

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2017

GIẤY PHÉP QUY HOẠCH

Số: 5962/GPQH

(Sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ).

1. Cấp cho Nhà đầu tư: Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao - SEL.

- Địa chỉ: Tòa nhà TNR Tower, số 54A phố Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội.

2. Nội dung cấp phép:

- Tên Dự án đầu tư: Tòa nhà cao tầng đa chức năng (Dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp khách sạn căn hộ).

- Địa điểm xây dựng: Số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội.

- Phạm vi ranh giới: Phía Tây Nam giáp đường Láng, phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch và khu dân cư phường Ngã Tư Sở, các phía còn lại giáp khu dân cư phường Ngã Tư Sở.

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập khoảng 3.439m². Trong đó: Diện tích đất trong phạm vi mở đường quy hoạch khoảng 78m²; Diện tích đất lập Dự án khoảng 3.361m².

- Chức năng sử dụng: Dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê và khách sạn căn hộ.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trên toàn khu đất xây dựng công trình:

+ Mật độ xây dựng: Khoảng 45%;

+ Tầng cao công trình: 27 tầng và 03 tầng hầm. Trên mái thể bố trí tum thang, kết hợp bộ phận kỹ thuật với yêu cầu: Diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái, chỉ dùng để bao che khu vực lồng cầu thang bộ, bộ phận kỹ thuật hoặc giếng thang máy, chiều cao tầng tum tối đa 3m (tính từ mái tầng trên cùng đến mái tầng tum); Riêng đối với tầng chứa bộ phận kỹ thuật và thang máy tại tầng tum thang (nếu có) được phép cao hơn phù hợp với tính năng kỹ thuật của bộ phận kỹ thuật đó.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 97m (tính từ cao độ hè đường hiện trạng đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình đến chỉ giới đường đỏ, khoảng cách công trình đến ranh giới đất các phía tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008/BXD).

- Các yêu cầu về không gian, kiến trúc cảnh quan:

+ Hình thức kiến trúc: Nghiên cứu kỹ hình thức kiến trúc công trình (sử dụng vật liệu, màu sắc, họa tiết kiến trúc, kết thúc mái...) phù hợp với chức năng sử dụng, hài hòa với các công trình liền kề và cảnh quan khu vực; Không sử dụng vật liệu hoàn thiện mặt nhà có độ phản quang cao, đóng góp hiệu quả cho không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực. Thiết kế với xu hướng kiến trúc xanh, áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, tiết kiệm năng lượng (đèn Led, năng lượng xanh...) theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016.

+ Đảm bảo các yêu cầu về PCCC theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2010/BXD) và yêu cầu về thông gió chiếu sáng, vệ sinh môi trường, thoát nước thải, thu gom rác thải theo quy định.

+ Tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, đường giao thông nội bộ tạo cảnh quan kiến trúc, phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các nội dung yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường:



+ Chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu vực và Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 (đã thông qua Tập thể UBND Thành phố, đang được hoàn thiện để trình UBND Thành phố phê duyệt).

+ Về giao thông: Đề nghị tuân thủ bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập ngày 15/5/2015; Hệ thống giao thông nội bộ của khu đất phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật theo quy định, đáp ứng các yêu cầu về PCCC theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2010/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế; Có giải pháp thiết kế phù hợp về tổ chức, đầu nối giao thông nội bộ của khu đất với mạng lưới đường giao thông ở xung quanh đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

+ Về nhu cầu đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu bản thân công trình và khu vực (chỉ tiêu tối thiểu 34m² chỗ đỗ xe/100m² sàn sử dụng theo công văn số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 của UBND Thành phố). Giải pháp xây dựng tầng hầm đỗ xe cần tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 08:2009/BXD) về công trình ngầm đô thị (phần 2 Gara ô tô), 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 các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác có liên quan.

+ Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc): Quá trình triển khai tiếp theo, Nhà đầu tư cần tính toán cụ thể nhu cầu công suất hạ tầng kỹ thuật của Dự án; Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận về nguồn cấp, điểm xả, điểm đầu nối và các vấn đề khác có liên quan. Dành đủ diện tích đất để bố trí Trạm biến áp cấp điện riêng cho bản thân Dự án; Xây dựng nhà vệ sinh công cộng trong khu đất phục vụ bản thân dự án và khách vãng lai trong khu vực.

*** Lưu ý:**

Giấy phép quy hoạch được cấp làm cơ sở để Nhà đầu tư lập Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và thực hiện khi Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao được cơ quan có thẩm quyền công nhận hoặc xác nhận là Chủ đầu tư theo quy định. Quá trình triển khai, ngoài những nội dung nêu trên, Nhà đầu tư cần lưu ý:

- Thực hiện các thủ tục triển khai dự án đầu tư theo quy định Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Du lịch, Luật Xây dựng, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Quản lý đầu tư xây dựng và các quy định hiện hành khác của Nhà nước và Thành phố.

- Nghiên cứu, tiếp thu và hoàn chỉnh thủ tục quản lý đầu tư xây dựng theo ý kiến của các cơ quan liên quan nêu tại các văn bản: Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 4955/KH&ĐT ngày 10/8/2017; Sở Xây dựng tại công văn số 7498/SXD-KHTH ngày 14/8/2017; Sở Tài Nguyên và Môi trường tại công văn số 6673/STNMT-CCQLĐĐ ngày 16/8/2017; Sở Du lịch tại công văn số 773/SDL-CSLT ngày 04/8/2017; Sở Tài chính tại công văn số 5163/STC-TCĐT ngày 17/8/2017; UBND quận Đống Đa tại công văn số 1201/UBND-QLĐT ngày 28/8/2017; UBND phường Ngã Tư Sở tại công văn số 95/UBND ngày 21/8/2017.

- Đối với chức năng khách sạn căn hộ (Theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9506:2012) phù hợp với các văn bản quy định và hướng dẫn, sau này phải đảm bảo theo nội dung chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về đề xuất của Bộ Xây dựng tại văn bản số 381/BXD-QLN ngày 28/02/2017; Các căn hộ này phải đảm bảo nguyên tắc: Không gian độc lập, chỉ sử dụng để kinh doanh cho thuê lưu trú ngắn hạn (không để bán) và không hình thành đơn vị ở, sử dụng các tiện ích riêng, khách lưu trú không sử dụng các cơ sở hạ tầng xã hội của khu vực, không ảnh hưởng đến các chức năng khác của Dự án, đảm bảo nguyên tắc quản lý vận hành sau đầu tư đúng quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương kịp thời giải quyết khiếu kiện (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.

- Việc triển khai đầu tư xây dựng tại khu đất nêu trên chỉ được thực hiện khi Chủ đầu tư có đủ điều kiện năng lực thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Pháp luật.

3. Thời hạn giấy phép quy hoạch: 12 tháng kể từ ngày ký giấy phép quy hoạch.

Nơi nhận:

- Như trên (để trả lời);
- UBND Thành phố (để b/cáo);
- Các Sở: XD; KH&ĐT | (để
TN&MT; DL; TC | phối hợp)
- UBND Q.Đống Đa;
- UBND P.Ngã Tư Sở (để biết);
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- PGĐ Sở Ngô Quý Tuấn;
- Lưu VP, KHTH, HTKT. 

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC 

Ngô Quý Tuấn

CHÍNH VIÊN NAM
H
C