuân thủ khoảng lùi, khoảng cách đã xác định.

- Nghiên cứu hình thức kiến trúc công trình xây mới hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không bố trí chỗ phơi quần áo và các thiết bị kỹ thuật ra ngoài mặt chính của công trình. Bố trí đủ chỗ để xe cho công trình theo quy hoạch được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định khác có liên quan. Có giải pháp nghiên cứu cơ cấu căn hộ phù hợp, xác định rõ phần diện tích sử dụng chung và riêng trong công trình cao tầng theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Lối lên xuống tầng hầm cần đảm bảo đủ độ dốc và bán kính quay xe theo quy định. Kiểm tra đảm bảo khoang cháy theo Tiêu chuẩn thiết kế được cấp thẩm quyền thỏa thuận, tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về xây dựng tầng ngầm đô thị và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 06:2010/BXD của Bộ Xây dựng về an toàn cháy cho nhà và công trình; QCVN 07:2010/BXD và QCVN 07:2016/BXD các công trình HTKT đô thị; QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Công trình ngầm đô thị, Phần 2-Gara ô tô; Đảm bảo đủ diện tích đỗ xe tại tầng hầm theo Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016 của Thành ủy Hà Nội.

- Tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND Thành phố và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố.

- Phối hợp với chính quyền địa phương niêm yết công khai bản vẽ tổng mặt bằng 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.

(Bản vẽ tổng mặt bằng được xác nhận kèm theo các yêu cầu tại công văn này và được lưu trữ tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội xin thông báo để Công ty cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí được biết, triển khai tiếp các thủ tục về quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư và xây dựng trên địa bàn Thành phố.

Nơi nhận:

- Công ty CP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí;
- Sở TN&MT (để ph/hợp);
- UBND huyện Thanh Trì (để niêm yết);
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- PGĐ Bùi Xuân Tùng;
- Lưu: VP, P10.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Xuân Tùng

