

Số 5807 /QHKT-P10

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2014

V/v Phương án kiến trúc Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu xây dựng tập trung Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội

Ngày 03/12/2014, Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội nhận được công văn số 94/2014/CV-ĐQTG của Công ty TNHH Đá quý thế giới về việc đề nghị điều chỉnh phương án kiến trúc sơ bộ Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (có hồ sơ bản vẽ đề xuất gửi kèm theo). Sau khi nghiên cứu, Sở Quy hoạch- Kiến trúc xin báo cáo UBND Thành phố như sau:

1. Nội dung:

UBND Thành phố Hà Nội đã có công văn số 5947/VP-QHKT ngày 10/9/2014 giao Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội nghiên cứu việc điều chỉnh PAKT sơ bộ Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai theo đề nghị của Công ty TNHH Đá quý thế giới tại Công văn số 82/2014/CV-ĐQTG ngày 21/8/2014.

- Địa điểm: Khu đất Công ty TNHH Đá quý thế giới được chuyển giao hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY có vị trí thuộc ô quy hoạch A1/CN1 khu xây dựng tập trung Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đá quý thế giới.

- Nhu cầu: Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sơ bộ Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai.

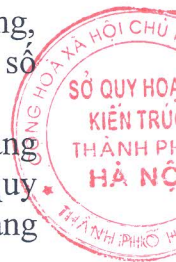
- Hiện trạng: Công trình đã thi công xây dựng đến tầng 4 (phần thô) của đơn nguyên A, không thi công sàn tầng hầm. Hiện đã tạm dừng thi công.

- Tổng diện tích đất sử dụng: 6.513,1m².

2. Căn cứ:

- Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất tại ô quy hoạch ký hiệu CN1 trong QHCT khu xây dựng tập trung Định Công tỷ lệ 1/500, quận Hoàng Mai từ chức năng sử dụng đất công nghiệp không độc hại sang xây dựng công trình dân dụng đô thị: Thương mại, dịch vụ và nhà ở cao tầng.

- Các công văn số 383/QHKT-P2 ngày 15/02/2012 và số 869/QHKT-P2 ngày 16/4/2012 của Sở Quy hoạch- Kiến trúc về việc xác nhận Quy hoạch tổng mặt bằng và PAKT sơ bộ dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp AZ Sky tại ô đất nêu trên với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính: Diện tích đất lập quy hoạch khoảng 6.513,1m²; Diện tích xây dựng 2.918m²; Tổng diện tích sàn 61.311m² (sàn ở là 39.522m², sàn nhà trẻ 350m², sàn sinh hoạt cộng đồng 160m² và sàn thương mại dịch vụ 11.015m², sàn 02 tầng hầm là 10.264m²); Mật độ xây dựng 44,8%; Tầng cao công trình 18 tầng, 01 tầng kỹ thuật và 02 tầng hầm để xe (chiều cao từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái tum thang là 65m); Dân số khoảng 952 người; Tổng số 392 căn hộ (từ tầng 5 đến tầng 18, gồm 4



đơn nguyên; mỗi tầng có 28 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 2.823m²) và kèm theo các nội dung yêu cầu khác.

- Công văn số 174/UBND-QLĐT ngày 25/02/2014 của UBND quận Hoàng Mai thống nhất việc Công ty TNHH Đá quý thế giới đề nghị điều chỉnh PAKT sơ bộ Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai trên cơ sở giữ nguyên quy hoạch tổng mặt bằng, mật độ xây dựng, số căn hộ, số tầng, chiều cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng (tầng nổi) đã được chấp thuận; điều chỉnh không xây dựng 02 tầng hầm, chuyển chỗ đỗ xe tại tầng hầm lên tầng 2-3-4 và điều chỉnh lại bố cục tầng căn hộ.

- Biên bản kiểm tra hiện trạng số 53/BB-KT ngày 11/9/2014 của Đội Trật tự xây dựng quận Hoàng Mai-Thanh tra Sở Xây dựng, trong đó đề nghị Công ty TNHH Đá quý thế giới dừng thi công công trình và tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ giấy tờ có liên quan, liên hệ với các cơ quan chức năng để xin phép điều chỉnh các hạng mục của dự án.

- Công văn số 4145/QHKT-P10 ngày 06/10/2014 của Sở Quy hoạch- Kiến trúc đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan quản lý cấp giấy phép xây dựng công trình để có ý kiến về việc xây dựng công trình không đúng với phương án thiết kế, hoàn thiện phương án kiến trúc đề xuất để có cơ sở báo cáo UBND thành phố xem xét, cho phép điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

- Công văn số 1817/UBND-QLĐT ngày 19/11/2014 của UBND quận Hoàng Mai thống nhất việc điều chỉnh do Công ty TNHH Đá quý thế giới đề xuất. Đồng thời, yêu cầu Công ty TNHH Đá quý thế giới giữ nguyên hiện trạng, tuyệt đối dừng thi công xây dựng công trình, khẩn trương lập phương án điều chỉnh đảm bảo các chỉ tiêu, bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1 của tòa nhà theo quy định.

3. Đề xuất về quy hoạch kiến trúc:

Theo đề nghị của Công ty TNHH Đá quý thế giới tại công văn số 94/2014/CV-ĐQTG ngày 03/12/2014 kèm theo hồ sơ bản vẽ điều chỉnh PAKT sơ bộ Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (do Công ty cổ phần, xây dựng thương mại Việt Nam lập tháng 12-2014), nội dung đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch theo bảng tổng hợp sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu đã được chấp thuận (Theo CV số 383/QHKT-P2 ngày 15/02/2012 và 869/QHKT-P2 ngày 16/4/2012 của Sở QHKT)	Chỉ tiêu đề xuất	Ghi chú
1	Diện tích khu đất	6.513,1	6.513,1	Giữ nguyên
2	Diện tích xây dựng	2.918	2.918	Giữ nguyên
3	Mật độ xây dựng	44,8	44,8	Giữ nguyên
4	Dân số	952	952	Giữ nguyên
5	Số căn hộ	392	392	Giữ nguyên
6	Tổng diện tích sàn xây dựng, trong đó:	61.412	51.148	Điều chỉnh giảm
6.1	- Diện tích sàn tầng hầm (tầng hầm 1 và 2: để xe, khu kỹ thuật)	10.264	0	Không xây dựng tầng hầm
6.2	- Diện tích sàn ở	39.522	39.552	Giữ nguyên
	Trong đó diện tích sử dụng của căn hộ (tính toán theo diện tích căn hộ đã được chấp thuận tại PAKT sơ bộ kèm theo CV số 869/QHKT-P2)	31.668	32.754,4	Điều chỉnh tăng

TT	Nội dung	Chỉ tiêu đã được chấp thuận (Theo CV số 383/QHKT-P2 ngày 15/02/2012 và 869/QHKT-P2 ngày 16/4/2012 của Sở QHKT)	Chỉ tiêu đề xuất	Ghi chú
	ngày 16/4/2012 của Sở QHKT)			
	- Diện tích sàn thương mại dịch vụ, các công trình phụ trợ tòa nhà	11.015	2.933	Giữ nguyên diện tích sàn nhà trẻ, phòng sinh hoạt cộng đồng. Điều chỉnh giảm diện tích sàn thương mại dịch vụ để bố trí để xe
7	Tầng cao công trình, trong đó:	18 tầng, 01 tầng kỹ thuật	18 tầng, 01 tầng kỹ thuật	Giữ nguyên
	- Tầng 1 ÷ Tầng 4	Thương mại dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng,...	Để xe, thương mại dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng,...	Điều chỉnh (Bố trí để xe tại các tầng 2,3,4)
	- Tầng 5 ÷ Tầng 18	Căn hộ ở (4 đơn nguyên với 7 căn hộ/đơn nguyên/tầng)	Căn hộ ở (2 đơn nguyên với 14 căn hộ/đơn nguyên/tầng)	Giữ nguyên số căn hộ. Điều chỉnh bố cục căn hộ

Công ty TNHH Đá quý thế giới đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (Giữ nguyên: chức năng sử dụng đất, diện tích khu đất, diện tích xây dựng, diện tích sàn ở, quy mô dân số, mật độ xây dựng, tầng cao công trình (không bao gồm tầng hầm), số căn hộ, diện tích sàn nhà trẻ; Chỉ điều chỉnh: giảm diện tích sàn thương mại dịch vụ tại các tầng 2,3,4 để bố trí để xe (không xây dựng 02 tầng hầm), bố cục tầng căn hộ (điều chỉnh từ 4 đơn nguyên thành 2 đơn nguyên).

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của UBND quận Hoàng Mai (tại các công văn: số 174/UBND-QLĐT ngày 25/02/2014 và số 1817/UBND-QLĐT ngày 19/11/2014), hiện trạng công trình và căn cứ quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tỷ lệ 1/2000 (đang nghiên cứu), Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn liên quan. Việc điều chỉnh chỉ tiêu là đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án phù hợp Quy chuẩn xây dựng, công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng, không làm ảnh hưởng lớn đến chức năng sử dụng của công trình, không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tỷ lệ 1/2000 (đang nghiên cứu).

* Các yêu cầu Công ty TNHH Đá quý thế giới triển khai trong giai đoạn tiếp theo:

- Bổ sung diện tích sàn phòng sinh hoạt cộng đồng cho công trình đảm bảo tối thiểu 0,8m² sàn/căn hộ theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố (diện tích tối thiểu 314m²), đồng thời bố trí tại tầng 01 công trình theo yêu cầu của UBND quận Hoàng Mai theo công văn số 1817/UBND- QLĐT ngày 19/11/2014.

- Nghiên cứu diện tích chỗ đỗ xe ngoài trời (phục vụ nhu cầu khách vãng lai của dự án) kết hợp các hạng mục cây xanh, sân vườn, tiểu cảnh hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực. Công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật chỗ để xe (đường dốc lên, xuống xe; bán kính góc quay xe; ...), hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm, thang máy cho công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế.

4. Kết luận và kiến nghị:

Đây là dự án được triển khai trên cơ sở Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất tại ô quy hoạch ký hiệu CN1 trong QHCT khu xây dựng tập trung Định Công tỷ lệ 1/500, nay có điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc. Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 5947/VP-QHKT ngày 10/9/2014, Sở Quy hoạch-Kiến trúc kính đề nghị UBND Thành phố xem xét chấp thuận chủ trương cho phép Công ty TNHH Đá quý thế giới được điều chỉnh phương án kiến trúc sơ bộ dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp AZ SKY tại lô đất A1/CN1 Khu đô thị mới Định Công theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc với nội dung đề xuất nêu trên.

Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận về chủ trương, Sở Quy hoạch- Kiến trúc sẽ hướng dẫn Công ty TNHH Đá quý thế giới hoàn thiện thủ tục cấp giấy phép quy hoạch làm cơ sở chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 tại Quyết định số 27/2011/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về cấp Giấy phép quy hoạch trên địa bàn Thành phố.

Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội kính báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định./.

(Sở Quy hoạch- Kiến trúc gửi kèm theo Hồ sơ đề xuất điều chỉnh Phương án kiến trúc sơ bộ công trình và các tài liệu liên quan để báo cáo).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- PGĐ Bùi Mạnh Tiến;
- C.ty TNHH Đá quý thế giới (thay tr/lời);
- Lưu VP-P7-P10.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Mạnh Tiến