

Số: 489/QHKT-TMB(P10)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2016

## CHẤP THUẬN BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG

### 1. Tên Tổ chức: Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

- Địa chỉ liên hệ: Tầng 13+14, Số 127 Lò Đúc, Đống Mác, Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Số điện thoại liên hệ: 043.641.0799.

### 2. Nội dung, đề nghị:

- Nhu cầu: Chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại Eco Lakeview tại số 32 phố Đại Từ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai.

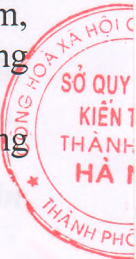
- Vị trí - hiện trạng: Theo bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Thăng Long lập tháng 7/2015 (được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 22/7/2015), khu đất đề xuất tại số 32 phố Đại Từ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, có vị trí: Phía Bắc giáp Tổng Công ty vận tải Hà Nội và dân cư hiện có, phía Nam giáp Công ty TNHH Ngọc Linh và Công ty Dịch vụ Linh Đàm, phía Tây giáp Tổng Công ty vận tải Hà Nội và Công ty cổ phần Xây dựng công nghiệp, phía Đông giáp dân cư phường Đại Kim, quận Hoàng Mai.

- Hiện trạng: Trên khu đất có 1 số công trình nhà gạch cao 1 tầng, nhà bê tông cao 1 đến 2 tầng và nhà xưởng.

- Tổng diện tích đất sử dụng khoảng: 38.609m<sup>2</sup>.

### 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 phân khu đô thị H2-3 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015; Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội; Công văn số 109/TC-QC ngày 04/3/2011 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu; Công văn số 172/UBND-KT ngày 06/01/2012 của UBND Thành phố; Công văn số 1419/BTC-QLCS ngày 06/02/2012 của Bộ Tài chính; Hợp đồng ủy quyền số 07/HĐUQ ngày 16/7/2015 giữa Tổng Công ty Lâm nghiệp Hà Nội và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01; Công văn số 1463/UBND-QHKT ngày 14/3/2016 của UBND Thành phố; Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Thăng Long lập tháng 7/2015 (được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 22/7/2015); Chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp ngày 04/9/2015; Công văn số 535/VQH-TT1 ngày 25/3/2016 của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội xác nhận chỉ giới đường đỏ tại khu đất 32 Đại Từ, quận Hoàng Mai; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia (QCVN 03:2012/BXD) về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị và các quy định hiện hành có liên quan.



Sau khi xem xét bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại Eco Lakeview tại số 32 phố Đại Từ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai (do Công ty cổ phần Fire Ecoland lập tháng 3/2016), theo đề nghị của Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 - Công ty CP Ecoland tại công văn số 427/2016/CV-LD ngày 15/3/2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, cụ thể như sau:

### 3.1. Bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

- Chức năng công trình: hỗn hợp (Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà trẻ) và bãi đỗ xe cao tầng.

- Diện tích đất nghiên cứu: 38.609m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích đất mở đường theo quy hoạch khoảng 8.125m<sup>2</sup>; Diện tích đất xây dựng công trình cao tầng khoảng 10.630m<sup>2</sup>; Diện tích đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật khoảng 16.018m<sup>2</sup> (tuyệt đối không xây dựng công trình, thực hiện theo dự án riêng); Diện tích đất bãi đỗ xe cao tầng khoảng 3.836m<sup>2</sup>.

- Diện tích xây dựng công trình khoảng 6.320m<sup>2</sup> (trong đó: Diện tích xây dựng bãi đỗ xe cao tầng khoảng 2.220m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng công trình hỗn hợp khoảng 4.100m<sup>2</sup>).

- Mật độ xây dựng chung (không kể đường giao thông) khoảng 20,7% (mật độ xây dựng bãi đỗ xe cao tầng khoảng 57,9%, mật độ xây dựng công trình hỗn hợp khoảng 38,6%).

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm và tum thang) khoảng 151.180m<sup>2</sup> (trong đó: diện tích sàn công trình hỗn hợp khoảng 131.200m<sup>2</sup>, diện tích sàn bãi đỗ xe cao tầng khoảng 19.980m<sup>2</sup>).

- Tầng cao công trình: Nhà để xe cao 9 tầng, công trình hỗn hợp cao 32 tầng (không kể tầng hầm và tum thang). Chiều cao công trình từ cốt ±0.00 đến đỉnh mái cao tối đa 120m.

- Diện tích sàn đỗ xe (cho dự án và khách vắng lai) tối thiểu 24.000m<sup>2</sup> bố trí tại gara cao tầng và tầng hầm.

- Hệ số sử dụng đất chung khoảng 4,96 lần.

- Quy mô dân số tối đa: 1.900 người.

- Khoảng lùi, khoảng cách: công trình hỗn hợp và bãi đỗ xe cao tầng đến chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m, đến ranh giới đất phía Tây tối thiểu 14,5m và phía Bắc, Đông tối thiểu 7,5m.

### 3.2. Các yêu cầu khác:

- Hoàn thiện các hạng mục công trình phụ trợ, sân vườn, chiếu sáng, bể bơi, hạ tầng kỹ thuật... Có giải pháp để không bố trí chỗ phơi quần áo và các thiết bị kỹ thuật ra ngoài mặt chính của công trình.

- Khu đất xây dựng gara cao tầng cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thang nâng để di chuyển xe và đảm bảo khoảng cách lối vào gara đến nút giao ngã ba tối thiểu 50m.

- Dành quỹ đất để bố trí trạm biến áp hạ thế cấp điện riêng cho công trình theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định số 38/2011/QĐ-UBND ngày 15/12/2011 ban hành quy định về Quản lý thực hiện quy hoạch phát triển điện lực trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Tổ chức thiết kế giao thông của các tuyến đường trong khu đất dự án với các tuyến đường quy hoạch xung quanh và lối ra vào công trình đảm bảo các yếu tố kỹ

thuật, đáp ứng các yêu cầu công năng, phòng cháy chữa cháy theo quy định; Không xây dựng tường rào xung quanh ô đất tại các tuyến đường mở theo quy hoạch. Phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan để có phương án tổ chức giao thông kết hợp với phố Đại Từ hiện có đảm bảo không xảy ra xung đột giao thông.

- Nghiên cứu các loại hình căn hộ đảm bảo phù hợp với quy mô dân số đã được xác định, dành diện tích sàn dịch vụ, sàn sinh hoạt cộng đồng phục vụ cho bản thân công trình theo quy định. Đảm bảo quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Hình thức kiến trúc công trình xây mới hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực; Đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo Tiêu chuẩn thiết kế được cấp thẩm quyền thỏa thuận (tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 06:2010/BXD của Bộ Xây dựng về an toàn cháy cho nhà và công trình); Diện tích để xe cho công trình và khách vãng lai tại dự án tuân thủ công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Phân đất dự kiến bố trí đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư tuyệt đối không xây dựng công trình, khi Thành phố thực hiện theo quy hoạch (dự kiến bố trí khu vực ga đường sắt monorail) sẽ bàn giao theo quy định.

- Tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố.

- Phối hợp với chính quyền địa phương niêm yết công khai bản vẽ tổng mặt bằng 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.

*(Bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được xác nhận kèm theo các yêu cầu tại văn bản này và lưu trữ tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội).*

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam được biết và triển khai triển khai theo đúng quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư và xây dựng.

**Nơi nhận:**

- TCT Lâm nghiệp Việt Nam (để trả lời);
- Công ty CP Sông Đà 1.01,
- Công ty CP Ecoland;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND quận Hoàng Mai (để biết);
- Lưu: VP-P10-P7.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



**Bùi Mạnh Tiến**