

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

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

Số: 294 /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2017

V/v thẩm định TKCS Nhà chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô tại số 06 đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 156/PDL/2017/TTr-THM ngày 01/3/2017 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh về việc thẩm định thiết kế cơ sở Nhà chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô tại số 06 đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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 Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Sau khi xem xét hồ sơ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng cấp 1.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh.

4. Địa điểm xây dựng: số 06 đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

5. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng công trình: 1.637.717.714.000 đồng

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp, vốn vay thương mại và vốn huy động hợp pháp khác.

7. Thời gian thực hiện: 2009 - 2018.

8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hồ sơ thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.

9. Nhà thầu thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Anh Thắng;

10. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty TNHH Một thành viên Khảo sát và Xây dựng Tuấn Hùng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Văn bản pháp lý:

- Giấy phép quy hoạch số 7902/GPQH ngày 29/12/2016 của Sở Quy hoạch
- Kiến trúc thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 401/QHKT-TMB-PAKT-KHTH ngày 20/01/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc chấp thuận Bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.

- Văn bản số 1528/EVN-HANOI-B04 ngày 17/4/2015 của Tổng công ty Điện lực Hà Nội về việc thỏa thuận phương án kỹ thuật đấu nối điện dự án xây dựng Nhà chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô tại đường Nguyễn Văn Huyền, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 1600/NSNN-KT ngày 07/7/2016 của Công ty nước sạch Hà Nội về việc cấp nước cho Chung cư 27 tầng thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Văn bản thỏa thuận đấu nối với hệ thống thoát nước thành phố số 1039/TNHN-MTN ngày 26/7/2014 của Công ty TNHH Một thành viên thoát nước Hà Nội.

- Văn bản số 3333/CHK-QLHĐB ngày 24/10/2008 của Cục Hàng không Việt Nam về việc thỏa thuận độ cao và hướng dẫn cảnh báo hàng không cho dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 6218/TD-PCCC-P6 ngày 28/12/2015 của Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an.

- Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 19/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô tại đường Nguyễn Văn Huyền, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:

- Thuyết minh thiết kế cơ sở lập năm 2016

- Bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2016.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Kê khai năng lực của nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu khảo sát công trình.
- Kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của cán bộ chủ trì, chủ nhiệm thiết kế, khảo sát.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô đã được Sở Xây dựng Hà Nội tham gia ý kiến thiết kế cơ sở tại văn bản số 6198/SXD-TĐ ngày 13/8/2009 và cấp phép xây dựng tại văn bản số 111/GPXD ngày 8/10/2010. Công trình Nhà ở chung cư cao tầng đã được xây dựng xong phần thô (theo nội dung trong văn bản số 2482/QĐ-UBND ngày 02/6/2015 của UBND thành phố Hà Nội). Nội dung điều chỉnh thiết kế bao gồm bổ sung bể nước ngầm, bể bơi tầng mái, mở rộng lô gia căn hộ, bổ sung 04 sàn lửng, chuyển đổi một số phòng kỹ thuật sang căn hộ, cụ thể như sau:

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Đông hồ Nghĩa Đô được xây dựng trên khu đất có diện tích $4.701m^2$; diện tích xây dựng của công trình là $2.318m^2$; mật độ xây dựng 49,3%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $70.132m^2$ (không bao gồm diện tích tầng hầm); tầng cao công trình 32 tầng và 04 tầng hầm. Chiều cao công trình từ cốt sân hoàn thiện lên đỉnh mái là 120m. Tổng số căn hộ 242 căn.

Tầng hầm 1 có diện tích sàn xây dựng $2.999m^2$; tầng hầm 2 có diện tích sàn xây dựng $3.708m^2$; tầng hầm 3 có diện tích sàn xây dựng $3.889m^2$; tầng hầm 4 có diện tích sàn xây dựng $3.173m^2$; bố trí các khu để xe và kỹ thuật của công trình.

Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng $2.318m^2$; cao 3,6m; bố trí sảnh, thương mại dịch vụ, nhà trẻ.

Tầng 2 (tầng lửng bổ sung) có diện tích sàn xây dựng $740m^2$; cao 3,6m; bố trí thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ, kỹ thuật.

Tầng 3 có diện tích sàn xây dựng $2.201m^2$; cao 3,4m; bố trí thương mại dịch vụ.

Tầng 4 (tầng lửng bổ sung) có diện tích sàn xây dựng $1.782m^2$; cao 3,8m; bố trí thương mại dịch vụ.

Từ tầng 5 đến tầng 30 cao 3,6m/tầng (riêng tầng 29 cao 3m, tầng 30 cao 4,2m); bố trí các căn hộ ở. Tầng 5 có diện tích sàn xây dựng $2.280m^2$; tầng 6 đến tầng 9 có diện tích sàn xây dựng $2.343m^2$ /sàn; tầng 10 đến tầng 22 có diện tích sàn xây dựng $2.406m^2$ /sàn; tầng 23 đến tầng 29 có diện tích sàn xây dựng $2.389m^2$ /sàn. Tầng 30 (tầng lửng bổ sung) có diện tích sàn xây dựng $972m^2$.

Tầng 31 có diện tích sàn xây dựng 1.814m^2 ; cao 3,0m; bố trí bể bơi, khu thể dục thể thao, khu dịch vụ.

Tầng 32 (tầng lửng bổ sung) có diện tích sàn xây dựng 652m^2 ; cao 3,6m; bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, khu dịch vụ.

Tầng kỹ thuật mái có diện tích 290m^2 ; cao 4,9m; bố trí kỹ thuật thang máy và bể nước mái.

2. Giải pháp kết cấu:

Công trình đã thực hiện xây dựng xong phần thô, sử dụng hệ móng cọc BTCT, phân thân sử dụng hệ khung, lõi cứng và cột BTCT, các sàn đã xây dựng sử dụng kết cấu sàn ứng lực trước. Các sàn ở tầng lửng bổ sung sử dụng hệ dầm thép và tấm deck. Dầm thép chính được khoan cấy vào cột, vách BTCT hiện có, dầm thép phụ được liên kết với dầm thép chính đỡ kết cấu sàn dày 160mm sử dụng tấm Deck dày 0,75mm.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

- Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ nguồn điện trung thế 22kV được lấy từ nguồn điện lưới của khu vực. Nguồn cấp được phân phối từ máy biến áp đặt trong tầng hầm tòa nhà, gồm 2 máy biến áp 22/0,4kV-2200KVA. Công trình có bố trí hệ thống máy phát điện dự phòng và hệ thống tủ tự động chuyển đổi nguồn điện (ATS) sẽ tự động chạy để cấp điện cho những phụ tải ưu tiên trong công trình trong trường hợp nguồn lưới bị sự cố hoặc bảo trì bảo dưỡng hệ thống trạm biến áp.

- Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ mạng lưới đường ống nước sạch của thành phố. Nước cho nhu cầu sinh hoạt được cấp cho các vị trí: Khu vệ sinh, khu bếp, khu giặt của từng căn hộ, khu vệ sinh công cộng, nước cấp cho rửa tầng hầm... trong công trình.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt là hệ thống thoát nước riêng, nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu xí, tiểu được thoát theo đường ống riêng và nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu tắm rửa được thoát theo đường ống riêng. Nước thải được thu gom theo đường ống về bể xử lý nước thải đặt dưới tầng hầm trước khi thoát ra hệ thống thoát nước ngoài nhà.

- Nước mưa mái và nước mưa ban công được thu gom qua các phễu thu thoát về các ống đứng (bằng hệ thống đường ống riêng) cho thoát thẳng ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

- Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình gồm: Hệ thống thông gió, điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, camera quan sát... được thiết kế đồng bộ, đáp ứng yêu cầu sử dụng và vận hành công trình.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Thiết kế cơ sở của công trình Nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Đông hồ Nghĩa Đô tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội lập phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Giấy phép quy hoạch số 7902/GPQH ngày 29/12/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội.

2. Việc kết nối hạ tầng kỹ thuật công trình với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đã được các cơ quan chức năng có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản. Trước khi thực hiện cần kiểm tra hiện trạng, tuân thủ theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành và đảm bảo đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

3. Các giải pháp thiết kế công trình cơ bản đảm an toàn xây dựng, an toàn phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

Giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy công trình đã được thẩm duyệt tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 6218/TD-PCCC-P6 ngày 28/12/2015 của Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an. Tuy nhiên, hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định có một số nội dung thay đổi so với hồ sơ thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, do vậy Chủ đầu tư cần thực hiện việc lấy ý kiến về giải pháp PCCC cho hồ sơ thiết kế cơ sở theo quy định và thực hiện các yêu cầu (nếu có).

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 19/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô tại đường Nguyễn Văn Huyền, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, do dự án đã điều chỉnh, thêm một số chức năng nên dự án cần thực hiện điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi phê duyệt dự án.

4. Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam và một số tiêu chuẩn nước ngoài. Các thiết kế về cơ bản tuân thủ quy chuẩn tiêu chuẩn áp dụng. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn cần tuân thủ Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

5. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở và nhà thầu khảo sát xây dựng có đăng ký kinh doanh và năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế có năng lực và chứng chỉ hành nghề theo quy định. Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần yêu cầu các nhà thầu bổ sung chứng chỉ năng lực của tổ chức theo quy định.

V. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở của công trình Nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Đông hồ Nghĩa Đô tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đủ điều kiện trình, phê duyệt thiết kế cơ sở sau khi hoàn thiện các nội dung lưu ý trong mục IV.

Tuy nhiên, với việc bổ sung các tầng lửng, bể bơi vào công trình đã xây dựng xong phần thô, Chủ đầu tư cần trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật toàn bộ công trình (bao gồm cả phần đã thi công xây dựng) và dự án chỉ đủ điều kiện phê duyệt khi có kết luận thẩm định đảm bảo an toàn chịu lực.

2. Yêu cầu khi triển khai các bước tiếp theo:

- Lối vào, thang máy, các khu vệ sinh công cộng, bãi đỗ xe cần thiết kế đảm bảo cho người tàn tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2104/BXD Quy chuẩn xây dựng Quốc gia.

- Các phòng tập trung đông người cần lưu ý về thiết kế cửa đảm bảo thoát người theo quy định tại quy chuẩn QC 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Chủ đầu tư cần thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy cho thiết kế kỹ thuật điều chỉnh theo quy định pháp luật về PCCC.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của số liệu trong bản vẽ, thuyết minh thiết kế.

- Khi triển khai hồ sơ thiết kế các bước tiếp theo, Chủ đầu tư và Tư vấn thiết kế lưu ý giải pháp thông gió tự nhiên, lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2013/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- 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 của công trình Nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Đông hồ Nghĩa Đô tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đề nghị Công ty Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (để b/c)
- Lưu: VT, QLDA (NTH).

CỤC TRƯỞNG



Bùi Trung Dung