

Số: 1590/QHKT-TMB-PAKT (P2)

Hà Nội, ngày 4 tháng 4 năm 2015

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

I. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Thủy sản Khu vực 1.

- Địa chỉ: Số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Số điện thoại liên hệ:

II. Nội dung:

- Nhu cầu: Chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng Khu Văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng tại khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Vị trí khu đất : Tại khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Hiện trạng: Trên khu đất hiện có các công trình cao từ 01 tầng đến 03 tầng.

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 (kèm theo Quy định quản lý theo đồ án); Quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 16/2000/QĐ-UB ngày 14/02/2000; Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000 (đã thông qua tập thể UBND Thành phố ngày 24/7/2014 và được Bộ Xây dựng có ý kiến góp ý tại công văn số 207/BXD-QHKT ngày 03/02/2015); Quyết định 27/2011/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND Thành phố về cấp Giấy phép quy hoạch trên địa bàn Thành phố Hà Nội; Công văn số 5700/UBND-TNMT ngày 01/8/2014 của UBND Thành phố chấp thuận về chủ trương cho Công ty cổ phần Thủy sản Khu vực 1 chuyển mục đích sử dụng 5.234m² đất chuyên dùng (đất Văn phòng làm việc và cửa hàng giới thiệu sản phẩm) tại số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng sang đất hỗn hợp (đất Văn phòng làm việc và đất ở) để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; Giấy phép quy hoạch số 155/GPQH đã được Sở Quy hoạch-Kiến trúc cấp ngày 14/01/2015; Bản đồ hiện trạng, tỷ lệ 1/500 khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung do Công ty TNHH một thành viên Địa chính Hà Nội lập tháng 10/2014 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 28/10/2014; Bản vẽ chỉ giới đường đỏ, tỷ lệ 1/500 khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung đã được Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội xác định ngày 28/01/2015; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008) và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Sau khi xem xét bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc do Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Bắc Hà lập tháng 4/2015 (theo đề nghị tại công văn số 38 CV/TSKV1 ngày 08/4/2015 của Công ty cổ phần Thủy sản Khu vực 1), Sở Quy hoạch-Kiến trúc chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Khu Văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng tại khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng phù hợp với Giấy phép Quy hoạch số 155/GPQH đã được Sở Quy hoạch-Kiến trúc cấp ngày 14/01/2015, với các nội dung chính và yêu cầu sau:

1. Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500:

- Chức năng công trình: Khu Văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng.
- Phạm vi ranh giới khu đất: Phía Đông giáp ngõ 61 phố Lạc Trung, phía Tây giáp khu đất Xí nghiệp xe buýt Hà Nội - Đoàn xe 1, các phía còn lại giáp khu dân cư hiện có thuộc phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng.



- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu: Khoảng 5.239,1m² (trong đó có 78m² đất nằm trong phạm vi dự kiến mở đường theo quy hoạch).

- Các chỉ tiêu Quy hoạch-Kiến trúc cơ bản:

+ Diện tích đất lập dự án: Khoảng 5.161,1m².

+ Diện tích xây dựng: Khoảng 2.502,5m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 11.750,5m² (không kể diện tích sàn tầng hầm).

+ Mật độ xây dựng: Khoảng 48,48%.

+ Dân số: Khoảng 60 người.

+ Tầng cao công trình: Nhà ở thấp tầng cao 05 tầng và Nhà Văn phòng cao 08 tầng (không kể tầng hầm).

+ Chiều cao công trình: Nhà thấp tầng TT1, TT2, TT3, TT4, TT6 cao 18m; Nhà thấp tầng TT5 cao 21m và Tòa nhà Văn phòng cao 36m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái).

+ Khoảng cách định vị công trình: Đối với dãy nhà ở thấp tầng đến ranh giới các phía khu đất tối thiểu là 2m; Đối với Tòa nhà Văn phòng, khoảng cách định vị công trình đến ranh giới đất phía Nam là 9,5m và đến ranh giới đất phía Đông là 3m (chỉ giới đường đỏ A-B).

2. Phương án kiến trúc:

2.1 Công trình Tòa nhà Văn phòng - Khu đất có ký hiệu VP :

- Tầng hầm: Chức năng phục vụ để xe, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng 916m² và chiều cao tầng hầm là 3,5m.

- Tầng 1: Bố trí không gian sảnh, sinh hoạt chung, văn phòng ...; Diện tích sàn xây dựng khoảng 516m² và chiều cao tầng là 5,4m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 0,75m).

- Tầng 2, Tầng 3 (tổng cộng 02 tầng): Bố trí văn phòng làm việc; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 516m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 4, Tầng 5, Tầng 6, Tầng 7: Bố trí văn phòng làm việc; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 465m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 8: Bố trí chức năng làm Hội trường; Diện tích sàn xây dựng khoảng 405m² và chiều cao tầng là 8,25m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 3.813m² (không kể diện tích sàn 01 tầng hầm).

* Tổng chiều cao công trình: 36m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái).

2.2 Công trình nhà ở thấp tầng - Khu đất có ký hiệu TT :

a/ Mẫu nhà TT1 (Tổng số có 02 căn):

- Tầng 1: Bố trí chức năng để xe, bếp ăn, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 84m² và chiều cao tầng là 3,6m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 0,45m).

- Tầng 2, Tầng 3, Tầng 4: Bố trí các chức năng phòng ngủ, phòng khách, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 82,5m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, phòng giặt, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 32,5m² và chiều cao tầng là 2,8m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 364,0m².

* Tổng chiều cao công trình: 18m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái).

b/ Mẫu nhà TT2 (Tổng số có 10 căn):

- Tầng 1: Bố trí chức năng để xe, bếp ăn, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 72,5m² và chiều cao tầng là 3,6m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 0,45m).

- Tầng 2, Tầng 3, Tầng 4: Bố trí các chức năng phòng ngủ, phòng khách, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 71,5m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, phòng giặt, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 32,0m² và chiều cao tầng là 2,8m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 319,0m².

* Tổng chiều cao công trình: 18m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái).

c/ Mẫu nhà TT3 (Tổng số có 01 căn):

- Tầng 1: Bố trí chức năng để xe, bếp ăn, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 100m² và chiều cao tầng là 3,6m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 0,45m).

- Tầng 2: Bố trí các chức năng phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 101m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 3, Tầng 4: Bố trí các chức năng phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 98,5m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 5: Bố trí phòng giặt, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 90,5m² và chiều cao tầng là 3,15m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 488,5m².

* Tổng chiều cao công trình: 18m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái dốc).

d/ Mẫu nhà TT4 (Tổng số có 01 căn):

- Tầng 1: Bố trí chức năng để xe, bếp ăn, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 144,5m² và chiều cao tầng là 3,0m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 0,15m).

- Tầng 2: Bố trí các chức năng phòng khách, phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 158,5m² và chiều cao mỗi tầng là 3,3m.

- Tầng 3, Tầng 4: Bố trí các chức năng phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 143,5m² và chiều cao mỗi tầng là 3,3m.

- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, phòng giặt, kho, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 114m² và chiều cao tầng là 4,95m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 704m².

* Tổng chiều cao công trình: 18m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái dốc).

e/ Mẫu nhà TT5 (Tổng số có 01 căn):

- Tầng hầm: Chức năng phục vụ để xe, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng 190m² và chiều cao tầng hầm là 2,8m.

- Tầng 1: Bố trí chức năng phòng khách, phòng làm việc, bếp ăn, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 312m² và chiều cao tầng là 4,2m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 1,5m).

- Tầng 2: Bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 304,5m² và chiều cao tầng là 3,6m.

- Tầng 3, Tầng 4: Bố trí phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 292m² và chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Tầng 5: Bố trí sân phơi, phòng kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng 246,5m² và chiều cao tầng 4,5m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 1.447m² (không kể diện tích sàn 01 tầng hầm).

* Tổng chiều cao công trình: 21m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái dốc).

g/ Mẫu nhà TT6 (Tổng số có 03 căn):

- Tầng 1: Bố trí chức năng để xe, bếp ăn, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 91,5m² và chiều cao tầng là 3,0m (cốt cao độ sàn Tầng 1 cao hơn cốt cao độ hè đường nội bộ khoảng 0,15m).

- Tầng 2: Bố trí các chức năng phòng khách, phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng khoảng 101,5m² và chiều cao mỗi tầng là 3,3m.

- Tầng 3, Tầng 4: Bố trí các chức năng phòng ngủ, khu vệ sinh; Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 93m² và chiều cao mỗi tầng là 3,3m.

- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, phòng giặt, kho, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 81m² và chiều cao tầng là 4,95m.

* Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 460m².

* Tổng chiều cao công trình: 18m (tính từ cốt cao độ hè đường nội bộ đến đỉnh mái dốc).

2.3 Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật:

Chủ đầu tư cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện thiết kế các hạng mục công trình phụ trợ như: Cổng, sân, vườn, tường rào, chiếu sáng ... và các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo yêu cầu khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm nổi chung của khu vực.

3. Các yêu cầu về hình khối, kiến trúc công trình:

Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu kỹ và hoàn thiện hình thức kiến trúc công trình với màu sắc, vật liệu hoàn thiện, các chi tiết kiến trúc ... phù hợp với chức năng sử dụng công trình Nhà giảng đường đảm bảo hài hòa với các công trình lân cận và đóng góp hiệu quả vào cảnh quan kiến trúc khu vực.

4. Các yêu cầu khác có liên quan:

- Định vị công trình trong phạm vi ranh giới của khu đất, đảm bảo không có bộ phận kết cấu nào của công trình (kể cả phần ngầm và nổi) vượt ra ngoài ranh giới đất được giao sử dụng hợp pháp và chỉ giới đường đỏ khu đất theo quy định.

- Việc xây dựng tầng hầm công trình cần phải có giải pháp kỹ thuật để đảm bảo an toàn giao thông khi khớp nối với đường hiện trạng. Trong quá trình thực hiện dự án khi xây dựng không ảnh hưởng đến các công trình liền kề và hạ tầng kỹ thuật khu vực. Bố trí đủ diện tích để xe cho Tòa nhà văn phòng và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về khoảng cách, chiều rộng, bán kính quay xe theo quy định.

- Chủ đầu tư cần liên hệ với các Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật để được thoả thuận về nguồn, nhu cầu sử dụng của dự án, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực (không làm ảnh hưởng đến khu vực lân cận), đảm bảo công tác vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy... theo quy định; Tuân thủ các quy định của Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật quy hoạch đô thị, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành về quản lý, đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố.

- Thực hiện việc niêm yết công khai Bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại vị trí dự án và trụ sở chính quyền địa phương làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng đô thị theo quy định.

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

Sở Quy hoạch-Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty cổ phần Thủy sản Khu vực 1 được biết, triển khai tiếp các thủ tục về quản lý đầu tư và xây dựng công trình theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

Nơi nhận:

- Cty CP Thủy sản khu vực 1 (để trả lời);
- UBND Thành phố
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Sở -Bùi Mạnh Tiến;
- UBND: Quận Hai Bà Trưng
- UBND phường Vĩnh Tuy (để p/hợp);
- Lưu: VP+P2 (03).

KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Bùi Mạnh Tiến