

Số: 627/HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2018

V/v thông báo kết quả thẩm định
TKCS công trình Tòa nhà cao tầng đa
chức năng dịch vụ thương mại, văn
phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch

Kính gửi: Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 30/2018/CV-AS ngày 18/9/2018 của Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch tại số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, 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 của công trình như sau:

I. Thông tin chung về công trình.

1. Công trình: Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch.

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

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

4. Tổng mức đầu tư dự kiến: 828.180.979.000 đồng.

(Tám trăm hai mươi tám tỷ, một trăm tám mươi triệu, chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

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

6. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao.

7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Viện Khoa học Công nghệ xây dựng (IBST).

8. Nhà thầu lập hồ sơ khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Thiên Phúc Việt Nam.

9. 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:

- Thông báo số 883/TB-UBND ngày 18/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố về chủ trương đầu tư dự án Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch tại số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 5127/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao thực hiện dự án Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch tại khu đất số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Giấy phép quy hoạch số 5962/GPQH ngày 07/9/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty TNHH Điện tử Ánh Sao thực hiện dự án Tòa nhà cao tầng đa chức năng (dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch) tại khu đất số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 2132/QHKT-TMB-PAKT(KHTH) ngày 16/4/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội 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 căn hộ du lịch) tại khu đất số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 1094/PCCC&CNCH-P6 ngày 24/7/2018 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 49/Tg1-QC ngày 15/01/2010 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 1556/NSHN-KT ngày 28/5/2018 của Công ty Nước sạch Hà Nội về thỏa thuận cấp nước cho dự án.

- Văn bản số 653/TNHN-QLHT ngày 28/5/2018 của Công ty TNHH một thành viên thoát nước Hà Nội về hướng thoát nước của dự án.

- Biên bản số 3412/BB-EVNHanoi ngày 28/5/2018 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội về thỏa thuận phương án đầu tư cấp điện cho dự án.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2018.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2018.

- 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 Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch được thực hiện trên khu đất tại số 90 đường

Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Công trình có các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Thông số
1	Diện tích khu đất	3.439m ²
	- Diện tích đất mở đường quy hoạch	78m ²
	- Diện tích đất xây dựng công trình	3.361m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	1.511m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	45%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	1.473m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	43,8%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	39.873m ²
7	Hệ số sử dụng đất	11,6 lần
8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	27 tầng
9	Khoảng lùi	06m
10	Chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái	97m
11	Tổng số căn khách sạn kiểu căn hộ	480 căn
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	9.800m ²

- Công trình có 04 tầng hầm, trong đó tầng hầm 4 đến tầng hầm 2 có chiều cao tầng điển hình 3,5m, tầng hầm 1 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng tầng điển hình 2.974m², các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Khối đế công trình cao 03 tầng:

+ Tầng 1 cao 5,5m có diện tích sàn xây dựng 1.277m² bố trí sảnh khu căn hộ du lịch, sảnh thương mại, không gian thương mại dịch vụ và phần diện tích để xe ngoài trời.

+ Tầng 2 cao 3,9m có diện tích sàn xây dựng 1.511m² bố trí không gian thương mại dịch vụ, khu bếp – nhà hàng.

+ Tầng 3 cao 6,6m (bao gồm không gian kỹ thuật) có diện tích sàn xây dựng 1.511m² bố trí khu dịch vụ giải trí, khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe và không gian bể bơi.

- Khối tháp công trình cao từ tầng 04 đến tầng 27: Chiều cao tầng điển hình 3,15m, diện tích sàn xây dựng tầng điển hình 1.743m², mỗi tầng bố trí 20 căn khách sạn kiểu căn hộ (diện tích từ 32,1m² đến 90,1m²).

- Tầng tum có diện tích sàn xây dựng 222m² 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.

3. Phương án cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của khu vực cấp cho công trình qua 02 máy biến áp công suất 2.500kVA và 2.000kVA, bố trí

máy phát điện dự phòng công suất 2.000kVA để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

4. Phương án cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình 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 bể xử lý nước thải 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.

1. Thiết kế cơ sở công trình Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch tại số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội cơ bản đảm bảo phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 5962/GPQH ngày 07/9/2017 và tổng mặt bằng, phương án kiến trúc tại văn bản số 2132/QHKT-TMB-PAKT(KHTH) ngày 16/4/2018 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp và chấp thuận.

Theo Giấy phép quy hoạch số 5962/GPQH ngày 07/9/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội, công trình có 03 tầng hầm; theo hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định và tổng mặt bằng, phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội chấp thuận tại văn bản số 2132/QHKT-TMB-PAKT(KHTH) ngày 16/4/2018, công trình có 04 tầng hầm. Việc công trình bổ sung thêm tầng hầm chỉ phục vụ mục đích bố trí chỗ để xe, không gian kỹ thuật, không vượt chỉ giới xây dựng ngầm được chấp thuận và vẫn đảm bảo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng nên có thể xem xét, chấp thuận. Chủ đầu tư cần thông báo nội dung này đến cơ quan quản lý có thẩm quyền tại địa phương để được chấp thuận theo quy định và thực hiện các yêu cầu kèm theo (nếu có).

2. Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực là khả thi và đã có ý kiến của cơ quan quản lý hạ tầng tại khu vực.

3. Giải pháp thiết kế của dự án cơ bản bảo đảm an toàn về xây dựng và phòng cháy chữa cháy. Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy của dự án đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý tại văn bản số 1094/PCCC&CNCH-P6 ngày 24/7/2018.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường chưa được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư cần thực hiện thủ tục này theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

4. Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

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 đủ năng lực thực hiện công việc theo quy định.

V. Kết luận.

1. Thiết kế cơ sở công trình Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch tại số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội phải hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Mục IV văn bản này trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo:

- Trong công trình có bố trí các phòng khách sạn kiểu căn hộ và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xác định chức năng này tại Quyết định số 5127/QĐ-UBND ngày 25/9/2018. Để đảm bảo không làm phát sinh quy mô dân số khu vực thực hiện dự án, chủ đầu tư cần có giải pháp kiểm soát việc sử dụng các phòng khách sạn kiểu căn hộ theo đúng chức năng được duyệt để không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Kiểm tra chiều cao thông thủy các tầng bố trí căn hộ du lịch của công trình đảm bảo tiêu chuẩn TCVN 4319:2012 về nhà ở và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- Kiểm tra, tính toán số lượng người sử dụng tại các gian phòng có chức năng công cộng để bố trí số lượng cửa thoát nạn đảm bảo QCVN 06:2010/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Bổ sung các chi tiết kiến trúc đảm bảo QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung lưu ý của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH tại văn bản số 1094/PCCC&CNCH-P6 ngày 24/7/2018; trong đó lưu ý bổ sung thiết kế buồng thang bộ không nhiễm khói loại N1 cho công trình hoặc có giải pháp thay thế theo quy định.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy chuẩn QCVN 06:2010/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình; QCVN 05:2008/BXD về công trình công cộng - an toàn sinh mạng và sức khỏe; tiêu chuẩn TCVN 4319:2012 về nhà ở và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; tiêu chuẩn 4451:2012 về nhà ở - nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ; phải thiết kế, cấu tạo và chỉ dẫn kỹ thuật về kháng chấn.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định; phải rà soát, kiểm tra nội dung của hồ sơ thiết kế đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư và các pháp lý về đầu tư xây dựng; phải hoàn thiện các thủ tục cần thiết của dự án đảm bảo đáp ứng yêu cầu của pháp luật về xây dựng hiện hành và pháp luật khác có liên quan trước khi thi công.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn 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 công trình Tòa nhà cao tầng đa chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê kết hợp căn hộ du lịch tại số 90 đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (đề b/c);
- UBND TP Hà Nội;
- Sở QH-KT TP Hà Nội;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).

CỤC TRƯỞNG

Hoàng Quang Nhu