UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

Số: 2132/QHKT-TMB-PAKT(KHTH)

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2018

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

1. Tên tổ chức: 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 đề nghị:

- Nhu cầu: Chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình thuộc 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) tại khu đất số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội.

- Vị trí - hiện trạng khu đất: 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. Hiện trạng trên đất có các công trình cao 03, 06 và 07 tầng.

3. 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; Quy hoạch chi tiết quận Đống Đa, tỷ lệ 1/2000 - phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 32/2000/QĐ-UB ngày 03/4/2000; Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 07/4/2016; Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 (đã thông qua Tập thể UBND Thành phố, đang được hoàn chỉnh để trình UBND Thành phố phê duyệt); Chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 3022/VP-QHXDGT ngày 26/5/2014 giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ các Quy hoạch phân khu đô thị được Tập thể UBND Thành phố thông qua để nghiên cứu, hướng dẫn các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân (không chờ đến Quy hoạch phân khu được phê duyệt); Quyết định số 380/QĐ-UB ngày 26/01/2007 của UBND Thành phố về việc cho Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao (SEL) tiếp tục thuê 3.439m² tại số 90 đường Láng; Quyết định số 3084/QĐ-UBND ngày 03/8/2007 của UBND Thành phố về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao (SEL) tại số 90 đường Láng; Công văn số 7892/VP-ĐT ngày 06/9/2016 của Văn phòng UBND Thành phố về quy hoạch kiến trúc Dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu đất số 90 đường Láng, quận Đống Đa; Giấy phép quy hoạch số 5962/GPQH ngày 07/9/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Công văn số 49/Tg1-QC ngày 15/01/2010 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại khu đất số 90 đường Láng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 493747 do UBND Thành phố cấp; Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Khảo sát và địa chính lập năm 2015, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 27/3/2015; Bản vẽ Chỉ giới đường đỏ, tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập ngày 15/5/2015; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01:2008/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các văn bản pháp lý liên quan.

Ngày 10/11/2017, Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được hồ sơ kèm theo công văn số 20/2017/CV-AS của Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao - SEL đề nghị chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình thuộc Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà cao tầng đa chức năng (dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ) tại khu đất số 90 đường Láng. Sau khi xem xét hồ sơ bản vẽ, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Thông báo số 8442/TB-

QHKT ngày 06/12/2017 đề nghị Công ty cần nghiên cứu bổ sung, chỉnh sửa để đảm bảo theo yêu cầu quy định.

Tại bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình do Công ty Cổ phần kiến trúc Lập phương lập năm 2017 (kèm theo công văn số 02/2018/CV-AS ngày 18/01/2018) Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao - SEL đã nghiên cứu hoàn chỉnh hồ sơ theo các nội dung yêu cầu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất cơ bản phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 5962/GPQH ngày 07/9/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan. Tiếp đó, Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao - SEL có Công văn số 09/2018/CV-AS ngày 02/3/2018 báo cáo, giải trình về chức năng khách sạn căn hộ của Dự án theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 861/QHKT-KHHT ngày 08/02/2018, đề nghị Sở xem xét chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc để Công ty triển khai Dự án.

Sau khi nghiên cứu, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tại khu đất số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa với nội dung chính và yêu cầu sau:

3.1. Tổng mặt bằng:

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

- 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.

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

+ Diện tích xây dựng công trình: Khối đế khoảng 1.511m^2; Khối tháp khoảng 1.473m^2.

+ Mật độ xây dựng: Khối đế khoảng 45%; Khối tháp khoảng 43,8%.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Đã bao gồm tầng tum thang kỹ thuật; Chưa bao tầng hầm): Khoảng 40.092m².

- Tầng cao công trình: 27 tầng + 01 tum thang và 04 tầng hầm.

- Khoảng cách, khoảng lùi công trình so với ranh giới đất và chỉ giới đường đỏ: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01/2008/BXD), được xác định cụ thể tại bản vẽ Tổng mặt bằng.

3.2. Phương án kiến trúc công trình:

- Tầng hầm 1, 2, 3 và 4: Bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật phục vụ công trình; Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.974m²/tầng; Chiều cao tầng hầm 1 là 3m và 3,75m, chiều cao tầng hầm 2, 3 và 4 là 3m/tầng.

- Tầng 1: Bố trí không gian sảnh khách sạn căn hộ, dịch vụ thương mại, quản lý tòa nhà và khu kỹ thuật phụ trợ; Diện tích xây dựng khoảng 1.277m^2; Chiều cao tầng 5,5m (cốt cao độ tầng 1 cao hơn cốt cao độ sân, đường nội bộ là 0,75m).

- Tầng 2: Bố trí nhà hàng + bếp, dịch vụ thương mại và khu kỹ thuật phụ trợ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.511m^2; Chiều cao 3,9m.

- Tầng 3: Bố trí chức năng dịch vụ, thể dục thể thao (Bể bơi, Gym, yoga) và khu kỹ thuật phụ trợ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.511m^2; Chiều cao 6,6m.

- Tầng 4 đến tầng 27: Bố trí chức năng khách sạn căn hộ cho thuê và khu kỹ thuật phụ trợ; Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.473m²/tầng; Chiều cao tầng 3,15m/tầng; Có 20 căn/tầng.

- Tầng tum thang: Bố trí tum thang, kỹ thuật; Diện tích sàn xây dựng khoảng 441m²; Chiều cao 3m.

- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ hè đường đến đỉnh mái công trình là 97m.

4. Các yêu cầu lưu ý Chủ đầu tư thực hiện trong quá trình triển khai tiếp theo:

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

- 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 đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm nổi chung của khu vực và Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 (đang được hoàn chỉnh để trình UBND Thành phố phê duyệt). Dành tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01:2008/BXD); Bố trí các loại cây xanh đô thị với chiều cao trên 2,5m và có đường kính 25cm ÷ 30cm.

- 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, Tiêu chuẩn thiết kế; Có giải pháp thiết kế phù hợp về tổ chức, đấu nối giao thông nội bộ của khu đất và lối lên xuống tầng hầm với mạng lưới đường giao thông khu vực, đảm bảo không ùn tắc và an toàn giao thông theo quy định.

- Việc xây dựng tầng hầm của công trình 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; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình ngầm đô thị - phần 2 Gara ô tô QCVN 08:2009/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2010/BXD. Mặt đường giao thông nội bộ phía trên tầng hầm 1 phải đảm bảo chịu được tải trọng cho xe chữa cháy, xe cứu nạn hoạt động.

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

- Phương án thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng và yêu cầu thẩm mỹ kiến trúc, hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình liền kề trong 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 (sử dụng đèn Led, thiết bị điện thông minh...), 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; Giải pháp chiếu sáng trang trí ban đêm cho mặt ngoài công trình, tạo thẩm mỹ kiến trúc và đóng góp cảnh quan khu vực.

- Bố trí số lượng các thang bộ, thang thoát hiểm và lối thoát hiểm công trình phải tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

4.3. 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, Luật Du lịch, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Quản lý đầu tư xây dựng, Giấy phép quy hoạch số 5962/GPQH ngày 07/9/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, 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.

- Nghiên cứu bổ sung nội dung phân tích, tính toán về thị trường khách, đối tượng khách du lịch dự kiến khai thác và phương án quản lý, vận hành cụ thể, làm cơ sở xác định quy mô, nội dung đầu tư của Dự án; Nghiên cứu thiết kế xây dựng khách sạn căn hộ đạt tiêu chuẩn xếp hạng cao cấp cấp độ từ 3 - 5 sao khi đi vào hoạt động theo quy định để phù hợp với định hướng phát triển dịch vụ chất lượng cao của Thành phố.

- 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 theo quy định, 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. Liên hệ với các 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.

- Đối với chức năng khách sạn căn hộ (Theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9506:2012) trước mắt cần phù hợp với các văn bản quy định và hướng dẫn, 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, đảm bảo nguyên tắc quản lý vận hành sau đầu tư đúng quy định. Sau này phải đảm bảo theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- 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 với chỉ giới xây dựng tầng hầm) theo quy định.

- Liên hệ với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn, thực hiện đầy đủ các thủ tục, nghĩa vụ về đầu tư xây dựng, đất đai, tài chính hiện hành; Liên hệ với UBND quận Đống Đa, 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; Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn lập hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư Dự án để trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định hướng dẫn và các quy định pháp luật liên quan.

- Công ty TNHH Điện tư Ánh Sao - SEL có trách nhiệm phối hợp với UBND quận Đống Đa để 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 quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng đô thị theo quy định. Giải quyết 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.

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

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để Công ty TNHH Điện tư Ánh Sao - SEL 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:
- Như trên (để trả lời);
- UBND Thành phố (để b/c)
- Giám đốc Sở
- PGĐ Ngô Quý Tuấn;
- Các Sở: TN&MT, XD, KH&ĐT, DL, TC (để ph/hợp);
- Viện QHXD Hà Nội
- UBND quận Đống Đa
- Lưu VP, KHTH.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Vinh