

Số: 737 / HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định
TKCS điều chỉnh công trình tại
Khu C thuộc dự án Khu nhà ở -
văn phòng - dịch vụ tại số 136 Hồ
Tùng Mậu, phường Phú Diễn,
quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội

Kính gửi: Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 411/2020/CV-VH/DA2 ngày 08/12/2020 và báo cáo số 430/2020/BC-VH/DA2 ngày 24/12/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình tại Khu C thuộc dự án Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội kèm theo hồ sơ thiết kế cơ sở.

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 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của công trình thuộc dự án như sau:

I. Thông tin chung về công trình.

1. Công trình: Công trình tại Khu C thuộc dự án Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ.

2. Địa điểm xây dựng: Số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng; cấp I.

4. Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.110 tỷ đồng.

5. Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn huy động và vốn vay ngân hàng.

6. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân.

7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

8. Nhà thầu lập hồ sơ khảo sát địa chất: Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam.



9. Nhà thầu thực hiện thẩm tra và kiểm định hiện trạng chất lượng công trình: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Hoàng Dương.

10. Tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.

II. Hồ sơ thiết kế cơ sở.

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 11/5/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 2901/UBND-KH&ĐT ngày 21/4/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về chấp thuận đầu tư dự án xây dựng Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm.

- Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về thu hồi 113.909m² đất tại 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm; giao cho Công ty TNHH Thương mại - quảng cáo - xây dựng - địa ốc Việt Hân để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ.

- Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 22/5/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND Thành phố.

- Thông báo số 1412/TB-UBND ngày 22/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về việc điều chỉnh Khu C, dự án Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm.

- Văn bản số 5019/QHKT-KHTH ngày 16/10/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội về phương án kiến trúc công trình Văn phòng - dịch vụ - công cộng tại Khu C thuộc dự án tại 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Văn bản số 6299/KH&ĐT-NNS ngày 18/12/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội về lấy ý kiến thẩm định hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Văn bản số 3044/PCCC&CNCH-P4 ngày 11/12/2020 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 29/5/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số 161/TC-QC ngày 21/4/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 200/NSHN-KT ngày 05/02/2010 của Công ty Nước sạch Hà Nội về thỏa thuận cấp nước của dự án.

- Văn bản số 1727/TNHN-MTN ngày 17/12/2016 của Công ty TNHH một thành viên thoát nước Hà Nội về thiết kế đầu nổi thoát nước sinh hoạt của dự án.

- Văn bản số 02/VBTT-ĐLTL-PKT ngày 04/02/2010 của Điện lực Từ Liêm về thỏa thuận cấp điện của dự án.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án số 40/BCTT/HDEC ngày 26/11/2020 của Công ty Cổ phần kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.
- Báo cáo kiểm định hiện trạng chất lượng công trình.
- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Hồ sơ năng lực các nhà thầu, chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát và các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung xây dựng, phương án thiết kế.

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

Công trình tại Khu C thuộc dự án Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ được thực hiện trên khu đất tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Theo nội dung báo cáo số 430/2020/BC-VH/DA2 ngày 24/12/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và các văn bản pháp lý kèm theo: Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng có thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 21/HĐXD-QLDA ngày 09/01/2017, thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật tại văn bản số 687/HĐXD-QLTK ngày 28/8/2017. Đến nay, công trình đã thực hiện thi công xong phần thô các tầng hầm, chưa thực hiện thi công phần khối tháp. Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh, trình thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh việc ngăn chia lại một phần không gian tại tầng hầm và toàn bộ phần khối tháp công trình.

Sau khi điều chỉnh, công trình có các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch	Chỉ tiêu TKCS đã thẩm định	Chỉ tiêu TKCS điều chỉnh
1	Diện tích khu đất	9.238m ²	9.302m ²	9.238m ²
2	Diện tích xây dựng (tính theo hình chiếu bằng mái, bao gồm diện tích phần phụ trợ)	4.156m ²	4.148m ²	4.134,8m ²
3	Mật độ xây dựng	45%	45%	44,76%
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm)	120.298m ²	114.904m ²	120.225m ²
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm, kỹ thuật, để xe,...)	-	-	111.268m ²

6	Hệ số sử dụng đất	13,02 lần	12,4 lần	12,04 lần
7	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	40 tầng	40 tầng	40 tầng
8	Khoảng lùi	6m	6m	6m
9	Chiều cao công trình tính từ cao độ hè đến cao độ đỉnh mái	-	Khoảng 148m	158,35m

- Công trình có 03 tầng hầm: Tầng hầm 3, tầng hầm 2 cao 3,3m/tầng, tầng hầm 1 cao 4,2m, các tầng hầm có diện tích sàn xây dựng 8.150m² bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình; tổng diện tích bố trí chỗ để xe của dự án (bao gồm tầng 6) khoảng 20.063m².

- Tầng 1 cao 5,5m có diện tích sàn xây dựng 3.980m² bố trí sảnh khu thương mại dịch vụ, sảnh khu văn phòng, các gian thương mại dịch vụ bán lẻ và khu trụ sở làm việc Đảng ủy, UBND phường, công an phường, nhà văn hóa, y tế.

- Tầng 2 đến tầng 5 bố trí các gian thương mại dịch vụ bán lẻ và khu trụ sở làm việc Đảng ủy, UBND phường, công an phường, nhà văn hóa, y tế; trong đó, các tầng có chiều cao 5,0m/tầng (riêng tầng 5 cao 5,5m), tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 3.800m², tầng 3 có diện tích sàn xây dựng 3.980m², tầng 4, tầng 5 có diện tích sàn xây dựng 3.960m²/tầng.

- Tầng 6 cao 4,8m có diện tích sàn xây dựng 2.923m² bố trí khu để xe.

- Tầng 7 đến tầng 14, tầng 16 đến tầng 27 có diện tích sàn xây dựng 2.846m²/tầng, tầng 29 đến tầng 40 có diện tích sàn xây dựng 2.889m²/tầng, các tầng có chiều cao 3,5m/tầng bố trí không gian văn phòng làm việc.

- Tầng 15 cao 3,5m có diện tích sàn xây dựng 2.846m² bố trí không gian kỹ thuật và khu lánh nạn.

- Tầng 28 cao 3,5m có diện tích sàn xây dựng 2.846m² bố trí không gian cảnh quan và khu lánh nạn.

- Tầng tum thang cao 6,0m có diện tích sàn xây dựng 342m² bố trí không gian kỹ thuật.

2. Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi; phần thân được lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối, kết hợp vách, lõi cứng; dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ (từ tầng hầm đến tầng 5) và dầm sàn bê tông cốt thép dự ứng lực (từ tầng 6 trở lên).

3. Phương án cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của khu vực cấp cho dự án qua 04 máy biến áp công suất 2.500kVA/máy; dự án bố trí 04 máy phát điện dự phòng công suất 2.500kVA/máy để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

4. Phương án cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình thuộc dự án được lấy từ nguồn cấp nước bên ngoài vào bể chứa, qua trạm bơm lên bể chứa trên mái rồi dẫn đến các điểm tiêu thụ.

5. Phương án thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của mỗi công trình được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được dẫn về trạm xử lý nước thải tại tầng hầm để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

6. Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình gồm: Hệ thống chống sét, chiếu sáng, thông tin liên lạc, điều hòa không khí, thông gió,...

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh.

1. Thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình tại Khu C thuộc dự án Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 11/5/2010 và Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận tại văn bản số 5019/QHKT-KHTH ngày 16/10/2020.

2. Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực là khả thi và đã có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản.

3. Giải pháp thiết kế điều chỉnh của dự án cơ bản bảo đảm an toàn về xây dựng, bảo vệ môi trường và phòng cháy chữa cháy.

Dự án đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH có ý kiến tại văn bản số 3044/PCCC&CNCH-P4 ngày 11/12/2020. Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý có thẩm quyền để thực hiện thẩm duyệt thiết kế về PCCC khi triển khai các bước tiếp theo.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 29/5/2012. Chủ đầu tư cần tiếp tục kiểm tra các nội dung của dự án tổng thể, thực hiện các yêu cầu đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).

4. Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Tuy nhiên, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

5. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở và khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

6. Thời hạn thực hiện dự án không còn phù hợp với văn bản số 2901/UBND-KH&ĐT ngày 21/4/2011. Về việc thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đã có văn bản số 6299/KH&ĐT-NNS ngày 18/12/2020. Tuy nhiên, chủ đầu tư cần tiếp tục kiểm tra tiến độ thực hiện dự án, liên hệ với cơ quan quản lý về đầu tư tại địa phương để hoàn thiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định.

V. Kết luận.

1. Thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình tại Khu C thuộc dự án Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ

Liêm, thành phố Hà Nội phải thực hiện các nội dung lưu ý tại Mục IV văn bản này, báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần thực hiện các nội dung sau khi triển khai các bước tiếp theo:

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần kiểm tra số lượng người sử dụng tại các không gian công cộng để bố trí số lượng và chiều mở cửa đảm bảo phù hợp với quy định tại QCVN 06:2020/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần tiếp tục kiểm tra các thông số kích thước hành lang, chiều cao thông thủy và các nội dung thiết kế khác có liên quan đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

- Chủ đầu tư cần cập nhật thông tin của các cơ quan quản lý có liên quan và tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội theo nội dung Thông báo số 1412/TB-UBND ngày 22/11/2019.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo với khách hàng và nhà đầu tư góp vốn của dự án đối với phần diện tích có liên quan bị thay đổi (thuộc sở hữu riêng cũng như sở hữu chung theo hợp đồng mua bán), tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần kiểm tra, đảm bảo diện tích các công trình phụ trợ chính xác theo thông số được xác nhận tại hồ sơ thiết kế, phù hợp với mật độ xây dựng theo chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần kiểm tra đảm bảo các chi tiết kiến trúc thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố, phù hợp với thiết kế đô thị và quy chế về quy hoạch kiến trúc tại khu vực thực hiện dự án.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. 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.

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 điều chỉnh công trình tại Khu C thuộc dự án Khu nhà ở - văn phòng - dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố 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);
- UBND TP Hà Nội;
- Sở Xây dựng TP Hà Nội;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).

CỤC TRƯỞNG



Hoàng Quang Nhu



