

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

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

Số: 620 /QHKT-TMB (P8)

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2015



CHẤP THUẬN BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

- Địa chỉ: Điểm công nghiệp sạch Phú Lâm, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Số điện thoại: 04. 33535888

2. Nội dung đề nghị

- Nhu cầu: chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp HaiPhat Plaza.

- Vị trí khu đất: tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- Tài liệu kèm theo: Đơn đề nghị và Công văn số 19/HP-ĐTDA ngày 20/01/2015 của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, Bản vẽ tổng mặt bằng, văn bản pháp lý kèm theo.

3. Nội dung giải quyết

Căn cứ:

- Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quy hoạch phân khu đô thị S4 tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013;

- Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi sông Nhuệ trên địa bàn thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 2621/UBND-QHXDGT ngày 12/4/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và đề xuất dự án xây dựng công trình;

- Công văn số 133/UBND-TN&MT ngày 08/3/2013 của UBND huyện Từ Liêm về xác nhận diện tích đất thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp HaiPhat Plaza, có đủ điều kiện tham gia thị trường bất động sản;



- Công văn tham gia ý kiến cấp Giấy phép quy hoạch (theo đề nghị của Sở QHKT tại công văn số 2384/QHKT-P8 ngày 23/6/2014) của các cơ quan: số 1135/VQH-TT1 ngày 08/7/2014 của Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội; số 908/PCTL-KTAT ngày 01/7/2014 của Công ty Điện lực Từ Liêm; số 1348/SNN-KH ngày 07/7/2014 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn; số 2428/KH&ĐT-ĐT ngày 07/7/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 492/UBND-QLĐT ngày 08/7/2014 của UBND quận Nam Từ Liêm; số 436/UBND-ĐC ngày 05/7/2014 của UBND phường Đại Mỗ; số 6949/SGD&ĐT-KHTC ngày 09/7/2014 của Sở Giáo dục và Đào tạo; số 4895/SXD-KHTH ngày 14/7/2014 của Sở Xây dựng; số 3909/STNMT-KHTH ngày 18/7/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Công văn số 152/TC-QC ngày 15/7/2014 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về thỏa thuận chiều cao tầng không công trình;

- Công văn số 840/PCHĐO-P04 ngày 07/7/2014 của Công ty Điện lực Hà Đông về việc hạ ngầm tuyến điện đi qua Dự án;

- Giấy phép quy hoạch số 3640/GPQH ngày 06/9/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc cấp phép quy hoạch cho dự án;

- Công văn số 1393/UBND-QLĐT ngày 18/12/2014 của UBND quận Nam Từ Liêm về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp HaiPhat Plaza tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội;

- Công văn số 977/UBND-ĐC ngày 13/12/2014 của UBND phường Đại Mỗ về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp HaiPhat Plaza tại phường Đại Mỗ.

- Bản đồ trích đo địa chính tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Đại Hồng Phát lập tháng 5/2012, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội xác nhận tháng 5/2012;

- Bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập ngày 17/01/2015;

- Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

Sau khi xem xét hồ sơ thiết kế do Công ty Cổ phần Tin học và tư vấn xây dựng lập tháng 01/2015, căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị S4 tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013, Quy chuẩn kỹ thuật, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành, Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp HaiPhat Plaza với các nội dung chủ yếu như sau:

3.1. Bản vẽ tổng mặt bằng

a. Phạm vi ranh giới: Phía Đông Bắc: giáp khu đất dự án của Công ty cổ phần Dịch vụ trường học Quang Minh; Phía Đông Nam: giáp đường quy hoạch ven sông Nhuệ; Phía Tây Nam: giáp đường quy hoạch cấp khu vực và Quy hoạch chi tiết TSQ Galaxy 1 tỷ lệ 1/500; Phía Tây Bắc: giáp đường Tố Hữu (MCN=40m)

b. Diện tích khu đất nghiên cứu: khoảng 35.889,8m² (diện tích đất mở đường

550
CỔ
C
Đ
H
Đ

theo quy hoạch là 6.390,4m², diện tích đất nằm ngoài chi giới đường đỏ là 29.499,4m²).

c. Các chỉ tiêu Quy hoạch - kiến trúc:

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²) (không bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật, mái tum)			Dân số (người / hs)
						Sàn căn hộ	Sàn dịch vụ, thương mại, văn phòng, nhà trẻ...	Tổng	
I	Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch	35.889,8							
II	Đất mở đường theo quy hoạch	6.390,4							
III	Đất nằm ngoài chi giới đường đỏ	29.499,4	11.385	38,7	3-25	109.271	40.830	150.101	2.588
III.1	Đất nhóm ở	29.398,7	11.385	38,7	25	109.271	40.830	150.101	2.588
1	Đất hỗn hợp: nhà ở, dịch vụ, thương mại, văn phòng, nhà trẻ...(HH)	12.468,2	6.282	50,4	25	91.883	38.936	130.819	2.352
2	Đất nhà ở biệt thự (BT)	4.010,6	1.840	45,9	3	6.072	-	6.072	80
3	Đất nhà ở liền kề	3.662,7	2.632	71,8	4	11.316	-	11.316	156
3.1	Đất nhà ở liền kề 1 (LK1)	1.438,5	1.016	70,6	4	4.369	-	4.369	60
3.2	Đất nhà ở liền kề 2 (LK2)	1.235,5	899	72,8	4	3.866	-	3.866	52
3.3	Đất nhà ở liền kề 3 (LK3)	988,7	716,6	72,5	4	3.081	-	3.081	44
4	Đất trường mầm non (MN)	1.950,3	631,3	32,4	3	-	1.894	1.894	129
5	Đất cây xanh	2.592,1							
	Đất cây xanh 1 (CX1)	1.985,2							
	Đất cây xanh 2 (CX2)	296,4							
	Đất cây xanh 3 (CX3)	310,5							
6	Đất giao thông nội bộ	4.714,8							
III.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	100,7							

Ghi chú:

- Tỷ lệ diện tích sàn ở, chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng ở bình quân theo Giấy phép quy hoạch số 3640/GPQH ngày 06/9/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội.

- Diện tích nhà trẻ tổ chức hợp khối tại khối để công trình hỗn hợp cao tầng khoảng 1.350m².

- Diện tích đỗ xe khu vực tổ chức hợp khối tại tầng hầm công trình hỗn hợp cao tầng khoảng 6.000m² (chưa bao gồm diện tích đỗ xe bản thân công trình).

d. Khoảng lùi, khoảng cách công trình:

- Công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở, nhà trẻ...) cao tầng: khoảng cách đến chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m; khoảng cách đến ranh giới đất các phía tuân thủ theo QCVN 01:2008/BXD.

- Công trình nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kết, nhà vườn): Khoảng lùi tối thiểu tính từ mặt nhà đến chỉ giới đường đỏ là 2,4 m.

3.2. Các yêu cầu khác

Trong quá trình triển khai, đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát lưu ý các nội dung sau:

- Đảm bảo khoảng lùi, mật độ xây dựng từng lô nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kết, nhà vườn) và các quy định khác theo QCVN 01:2008/BXD (Quy chuẩn xây dựng về quy hoạch kiến trúc), TCVN 9411: 2012 (Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kết). Lưu ý đảm bảo chiều rộng lô đất theo Luật Nhà ở và các quy định hiện hành; chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất từ 2,0 m trở lên.

- Nghiên cứu hình thức kiến trúc, vật liệu hoàn thiện phù hợp khí hậu, bền vững môi trường; đối với công trình nhà ở thấp tầng cần đảm bảo thống nhất về hình thức kiến trúc mặt ngoài, tường rào, cốt cao độ nền, cốt các tầng, chiều cao đỉnh mái...; có giải pháp che chắn chỗ treo điều hòa, không gian phơi đảm bảo thẩm mỹ kiến trúc công trình.

- Nghiên cứu đảm bảo nhu cầu đỗ xe của dự án theo quy định tại QCVN 01:2008/BXD (đối với nhu cầu đỗ xe dịch vụ thương mại công cộng, văn phòng) và Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng (đối với nhu cầu đỗ xe khối căn hộ) đồng thời đảm bảo 6.000m² diện tích đỗ xe khu vực (không kinh doanh) theo quy hoạch phân khu được duyệt. Việc xây dựng tầng hầm phải tuân thủ theo các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và QCVN 08:2009/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình ngầm đô thị, phần 2: Gara ô tô).

- Xây dựng phương án đầu tư xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT (diện tích 1.950,3m²) đảm bảo nhu cầu của địa phương, phù hợp quy hoạch mạng lưới trường học được duyệt, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Tổ chức ngăn chia không gian sân chơi nhà trẻ (được bố trí hợp khối trong công trình) đảm bảo độc lập, tiện nghi và diện tích sử dụng với không gian cây xanh, sân vườn chung của dự án.

- Đảm bảo diện tích sinh hoạt cộng đồng bố trí tại khối để công trình hỗn hợp cao tầng (chỉ tiêu 0,8m²/căn theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố về Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố).

- Đảm bảo các yêu cầu thoát nạn, phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2010/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia: An toàn cháy cho nhà và công trình) và các quy định khác về an toàn PCCC, thoát hiểm, vệ sinh môi trường, điện, nước,

170
T
AN
TU
AT
P.H

giao thông...theo yêu cầu chuyên ngành của cơ quan nhà nước. Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ trong khu đất đảm bảo thuận tiện sử dụng, PCCC; khớp nối về hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật các dự án và khu vực xung quanh liền kề, đảm bảo an toàn đến các công trình xung quanh.

- Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ các sở chuyên ngành báo cáo UBND Thành phố chấp thuận việc chọn hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

- Triển khai đầu tư xây dựng hệ thống cống hộp 2mx2m để hoàn trả tuyến mương trong phần đất dự án (chạy dọc theo đường Tố Hữu, sau đó đi theo ranh giới đất của dự án Công ty CP Đầu tư Hải Phát với dự án của Công ty CP Dịch vụ trường học Quang Minh để thoát ra sông Nhuệ) đảm bảo yêu cầu tiêu thoát nước trong khu vực theo ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố tại Công văn số 851/UBND-NNNT ngày 04/02/2015.

- Phối hợp với các sở ngành, chính quyền địa phương các chủ đầu tư dự án có liên quan thống nhất phương án và cơ chế đầu tư xây dựng tuyến đường ven sông Nhuệ và đường quy hoạch giáp khu đất dự án Khu nhà ở TSQ Galaxy 1, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật, giao thông khu vực.

- Liên hệ với các cấp thẩm quyền để hoàn thành các thủ tục về đầu tư xây dựng, đất đai, nghĩa vụ tài chính, các quy định về phát triển nhà... của dự án theo quy định. Đảm bảo các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định trong quá trình triển khai tiếp theo.

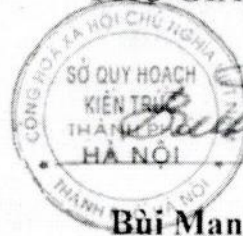
- Đề nghị Công ty có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương niêm yết công khai bản vẽ tổng mặt bằng tại trụ sở UBND phường Đại Mỗ.

- Bản vẽ tổng mặt bằng được chấp thuận kèm theo các yêu cầu tại văn bản này, Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội xin thông báo để Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát biết triển khai triển khai theo đúng quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư và xây dựng. /.

Nơi nhận:

- ↳ Công ty CPĐT Hải Phát (để trả lời);
- UBND Thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Bùi Mạnh Tiến;
- Viện QHXDHN;
- UBND quận Nam Từ Liêm; (để p/h)
- UBND phường Đại Mỗ;
- Lưu: VT, P7, P8.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Mạnh Tiến

