

Số: 155 / HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 08/TTr-Tasecoland ngày 18/02/2020 và báo cáo số 14/BC-Tasecoland ngày 03/3/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33 Khu hỗn hợp bán đảo 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh 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 dự án như sau:

I. Thông tin chung về dự án.

1. Dự án: Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

2. Địa điểm xây dựng: Lô đất H30-H33 Khu hỗn hợp bán đảo 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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

4. Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 1.798 tỷ đồng.

5. Nguồn vốn: Vốn tự có của chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.

6. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập phương (Cubic).

8. Nhà thầu lập hồ sơ khảo sát địa chất: Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP.

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:

- Quyết định số 4688/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh phê duyệt điều chỉnh lần 3 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long.

- Quyết định số 5327/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh điều chỉnh cục bộ tăng cao công trình tại lô đất H30-H33 Bán đảo số 2 thuộc đồ án Điều chỉnh lần 3 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long.

- Quyết định số 8394/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 kèm theo phương án thiết kế kiến trúc Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long.

- Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco.

- Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 07/5/2018 cho khu đất thực hiện dự án.

- Văn bản số 128/PCCC&CNCH-P6 ngày 29/3/2018 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH về thẩm duyệt luận chứng về PCCC.

- Văn bản số 426/PCCC&CNCH-P4 ngày 06/3/2020 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 93/TC-QC ngày 09/02/2018 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 179/CV-BIM-132 ngày 24/3/2018 của Công ty TNHH Đầu tư PTSX Hạ Long về thỏa thuận cung cấp đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2019.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2017.

- 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:

Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long được thực hiện trên lô đất H30-H33 Khu hỗn hợp bán đảo 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 376/HĐXD-QLDA ngày 06/7/2018, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công phần ngầm tại văn bản số 731/HĐXD-QLKT ngày 20/11/2018, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy phép xây dựng phần ngầm số 13/GPXD-SXD ngày 08/01/2019.

Theo nội dung báo cáo số 14/BC-Tasecoland ngày 03/3/2020, dự án hiện đang thi công cọc khoan nhồi và chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh thiết kế toàn bộ dự án trên cơ sở không làm thay đổi hệ lưới cột, giải pháp kết cấu phần ngầm. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu của dự án sau điều chỉnh cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt	Chỉ tiêu thiết kế đã thẩm định	Chỉ tiêu TKCS điều chỉnh
1	Diện tích khu đất	5.125m ²	5.125m ²	5.125m ²
2	Diện tích xây dựng	3.147m ²	3.137m ²	3.147m ²
3	Mật độ xây dựng	61,41%	61,21%	61,41%
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	89.928m ²	89.006m ²	89.928m ²
5	Hệ số sử dụng đất	17,55 lần	17,37 lần	17,55 lần
6	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	41 tầng	41 tầng	41 tầng
7	Chiều cao công trình (khoảng)	158m	157m	158m
8	Tổng số căn hộ ở	-	789 căn	932 căn
9	Tổng diện tích bố trí để xe (bao gồm 3.525m ² để xe cơ khí và 575m ² để xe tại tầng 1)	-	10.484m ²	11.393m ²

- Công trình có 02 tầng hầm, tầng hầm 2 cao 4,6m, tầng hầm 1 cao 4,5m, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 5.023m², các tầng hầm bố trí khu để xe (có bố trí để xe cơ khí) và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Tầng 1 cao 6,0m có diện tích sàn xây dựng 2.339m² bố trí khu sảnh, khu nhà hàng, không gian siêu thị và khu kỹ thuật.

- Tầng 2 cao 6,0m có diện tích sàn xây dựng 2.877m² bố trí khu giải khát, khu văn phòng, khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe và khu bể bơi trong nhà.

- Tầng 3 cao 7,5m (bao gồm không gian đầm chuyển, kỹ thuật) có diện tích sàn xây dựng 2.425m² bố trí khu hội trường, các phòng họp, không gian sinh hoạt cộng đồng (có diện tích 814m²).

- Tầng 4 đến tầng 12, tầng 14 đến tầng 32, tầng 34 đến tầng 36: Chiều cao 3,4m/tầng, diện tích sàn xây dựng 2.171m^2 /tầng, mỗi tầng bố trí 27 căn hộ ở diện tích từ $45,4\text{m}^2$ đến 84m^2 .

- Tầng 13, tầng 33 cao 3,4m/tầng, diện tích sàn xây dựng 2.171m^2 , mỗi tầng bố trí 23 căn hộ ở diện tích từ $45,4\text{m}^2$ đến 84m^2 và 02 gian lánh nạn.

- Tầng 37 cao 3,4m có diện tích sàn xây dựng 2.171m^2 bố trí 25 căn hộ ở diện tích từ $45,4\text{m}^2$ đến $206,5\text{m}^2$.

- Tầng 38 cao 3,4m có diện tích sàn xây dựng 2.171m^2 bố trí 24 căn hộ ở diện tích từ $45,4\text{m}^2$ đến $254,4\text{m}^2$.

- Tầng 39 cao 4,2m có diện tích sàn xây dựng 2.177m^2 bố trí khu nhân viên, kho, khu giặt là và khu kỹ thuật.

- Tầng 40 cao 5,0m có diện tích sàn xây dựng 2.214m^2 bố trí khu giải khát, khu bể bơi ngoài trời.

- Tầng 41 cao 5,0m có diện tích sàn xây dựng 1.470m^2 bố trí khu giải khát.

- Tầng tum thang cao 4,5m có diện tích sàn xây dựng 441m^2 bố trí không gian kỹ thuật.

2. Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi (đã thi công được một phần); 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 dự ứng lực.

3. Phương án cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của khu vực cấp cho công trình qua 04 máy biến áp, trong đó gồm 03 máy công suất 1.600kVA /máy và 01 máy công suất 1.550kVA và 1.250kVA 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 trạm 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 điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33 Khu hỗn hợp bán đảo 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 8394/QĐ-UBND ngày 04/10/2019.

2. Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực là khả thi và đã có ý kiến của đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

3. Giải pháp thiết kế của dự án cơ bản bảo đảm an toàn về xây dựng. Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư cần thực hiện kiểm tính giải pháp kết cấu điều chỉnh đảm bảo an toàn và phù hợp quy định.

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 426/PCCC&CNCH-P4 ngày 06/3/2020.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 03/8/2018. Tuy nhiên, dự án đang thực hiện điều chỉnh căn cứ theo chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 8394/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát các nội dung điều chỉnh của dự án và liên hệ với cơ quan quản lý có thẩm quyền để xin ý kiến, thực hiện thủ tục điều chỉnh đảm bảo phù hợp Luật Bảo vệ môi trường.

4. Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Tuy nhiên, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

5. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với quy định. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có năng lực phù hợp theo quy định.

V. Kết luận.

1. Thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33 Khu hỗn hợp bán đảo 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt thiết kế và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện nội dung lưu ý tại Mục IV.3 văn bản này.

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

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài 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 điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33 Khu hỗn hợp bán đảo 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu: VP, QLDA (LĐĐ).

CỤC TRƯỞNG



Hoàng Quang Nhu