

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: 200 /HĐXD-QLDA

V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS
Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại giai
đoạn 1 tại ô đất N01B, N02- Khu đô thị mới Tứ
Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2017



Kính gửi: Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí

Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 144/TTr-THHHDK ngày 30/11/2016, văn bản số 12/CV-THHHDK ngày 06/02/2017 của công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình “Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất N01B, N02B- Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội”.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình “Khu nhà ở thương mại Giai đoạn 1 tại ô đất số N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội” như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên công trình: Xây dựng khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất N01B, N02- Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;
2. Loại và Cấp công trình: Công trình dân dụng, công trình cấp I;
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí;
4. Địa điểm xây dựng: Ô đất N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;
6. Giá trị tổng mức đầu tư: 1.291.709.000.000 đồng;
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác;
8. Thời gian thực hiện: từ Quý III năm 2016 đến quý IV năm 2018;

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam và một số tiêu chuẩn nước ngoài;

10. Nhà thầu thiết kế cơ sở kiến trúc, kết cấu, cơ điện:.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình:

12. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Liên doanh Sunjin Việt Nam.

II. Hồ sơ trình thẩm định dự án:

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

- Văn bản số 364/QHKT-TMB ngày 19/1/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng tại ô đất ký hiệu N01 và N02 thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

- Văn bản số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại tại ô đất N01, N02, Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

- Văn bản số 1012/TC-QC ngày 23/12/2010 về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 1712/PCCC&CNCH-P6 ngày 9/6/2016 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH-P6 về việc chấp thuận giải pháp về PCCC đối với dự án xây dựng khu nhà ở thương mại tại ô đất N01, N02 – Khu đô thị mới Tứ Hiệp (nhà CT7, CT8, CT10, CT11, CT12, CT13, CT14);

- Văn bản số 1996/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu đô thị mới Tứ Hiệp” xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

- Văn bản số 1984/NSHN-KT ngày 15/1/2011 của Công ty Nước sạch Hà Nội về việc thỏa thuận điểm đầu nguồn cấp nước dự án ĐTXD Khu đô thị mới Tứ Hiệp tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

- Văn bản số 663/TNHN ngày 19/6/2010 của Công ty TNHH Nhà nước MTV thoát nước Hà Nội về việc thỏa thuận đầu nối với HTTN thành phố;

- Văn bản số 2946/EVN HANOI-B04 ngày 21/4/2011 của Tổng công ty điện lực thành phố Hà Nội về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án “ Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội”;

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:

- Thuyết minh thiết kế cơ sở lập năm 2016

- Bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2016

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của cán bộ chủ trì, chủ nhiệm thiết kế, khảo sát.

III. Nội dung hồ sơ dự án trình thẩm định:

1. Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Dự án Khu nhà ở thương mại tại ô đất NO1B, NO2 giai đoạn 1 được xây dựng trên ô đất NO1B gồm 03 tòa nhà CT11, CT12, CT13 và ô đất NO2 gồm 1 tòa nhà CT14 thuộc khu đô thị mới Tứ Hiệp, có các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như sau:

STT	Chỉ tiêu	Ô đất N01B	Ô đất N02
1	Diện tích khu đất	8.614m ²	4.691m ²
2	Diện tích xây dựng	3.496m ²	962m ²
3	Mật độ xây dựng	40,59%	21%
4	Hệ số sử dụng đất	8,9 lần	4,3 lần
5	Tổng diện tích sàn nổi	76.793 m ²	20.267,2 m ²
6	Tổng diện tích sàn tầng hầm	12.466 m ²	3.680 m ²
6	Tầng cao	27, 22, 17 tầng	21 tầng
7	Số căn hộ	600 căn hộ	190 căn hộ

Nhà CT11 và CT12 chung nhau 2 tầng hầm, diện tích xây dựng tầng hầm 4.560m²/ sàn; tầng hầm 2 cao 3,6m, tầng hầm 1 cao 4,2m và 3,45m ÷ 3,65m ở khu vực nổi giữa 2 tòa nhà; bố trí để ô tô, xe máy và kỹ thuật tòa nhà. Diện tích để xe khoảng 7.855m².

Nhà CT11: Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 1.106m²; cao 4,8m; bố trí sảnh, chỗ để xe, kỹ thuật, khu dịch vụ thương mại. Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 959m²; cao 4,8m; bố trí khu dịch vụ thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng. Các tầng 3 đến tầng 27 có diện tích sàn xây dựng 1185m²/tầng, cao 3,3m/ tầng; bố trí 10 căn hộ ở/tầng, diện tích các căn hộ từ 65,2m² – 108,6m². Tổng số căn hộ toàn nhà: 250 căn hộ. Tầng kỹ thuật mái có diện tích sàn xây dựng 140m², cao 5,15m. Tổng chiều cao từ cốt sân đến sàn mái tum thang là 98,7m.

Nhà CT12: Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 1.185m²; cao 4,8m; bố trí sảnh, chỗ để xe, kỹ thuật, khu dịch vụ thương mại. Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 959m²; cao 4,8m; bố trí khu dịch vụ thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng. Các tầng 3 đến tầng 22 có diện tích sàn xây dựng 1185m²/tầng, cao 3,3m/

tầng; bố trí 10 căn hộ ở/tầng, diện tích các căn hộ từ $65,4\text{m}^2 - 108,5\text{m}^2$. Tổng số căn hộ toàn nhà: 200 căn hộ. Tầng kỹ thuật mái có diện tích sàn xây dựng 135m^2 , cao 5,15m. Tổng chiều cao từ cốt sân đến sàn mái tum thang là 82,20 m.

Nhà CT13: Tầng hầm 1 và 2 có diện tích sàn xây dựng $1.673\text{m}^2/\text{sàn}$; tầng hầm 2 cao 3,6m, tầng hầm 1 cao 4,2m; bố trí để ô tô, xe máy và kỹ thuật tòa nhà. Diện tích để xe khoảng 2.854m^2 .

Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 1.076m^2 ; cao 4,8m; bố trí sảnh, kỹ thuật, khu dịch vụ thương mại. Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 908m^2 ; cao 4,8m; bố trí khu dịch vụ thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng. Các tầng 3 đến tầng 17 có diện tích sàn xây dựng $1126\text{m}^2/\text{tầng}$, cao 3,3m/ tầng; bố trí 10 căn hộ ở/tầng, diện tích các căn hộ từ $73,7\text{m}^2 - 101,1\text{m}^2$. Tổng số căn hộ toàn nhà: 150 căn hộ. Tầng kỹ thuật mái có diện tích sàn xây dựng 110m^2 , cao 4,5 m. Tổng chiều cao từ cốt sân đến sàn mái tum thang là 64,8 m.

Nhà CT14: Tầng hầm 1 và 2 có diện tích sàn xây dựng $1.840\text{m}^2/\text{sàn}$; tầng hầm 2 cao 3,6m, tầng hầm 1 cao 4,2m; bố trí để ô tô, xe máy và kỹ thuật tòa nhà. Diện tích để xe khoảng 2.938m^2 .

Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng $902,4\text{m}^2$; cao 4,8m; bố trí sảnh, kỹ thuật, khu dịch vụ thương mại. Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 962m^2 ; cao 4,8m; bố trí văn phòng, phòng sinh hoạt cộng đồng. Các tầng 3 đến tầng 21 có diện tích sàn xây dựng $962\text{m}^2/\text{tầng}$, cao 3,3m/ tầng; bố trí 10 căn hộ ở/tầng, diện tích các căn hộ từ $64\text{m}^2 - 83,2\text{m}^2$. Tổng số căn hộ toàn nhà: 190 căn hộ. Tầng kỹ thuật mái có diện tích sàn xây dựng $124,8\text{m}^2$, cao 4,4m. Tổng chiều cao từ cốt sân đến sàn mái tum thang là 77,15m.

Mặt đứng công trình có ngôn ngữ kiến trúc đơn giản, hiện đại. Trong công trình có bố trí các thang bộ, thang máy chở hàng, chở người và lối tiếp cận cho người tàn tật.

2. Phương án kết cấu:

Kết cấu móng của nhà CT11, CT12, CT14 sử dụng kết cấu cọc khoan nhồi bê tông cốt thép; nhà CT13 sử dụng cọc ép ly tâm ứng suất trước; Kết cấu phần thân công trình là hệ kết cấu khung, dầm, cột bê tông cốt thép toàn khối.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ nguồn điện trung thế 22kV được lấy từ nguồn điện lưới của khu vực. Nguồn cấp được phân phối từ máy biến áp đặt trong tầng hầm các tòa nhà, gồm: 02 máy biến áp 1500KVA cấp cho tòa CT11, CT14; 02 máy biến áp 1250KVA cấp cho tòa CT12, CT13. Công trình có bố trí hệ thống máy phát điện dự phòng và hệ thống tủ tự động chuyển đổi nguồn điện (ATS) sẽ tự động chạy để cấp điện cho những phụ tải ưu tiên trong công trình

trong trường hợp nguồn lưới bị sự cố hoặc bảo trì bảo dưỡng hệ thống trạm biến áp.

Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ mạng lưới đường ống nước sạch của thành phố. Trong công trình xây dựng 2 hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy riêng biệt. Nước cho nhu cầu sinh hoạt được cấp cho các vị trí: Khu vệ sinh, khu bếp, khu giặt của từng căn hộ, khu vệ sinh công cộng, nước cấp cho rửa tầng hầm... trong công trình.

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt là hệ thống thoát nước riêng, nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu xí, tiểu được thoát theo đường ống riêng và nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu tắm rửa được thoát theo đường ống riêng. Nước thải được thu gom theo đường ống về bể tự hoại, được xử lý sơ bộ trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thành phố.

Nước mưa mái và nước mưa ban công được thu gom qua các phễu thu thoát về các ống đứng (bằng hệ thống đường ống riêng) cho thoát thẳng ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình gồm: Hệ thống thông gió, điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, camera quan sát... được thiết kế đồng bộ, đáp ứng yêu cầu sử dụng và vận hành công trình.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.

1. Thiết kế cơ sở của dự án Dự án Xây dựng Khu nhà ở thương mại Giai đoạn 1 tại ô đất N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc tại văn bản số 364/QHKT-TMB ngày 19/1/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng tại ô đất ký hiệu N01 và N02 thuộc Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội và văn bản số 7219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại tại ô đất N01, N02, Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

2. Việc kết nối hạ tầng kỹ thuật công trình với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đã được các cơ quan chức năng có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản. Trước khi thực hiện cần kiểm tra hiện trạng, tuân thủ theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành và đảm bảo đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

3. Các giải pháp thiết kế công trình cơ bản đảm an toàn xây dựng, an toàn môi trường. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại văn bản số 1996/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Xây dựng Khu

nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất N02B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Giải pháp phòng cháy chữa cháy công trình đã được Cục Cảnh sát PCCC và CHCN cho ý kiến tại văn bản số 1712/PCCC&CNCH-P6 ngày 9/6/2016.

4. Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam và một số tiêu chuẩn nước ngoài. Các thiết kế về cơ bản tuân thủ quy chuẩn tiêu chuẩn áp dụng. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn cần tuân thủ Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

5. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở và nhà thầu khảo sát xây dựng có đăng ký kinh doanh và năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế có năng lực và chứng chỉ hành nghề theo quy định.

6. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án phù hợp với yêu cầu của thiết kế cơ sở.

V. Kết luận:

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án “Xây dựng Khu nhà ở thương mại Giai đoạn 1 tại ô đất N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội” về cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt dự án và triển khai bước tiếp theo. Cần rà soát, chuẩn xác và thống nhất các số liệu trong bản vẽ và thuyết minh thiết kế trước khi phê duyệt thiết kế cơ sở cùng với dự án đầu tư.

2. Các yêu cầu khi triển khai bước tiếp theo:

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của số liệu trong bản vẽ, thuyết minh TKCS.

- Cần điều chỉnh lại định vị tòa nhà CT12 đảm bảo tuân thủ đúng chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Cần bổ sung thiết kế hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà để đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng dự án, kiểm tra tiến độ thực hiện trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp, có giải pháp xử lý cục bộ trong giai đoạn trạm xử lý chung khu vực chưa vận hành, đảm bảo nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Kết cấu phần mái tầng hầm mở rộng cần được tính toán để đảm bảo tải trọng xe chữa cháy hoạt động bên trên.

- Rà soát, bổ sung lối tiếp cận, khu vệ sinh, chỗ đỗ xe cho người tàn tật đảm bảo tuân thủ QC10:2014/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Kiểm tra, bổ sung diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Khi triển khai hồ sơ thiết kế các bước tiếp theo, Chủ đầu tư và Tư vấn thiết kế lưu ý giải pháp thông gió tự nhiên, lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2013/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở thiết kế cơ sở dự án “Xây dựng Khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất số N01B và N02 Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội”. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

Nơi nhận :

- Như trên.
- TT. Lê Quang Hùng (để b/c)
- Lưu VP Cục, QLDA (NTH).



CỤC TRƯỞNG

Bùi Trung Dung

NAM