

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **2230**/QHKT-P2

Hà Nội, ngày **06** tháng 7 năm 2011

V/v: Xác nhận bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc khu đất tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC SƠ BỘ

1. Tên tổ chức: Công ty CP Tổng Bách hóa

- Địa chỉ: Số 38 phố Phan Đình Phùng, phường Quan Thánh, quận Ba Đình
- Số điện thoại liên hệ: 043.845.2792

2. Nội dung đề nghị:

- Nhu cầu: Thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ khu nhà ở TBH.

- Tài liệu kèm theo:

+ Công văn số 32/CT-KHĐT ngày 27/5/2011 của Công ty CP Tổng Bách hóa đề nghị phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

+ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ do Công ty CP tư vấn và đầu tư CCI lập năm 2011.

- Vị trí: số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, có vị trí: phía Bắc giáp Công ty CP INTIMEX và dân cư thị trấn Văn Điển, phía Nam giáp khu TT Bộ Lâm nghiệp, phía Đông giáp đường Ngọc Hồi (Quốc lộ 1A), phía Tây và Tây Bắc giáp ngõ đi chung và khu vực ao thị trấn Văn Điển.

- Hiện trạng: công trình xây dựng cao 1-3 tầng làm văn phòng, nhà xưởng và kho.

3. Căn cứ:

- Công văn số 1188/UBND-TNMT ngày 12/2/2010 của UBND Thành phố giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Thanh Trì kiểm tra đề xuất về việc chuyển đổi mục đích sử dụng của Công ty CP Tổng Bách hóa tại khu đất 486 đường Ngọc Hồi, Thị trấn Văn Điển, báo cáo UBND Thành phố.

- Công văn số 1110/QHKT-P2 ngày 16/4/2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề tổng hợp báo cáo UBND Thành phố về đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Công ty CP Tổng Bách hóa tại khu đất 486 đường Ngọc Hồi, Thị trấn Văn Điển.

- Công văn số 290/UBND-TNMT ngày 17/4/2010 của UBND huyện Thanh Trì thống nhất đề nghị của Công ty CP Tổng Bách hóa cho phép chuyển đổi mục đích xây dựng khu nhà ở để bán, kèm theo các yêu cầu.

- Công văn số 3887/UBND-TNMT ngày 02/6/2010 của UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 1416/STNMT-ĐKTK ngày 14/5/2010 về việc chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng nhà ở chung cư cao tầng của Công ty cổ phần Tổng Bách hóa tại 486 đường Ngọc Hồi.

- Công văn số 770/TC-QC ngày 17/9/2010 Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tĩnh không của công trình tại địa điểm nêu trên là 120m trên cốt đất tự nhiên trung bình 6,5m.

- Công văn số 4305/QHKT-P2 ngày 28/12/2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố cho phép Công ty CP Tổng Bách hóa được nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung huyện Thanh Trì tại địa điểm nêu trên với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như đề xuất.

- Công văn số 179/UBND-XD ngày 14/01/2011 của UBND Thành phố cho phép Công ty CP Tổng Bách hóa được nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung huyện Thanh Trì tại khu đất 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì với chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại công văn số 4305/QHKT-P2 ngày 28/12/2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Công văn số 05/CV-UB ngày 25/01/2011 của UBND Thị trấn Văn Điển thống nhất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung huyện Thanh Trì tại khu đất số 486 đường Ngọc Hồi, Thị trấn Văn Điển do Công ty CP Tổng Bách hóa đề xuất.

- Công văn số 85/UBND-QLĐT ngày 30/01/2011 của UBND huyện Thanh Trì thống nhất về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch: quy mô dân số, mật độ xây dựng, tầng cao công trình theo các văn bản số 4305/QHKT-P2 ngày 28/12/2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và văn bản số 179/UBND-XD ngày 14/01/2011 của UBND Thành phố.

- Tờ trình số 1099/TTr-QHKT ngày 18/4/2011 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất xây dựng nhà ở thuộc ô đất quy hoạch có ký hiệu B5-1, Thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì.

- Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 25/4/2011 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại ô đất quy hoạch có ký hiệu B5-1, Thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì để xây dựng nhà ở với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch 35.896m² (trong đó: Diện tích đất mở đường quy hoạch 11.614m²; Diện tích đất xây dựng công trình 24.282m²); Diện tích đất xây dựng khu nhà ở cao tầng 18.239m²; Diện tích xây dựng 8.135m²; Mật độ xây dựng 33,5%; Tổng diện tích sàn 176.822,3m²; Chiều cao công trình 13, 21, 25, 34 tầng (không kể tầng hầm và tầng kỹ thuật); Dân số: 3.000 người đến 3.500 người.

- Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND ngày 20/01/2009.

- Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đang trình Chính phủ phê duyệt.

4. Nội dung chấp thuận:

Sau khi xem xét bản vẽ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ dự án nhà ở tại Thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì do Công ty CP tư vấn và đầu tư CCI lập năm 2011, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ phù hợp Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 25/4/2011 của UBND Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh cụ thể như sau:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng:

- Chức năng: Khu nhà ở (cao tầng, thương mại, dịch vụ công cộng, nhà trẻ).
- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch 35.896m² (trong đó: Diện tích đất mở đường quy hoạch 11.614m²; Diện tích đất xây dựng công trình 24.282m²);
- Diện tích đất xây dựng: 20.777m² (diện tích đất xây dựng: khu nhà ở cao tầng 17.733m²; nhà trẻ 3.044m²)

+ Diện tích xây dựng 8.194m², trong đó: Diện tích xây dựng công trình cao tầng 7.492,8m²; Diện tích xây dựng nhà trẻ 701,2m²;

+ Mật độ xây dựng 33,7%;

+ Tổng diện tích sàn 171.089,1m²;

+ Chiều cao công trình 2, 13, 21, 25, 34 tầng (không kể tầng hầm và tầng kỹ thuật);

+ Quy mô dân số: 3.500 người

- Công trình xây dựng có khoảng lùi đến chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m, đến ranh giới ô đất tối thiểu 12,5m (đối với mặt nhà) và 7,5m (đối với đầu hồi) theo quy định.

4.2. Phương án kiến trúc sơ bộ:

4.2.1. Nhà chung cư cao tầng: Tổ hợp nhà cao tầng A, B cao 2, 25, 34 tầng; nhà C cao 21 tầng và nhà D cao 13 tầng, tổng số 1.083 căn hộ, cụ thể:

a/ Tổ hợp nhà A, B (B1 và B2): Công trình hỗn hợp thương mại, dịch vụ công cộng và nhà ở cao 2, 25 và 34 tầng bao gồm 03 khối nhà (A, B1, B2) chung 02 tầng hầm và 02 tầng đế (thương mại, dịch vụ công cộng), tổng số 830 căn hộ, cụ thể:

- Tầng hầm: 02 tầng hầm:

+ Tầng hầm 1: Để xe, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 7.136m², cao 3,3m.

+ Tầng hầm 2: Để xe, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 7.136m², cao 3,3m.

- Tầng 1: Dịch vụ công cộng, sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng 5.040m², cao 3,9m.

- Tầng 2: Dịch vụ công cộng, không gian kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 5.040m², cao 5,7m.

* Nhà A: tổng số 370 căn hộ:

- Tầng điển hình từ tầng 3 đến tầng 32: Các căn hộ ở (gồm 02 đơn nguyên); Mỗi tầng có: 12 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 1.866,4m², cao 3,3m.

- Tầng 33: Các căn hộ ở và căn hộ thông tầng: 10 căn hộ (02 căn hộ và 08 căn hộ thông tầng), diện tích sàn xây dựng 1.866,4m², cao 3,3m.

- Tầng 34: sinh hoạt cộng đồng và căn hộ thông tầng; Diện tích sàn xây dựng 1.750,8m², cao 3,3m.

- Tầng tum tại cốt +115,2m, diện tích xây dựng 182,3m², cao 3,3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ nền tầng 1 đến cao độ đỉnh mái (của tầng chính) là 115,2m, đến đỉnh tum thang là 118,5m.

* Nhà B1: tổng số 230 căn hộ:

- Tầng điển hình từ tầng 3 đến tầng 25: Các căn hộ ở; Mỗi tầng có: 10 căn hộ; Diện tích sàn xây dựng 1.300,2m², cao 3,3m.

- Tầng tum tại cốt +85,5m, diện tích sàn xây dựng 109m², cao 3,3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ nền tầng 1 đến cao độ đỉnh mái (của tầng chính) là 85,5m, đến đỉnh tum thang là 88,8m.

* Nhà B2: tổng số 230 căn hộ:

- Tầng điển hình từ tầng 3 đến tầng 25: Các căn hộ ở; Mỗi tầng có: 10 căn hộ; Diện tích sàn xây dựng 1.300,2m², cao 3,3m.

- Tầng tum tại cốt +85,5m, diện tích sàn xây dựng 109m², cao 3,3m.

- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ nền tầng 1 đến cao độ đỉnh mái (của tầng chính) là 85,5m, đến đỉnh tum thang là 88,8m.

b/ Nhà C: Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng và nhà ở cao 21 tầng, 01 tầng hầm và 01 tầng tum thang, tổng số 190 căn hộ, cụ thể:

- Tầng hầm: để xe, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 1.319,8m², cao 3,3m.
- Tầng 1: Dịch vụ công cộng, sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng 1.352,8m², cao 3,9m.
- Tầng 2: Dịch vụ công cộng, không gian kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 1.352,8m², cao 5,7m.
- Tầng điển hình từ tầng 3 đến tầng 21: Các căn hộ ở; Mỗi tầng có: Diện tích sàn xây dựng 1.300,2m², cao 3,3m.
- Tầng tum tại cốt +72,3m, diện tích sàn xây dựng 109m², cao 3,3m.
- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ nền tầng 1 đến cao độ đỉnh mái (của tầng chính) là 72,3m, đến đỉnh tum thang là 75,6m.

c/ Nhà D: Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng và nhà ở cao 13 tầng, 01 tầng hầm và 01 tầng tum thang, tổng số 63 căn hộ, cụ thể:

- Tầng hầm: để xe, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 1.100m², cao 3,3m.
- Tầng 1: Dịch vụ công cộng, sinh hoạt cộng đồng; Diện tích sàn xây dựng 1.100m², cao 3,9m.
- Tầng 2 và tầng 3: Dịch vụ công cộng; Mỗi tầng có: Diện tích sàn xây dựng 1.115,5m², cao 3,3m.
- Tầng 4: Dịch vụ công cộng, không gian kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng 1.115,5m², cao 4,8m.
- Tầng điển hình từ tầng 5 đến tầng 13: Các căn hộ ở; Mỗi tầng có: Diện tích sàn xây dựng 858,2m², cao 3,1m.
- Tầng tum tại cốt +43,2m, diện tích sàn xây dựng 99,3m², cao 2,7m.
- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ nền tầng 1 đến cao độ đỉnh mái (của tầng chính) là 43,2m, đến đỉnh tum thang là 45,9m.

4.2.2. Nhà trẻ:

- Chiều cao công trình: 02 tầng
- Tầng 1: Sảnh đón, phòng quản trị, các nhóm lớp và bếp; Diện tích sàn xây dựng 701,2m², cao 3,5m.
- Tầng 2: Khu hiệu bộ và các nhóm lớp; Diện tích sàn xây dựng 701,2m², cao 3,5m.
- Tổng chiều cao công trình: Từ cao độ nền tầng 1 đến cao độ đỉnh mái (của tầng chính) là 7m, đến đỉnh mái dốc là 10m.

4.3. Các yêu cầu khác:

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra ranh giới, mốc giới ô đất, chỉ giới đường đỏ để chính xác; Kiểm tra quy mô công trình để thống nhất giữa bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ.

+ Bổ sung thang thoát người từ hầm lên mặt đất với bán kính tối đa 25m, tổ chức thang thoát hiểm để thoát trực tiếp ra không gian ngoài nhà tại tầng 1 đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định chuyên ngành.

+ Bố trí đủ diện tích hầm để xe cho bản thân công trình, lối lên xuống tầng hầm cần đủ độ dốc và bán kính quay xe theo quy định. Do diện tích tầng hầm có quy mô lớn, cần phân bố khu vực trông giữ xe độc lập giữa các chức năng; Kho chứa rác bố trí tại tầng hầm cần nghiên cứu đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường theo Tiêu chuẩn thiết kế được cấp thẩm quyền thỏa thuận và thực hiện Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 06:2010/BXD về an toàn cháy cho nhà và công

trình năm 2010, Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng số 323:2004 của Bộ Xây dựng đối với các công trình xây dựng cao tầng.

+ Xây dựng hệ thống khí gas đốt tập trung để cung cấp cho các tòa nhà cao tầng; tổ chức hệ thống xử lý nước thải công trình, tuân thủ các quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác có liên quan. Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng cơ sở khu vực được các cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận.

+ Hạn chế bố trí cửa ra vào căn hộ đối nhau và sát cửa thang thoát hiểm, thang bộ.

+ Nghiên cứu mặt đứng công trình, tỷ lệ giữa đế, thân, mái, mái sảnh ... để phù hợp với kiến trúc các công trình lân cận và đóng góp cảnh quan khu vực.

+ Khu đất nêu trên nằm trong ranh giới QHCT xây dựng hai bên tuyến đường Phan Trọng Tuệ, tỷ lệ 1/2000 (đoạn từ Thị trấn Văn Điển đến Cầu Bươu) và nằm trong quy hoạch phân khu S5 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội đang nghiên cứu lập quy hoạch, đề nghị Công ty CP Tổng Bách hóa liên hệ với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội để được cập nhật dự án vào đồ án QHCT và Quy hoạch phân khu nêu trên.

Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ được xác nhận phù hợp Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 25/4/2011 của UBND Thành phố kèm theo các yêu cầu tại văn bản này.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty CP Tổng Bách hóa được biết, thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố.

Nơi nhận:

- Công ty CP Tổng Bách Hóa (để trả lời);
- ✓ UBND TP (để b/c);
- Lưu VP-P2.

GIÁM ĐỐC &



Nguyễn Văn Hải

Chứng thực bản sao đúng với bản chính.

Số chứng thực 1839 03 Quyển số SCT/BS

Ngày 09 tháng 07 năm 2011



PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thị Ngọc