

**CHẤP THUẬN BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH 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.

II. Nội dung:

- Nhu cầu: Chấp thuận bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án đầu tư 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: : Phía Đông giáp ngõ 61, phố Lạc Trung, phía Tây giáp khu đất của Xí nghiệp xe buýt Hà Nội - Đoàn xe 1, các phía còn lại giáp khu dân cư phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng.

- Hiện trạng: Trên khu đất có các công trình cao 01, 02 và 04 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 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; Quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng - Hà Nội, 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, đang được hoàn chỉnh để trình UBND Thành phố phê duyệt); Giấy phép quy hoạch số 155/GPQH ngày 14/11/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận kèm theo công văn số 1590/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 24/4/2015; 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 đất 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 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; Quyết định số 6374/QĐ-UBND ngày 24/11/2015 của UBND Thành phố về chủ trương đầu tư Dự án khu văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng tại khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung; Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 27/5/2016 của UBND Thành phố cho phép Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 chuyển mục đích sử dụng 5.239,1m² đất tại số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng; Giấy phép xây dựng số 370/GPXD ngày 05/6/2017 của UBND quận Hai Bà Trưng; Công văn số 1311/UBND-QLĐT ngày 09/11/2016 của UBND quận Hai Bà Trưng về việc xây dựng công trình văn phòng làm việc tạm phục vụ cho thi công xây dựng của Dự án; Công văn số 5854/UBND-ĐT ngày 17/11/2017 của UBND Thành phố về quy hoạch kiến trúc Dự án khu văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng tại khu đất số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung; Công văn số 277/CV-TSKV1 ngày 23/10/2017 của Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 cam kết Dự án chưa nhận góp vốn, chuyển nhượng các căn hộ và xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung công văn số liệu đã cung cấp; Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH MTV Địa chính Hà Nội lập tháng 10/2014, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 26/10/2014; Bản vẽ Chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập ngày 28/01/2015; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các văn bản pháp lý, quy định hiện hành có liên quan.

Sau khi xem xét bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc do Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Bắc Hà lập tháng 12/2017 (gửi kèm theo đề nghị tại công văn số 333/CV-TSKV1 ngày 26/12/2017 của Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1), Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình nhà ở thấp tầng

thuộc Dự án đầu tư 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 với nội dung chính và yêu cầu sau:

1. Tổng mặt bằng:

- Chức năng sử dụng: Văn phòng làm việc cho thuê và nhà ở thấp tầng.
- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu: Khoảng 5.239,1m². Trong đó: Diện tích đất trong phạm vi mở đường quy hoạch khoảng 78m²; Diện tích đất lập Dự án khoảng 5.161,1m².
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (trên toàn khu đất xây dựng công trình):
 - + Diện tích xây dựng công trình: Khoảng 2.502,5m² (Trong đó: Diện tích xây dựng công trình văn phòng làm việc cho thuê khoảng 516m²; Diện tích xây dựng công trình nhà ở thấp tầng khoảng 1.986,5m²);
 - + Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 48,48%;
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng (Không kể diện tích sàn tầng hầm): Khoảng 11.750,5m² (Trong đó: Tổng diện tích sàn công trình văn phòng làm việc cho thuê khoảng 3.813m²; Tổng diện tích sàn công trình nhà ở thấp tầng khoảng 7.937,5m²);
 - + Tầng cao công trình: Công trình văn phòng làm việc cho thuê cao 08 tầng và 01 tầng hầm; Nhà ở thấp tầng cao 04 và 05 tầng và 01 tầng hầm (tại các mẫu nhà TT1A và TT1B);
 - Quy mô dân số: Khoảng 76 người; Tổng số có 22 công trình nhà ở thấp tầng.
 - Khoảng cách công trình đến ranh giới đất và chỉ giới đường đỏ: Đối với dãy nhà ở thấp tầng khoảng cách đến ranh giới đất các phía và chỉ giới đường đỏ phía Đông tối thiểu 2m; Đối với công trình văn phòng làm việc cho thuê khoảng cách đến ranh giới đất phía Nam tối thiểu 9,2m, đến chỉ giới đường đỏ phía Đông tối thiểu 3m.

2. Phương án kiến trúc công trình nhà ở thấp tầng:

a. Mẫu nhà TT1A (Có 01 căn:)

- Tầng hầm (01 tầng): Bố trí chức năng để xe, kho; Diện tích sàn xây dựng khoảng 104m², chiều cao 1,85m và 2,6m.
- Tầng 1: Bố trí bếp, phòng ăn; Diện tích xây dựng khoảng 85m², chiều cao 3,6m (cột cao độ sàn tầng 1 cao hơn cột cao độ sân, đường nội bộ là 0,75m).
- Tầng 2: Bố trí phòng khách, phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 95,5m², chiều cao 3,3m.
- Tầng 3 và 4: Bố trí phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 95,5m²/tầng, chiều cao 3,3m/tầng;
- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 85m², chiều cao 3,3m;
- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ sàn mái tầng 5 là 17,55m; đến đỉnh mái là 20,5m.

b. Mẫu nhà TT1B (Có 01 căn:)

- Tầng hầm (01 tầng): Bố trí chức năng để xe, kho; Diện tích sàn xây dựng khoảng 129m², chiều cao 1,85m và 2,6m.
- Tầng 1: Bố trí bếp, phòng ăn; Diện tích xây dựng khoảng 85m², chiều cao 3,6m (cột cao độ sàn tầng 1 cao hơn cột cao độ sân, đường nội bộ là 0,75m).
- Tầng 2: Bố trí phòng khách, phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 103m², chiều cao 3,3m.
- Tầng 3 và 4: Bố trí phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 103m²/tầng, chiều cao 3,3m/tầng;
- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 89m², chiều cao 3,3m;
- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ sàn mái tầng 5 là 17,55m; đến đỉnh khung giằng thép mái là 20,5m.

c. Mẫu nhà TT2 (Có 02 căn:)

- Tầng 1: Bố trí gara, bếp và phòng ăn; Diện tích xây dựng khoảng 71,5m², chiều cao 3,6m (cột cao độ sàn tầng 1 cao hơn cột cao độ sân, đường nội bộ là 0,15m).
- Tầng 2: Bố trí phòng khách, phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 77m², chiều cao 3,3m.
- Tầng 3 và 4: Bố trí phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 77m²/tầng, chiều cao 3,3m/tầng;

- Tầng 5: Bố trí phòng ngủ, phòng thờ, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 48m^2 , chiều cao 3,3m;
- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ sàn mái tầng 5 là 16,95m; đến đỉnh mái là 20m.

d. Mẫu nhà TT3 (Có 12 căn:)

- Tầng 1: Bố trí gara, bếp và phòng ăn; Diện tích xây dựng khoảng $59,5\text{m}^2$, chiều cao 3,6m (cột cao độ sàn tầng 1 cao hơn cột cao độ sân, đường nội bộ là 0,15m).
- Tầng 2: Bố trí phòng khách, phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 64m^2 , chiều cao 3,3m.
- Tầng 3 và 4: Bố trí phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng $64,5\text{m}^2/\text{tầng}$, chiều cao 3,3m/tầng;
- Tầng 5: Bố trí phòng thờ, kho, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng 43m^2 , chiều cao 3,3m;
- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ sàn mái tầng 5 là 16,95m; đến đỉnh mái là 20m.

e. Mẫu nhà TT4 (Có 06 căn:)

- Tầng 1: Bố trí gara, phòng khách, bếp và phòng ăn; Diện tích xây dựng khoảng $143,3\text{m}^2$, chiều cao 3,6m (cột cao độ sàn tầng 1 cao hơn cột cao độ sân, đường nội bộ là 0,45m).
- Tầng 2 và 3: Bố trí phòng ngủ; Diện tích sàn xây dựng khoảng $124,5\text{m}^2$, chiều cao 3,3m.
- Tầng 4: Bố trí phòng đa năng, phòng thờ, sân phơi; Diện tích sàn xây dựng khoảng $66,2\text{m}^2$, chiều cao 3,3m;
- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ sân đường nội bộ đến cao độ sàn mái tầng 4 là 13,95m; đến đỉnh mái là 17m.

3. Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật:

- Chủ đầu tư tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện phương án thiết kế các hạng mục công trình phụ trợ như: Sân, vườn, đường nội bộ, cây xanh, chiếu sáng... và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo yêu cầu khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm nổi chung của khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000 đang hoàn chỉnh.

- Hệ thống giao thông nội bộ của khu đất phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật theo quy định, đáp ứng yêu cầu PCCC theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế; Có giải pháp thiết kế phù hợp về tổ chức, đấu nối giao thông nội bộ của khu đất với mạng lưới đường giao thông khu vực theo quy hoạch.

- Việc xây dựng tầng hầm cần đảm bảo các yêu cầu về bán kính quay xe, số lượng và độ dốc lên xuống tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị; QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình ngầm đô thị - phần 2 Gara ô tô; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia của Bộ Xây dựng về công trình ngầm Đô thị; QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Nghiên cứu giải pháp đấu nối lối lên xuống tầng hầm với ngõ 61 phố Lạc Trung tránh ùn tắc và đảm bảo an toàn giao thông. Có giải pháp trong quá trình thi công xây dựng tầng hầm đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các công trình xung quanh.

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

Nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng của từng loại hình công trình (Văn phòng; Nhà ở thấp tầng...) hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực. Quá trình triển khai tiếp theo cần nghiên cứu kỹ hơn các chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, giải pháp xử lý về vật kiến trúc tránh tác động của điều kiện vi khí hậu (ánh sáng, nhiệt độ, bức xạ mặt trời). Áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, tiết kiệm năng lượng (đèn Led...), thiết kế với xu hướng kiến trúc xanh theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016.

5. Các yêu cầu khác có liên quan:

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng công trình tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đầu tư, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Quản lý đầu tư xây dựng và chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản

số 5854/UBND-ĐT ngày 17/11/2017, cùng các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố. Có trách nhiệm triển khai dự án theo đúng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nêu trên, chịu sự giám sát và chấp hành xử lý vi phạm (nếu có) của các cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng công trình theo quy định.

- Liên hệ với cơ quan chức năng để được hướng dẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai, đầu tư xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quỹ sản nhà ở để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 1619/UBND-KT ngày 10/4/2017 về việc thực hiện nghĩa vụ của Nhà đầu tư đối với chính sách phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố (diện tích tạm tính khoảng 1.587,5m² sàn).

- Định vị công trình phải đảm bảo trong phạm vi ranh giới đất được quyền sử dụng hợp pháp, không có bộ phận nào của công trình (kể cả tầng hầm) vượt ra ngoài ranh giới đất, chỉ giới đường đỏ (trùng chỉ giới xây dựng).

- Trước khi tiến hành đầu tư xây dựng cần khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án giải quyết, đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình liền kề, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và hoạt động của người dân trong khu vực khi thi công xây dựng công trình. Liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp đấu nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo khớp nối đồng bộ theo quy định.

- Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư; Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất và nộp bổ sung ngân sách Nhà nước theo quy định; Liên hệ với UBND quận Hai Bà Trưng, Sở Tài nguyên và Môi trường để được, kiểm tra ranh giới, mốc giới, diện tích đất đảm bảo chính xác, không có tranh chấp, khiếu kiện, hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai theo đúng quy định và cập nhật dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn quận;

- Phối hợp với UBND quận Hai Bà Trưng để niêm yết công khai bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc 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. Đảm bảo an toàn tuyệt đối khi thi công và khai thác vận hành. Giải quyết kịp thời các đơn kiến nghị, phản ánh (nếu phát sinh) trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý khai thác sau đầu tư, giữ ổn định an ninh, trật tự xã hội tại địa phương.

(Bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình nhà ở thấp tầng được xác nhận kèm theo các yêu cầu nêu tại công văn này và lưu trữ tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội, thay thế bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình nhà ở thấp tầng đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận kèm theo công văn số 1590/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 24/4/2015).

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 được biết, triển khai các công việc tiếp theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đất đai, đầu tư và xây dựng trên địa bàn Thành phố./.

Nơi nhận:

- C.ty CP Thủy sản khu vực 1 (để trả lời);
- UBND Thành phố
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Phạm Quốc Tuyền;
- Các Sở: XD; TN&MT; KH&ĐT; TC;
- Viện QHXD HN (để
- UBND Q.Hai Bà Trưng | ph/hợp);
- Lưu: VP, KH, HT, HTKT (03).

