

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2017

Số: 68.../XD4-TTrĐT

TỜ TRÌNH

Về việc : Xin phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài tại xã Trung Văn- huyện Từ Liêm- thành phố Hà Nội (nay là dự án “ Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mộ Lao- quận Hà Đông và phường Trung Văn- quận Nam Từ Liêm – thành phố Hà Nội)

Kính gửi : Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4

- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 đã được đại hội đồng cổ đông công ty thông qua;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý hiện có dự án Nhóm nhà ở đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ;
- Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án do Công ty cổ phần xây dựng Ecoland lập năm 2016; Lập điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án tháng 11 năm 2016;
- Căn cứ tình hình thực hiện dự án hiện tại ;

Hiện dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ- Thanh Xuân kéo dài tại xã Trung Văn – huyện Từ Liêm- Hà Nội (nay là dự án “ Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mộ Lao- quận Hà Đông và phường Trung Văn- quận Nam Từ Liêm – Hà Nội) đang thực hiện thủ tục xin Quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh cho phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án, tỷ lệ 1/500 tại quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013 của UBND thành phố Hà Nội .

Hồ sơ xin điều chỉnh đã được gửi tại Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, theo yêu cầu của các sở ban ngành thành phố chủ đầu tư tính toán xây dựng lại tổng mức đầu tư dự án cho phù hợp với các quy định và điều chỉnh lại một số nội dung phù hợp với điều chỉnh thiết kế một số hạng mục công trình trong dự án. Đơn vị tư vấn đã hoàn thành việc lập tổng mức đầu tư điều chỉnh.

Ban điều hành đề nghị Hội đồng quản trị công ty ra quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài tại xã Trung Văn- huyện Từ Liêm- thành phố Hà Nội (nay là dự án “ Nhóm

nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu” tại phường Mộ Lao- quận Hà Đông và phường Trung Văn- quận Nam Từ Liêm – thành phố Hà Nội)

Với các nội dung chủ yếu như sau : (Dự thảo quyết định kèm tờ trình)

1. Tên dự án : Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu.

2. Địa điểm: phường Mộ Lao- quận Hà Đông và phường Trung Văn- quận Nam Từ Liêm – Hà Nội .

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4

4. Đơn vị hợp tác kinh doanh: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS

4. Tổ chức tư vấn lập dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng Ecoland.

5. Mục tiêu và quy mô dự án:

+ Mục tiêu: Xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các công trình thuộc dự án nhóm nhà ở đường Tô Hữu tại Phường Mộ Lao – quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo việc chỉnh trang đô thị và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận.

+ Quy mô đầu tư: Quy mô dự án căn cứ theo Quy hoạch chi tiết điều chỉnh tỉ lệ 1/500 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013. Quy mô cụ thể như sau:

a) Đất cây xanh tập trung (ký hiệu: CX): Tổng diện tích đất khoảng 33.227m²; gồm 2 lô đất (ký hiệu: CX-01, CX-02): có chức năng cây xanh đường dạo và hồ điều hòa. Trong đó, ô đất CX-01 có diện tích 32.247m² bao gồm đất cây xanh, hồ điều hòa có diện tích 31.480m², đất đường nội bộ có diện tích 767m² thuộc dự án cải tạo môi trường hồ Trung Văn với hồ điều hòa Trung Văn diện tích khoảng 26.000m² (thực hiện theo dự án riêng); ô đất CX-02 cây xanh đường dạo ven Sông Nhuệ, có diện tích 980m².

b) Đất nhà trẻ, mẫu giáo (ký hiệu: NT): Tổng diện tích đất khoảng 4.033m², trong đó đất xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo có diện tích 2.896m², đất đường nội bộ có diện tích 1.137m².

c) Đất ở thấp tầng (nhà vườn) (ký hiệu: TT): Tổng diện tích đất khoảng 15.795m². Trong đó, đất xây dựng nhà ở thấp tầng có diện tích 11.458m², đất đường nội bộ có diện tích 4.337m².

d) Đất công trình hỗn hợp (ký hiệu: HH) có chức năng nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn: Tổng diện tích đất khoảng 12.043m². Trong đó, đất xây dựng công trình hỗn hợp có diện tích 11.354m² (các lô có ký hiệu: HH-01, HH-02), đất đường nội bộ có diện tích 689m².

e) Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: ĐX) có chức năng đất bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại: tổng diện tích 2.032m².

f) Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu: KT) có chức năng trạm xử lý nước thải: tổng diện tích khoảng 6.040m², dự án xử lý nước thải khu vực Trung Văn – Mỗ Lao (thực hiện theo

dự án riêng). Trong đó, đất xây dựng công trình có diện tích 5.555m², đất đường nội bộ có diện tích 485m².

g) Đất đường liên khu vực và khu vực khu vực: tổng diện tích 13.268m² (có mặt cắt ngang: 18,5m-40m).

h) Đất đường phân khu vực: Tổng diện tích khoảng 5.282m² (có mặt cắt ngang: 13m-17,5m).

- Quy mô dân số: dự kiến dân số khoảng 2.053 người.

6. Phương án xây dựng:

6.1. Quy hoạch:

Công trình được thiết kế phù hợp với giải pháp quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tỉ lệ 1/500 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013.

6.2. Kiến trúc:

6.2.1. Phương án thiết kế Khối nhà hỗn hợp cao tầng có ký hiệu HH-01:

Phương án tổng mặt bằng:

- Diện tích đất: 6.247m²,
- Diện tích xây dựng: 2.500m²,
- Tổng diện tích sàn xây dựng 64.040m².
- Tầng cao 32
- Mật độ xây dựng 45%.
- Dân số tính toán: 1.033 người.
- Tầng hầm: 3 tầng

Phương án thiết kế:

- Công trình cao giạt tầng 20-27 và 32 tầng (bao gồm tầng đế cao 05 tầng) và 03 tầng hầm bao gồm 02 đơn nguyên; chiều cao công trình tối đa: 111,15m (khối 32 tầng), 93,3m (khối 27 tầng), 66,4m(khối 20 tầng), (tính từ mặt đất tự nhiên đến đỉnh mái), bao gồm các hạng mục:

- Diện tích công cộng (chỗ để xe phục vụ người dân, phòng sinh hoạt cộng đồng, hành lang, lối đi, thang máy, sảnh căn hộ...)

- Các căn hộ ở
- Diện tích văn phòng, thương mại và dịch vụ
- Diện tích để xe thương mại (được xác định thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư)

Các nội dung hoạt động nói trên được phân bố trên các tầng như sau:

Tầng hầm:

- Không gian để xe cho cư dân của tòa nhà

Tầng 1:

- Sảnh thương mại, sảnh chung cư.
- Diện tích dịch vụ, thương mại

- Diện tích giao thông và kỹ thuật phụ trợ

Tầng 2:

- Diện tích dịch vụ, thương mại
- Phòng sinh hoạt cộng đồng.
- Diện tích giao thông, văn phòng quản lý, kỹ thuật phụ trợ

Tầng 3-5:

- Diện tích bố trí khối văn phòng, dịch vụ và thương mại.

Tầng 6-32:

- Được bố trí làm diện tích căn hộ để ở và diện tích giao thông, kỹ thuật phụ trợ phục vụ cho dân cư sống trong tòa nhà.

6.2.2. Phương án thiết kế Xây dựng nhà hỗn hợp HH-02:

Phương án tổng mặt bằng:

- Diện tích đất: 5.796m²,
- Diện tích xây dựng: 2.600m²,
- tổng diện tích sàn xây dựng 64.480m²,
- Mật độ xây dựng 44,9%.
- Tầng cao 32 tầng
- Tầng hầm: 3 tầng
- Dân số tính toán: 560 người.

Cấu trúc chức năng của công trình

- Công trình cao giạt tầng 20-27 và 32 tầng (bao gồm tầng đế cao 05 tầng) và 03 tầng hầm bao gồm 02 đơn nguyên; chiều cao công trình tối đa: 111,15m (khối 32 tầng), 93,3m (khối 27 tầng), 66,4m(khối 20 tầng), (tính từ mặt đất tự nhiên đến đỉnh mái), bao gồm các hạng mục:

- Diện tích công cộng (chỗ để xe phục vụ người dân, phòng sinh hoạt cộng đồng, hành lang, lối đi, thang máy, sảnh căn hộ...)

- Các căn hộ ở
- Diện tích khách sạn
- Diện tích thương mại, dịch vụ
- Diện tích để xe thương mại (được xác định thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư)

Các nội dung hoạt động nói trên được phân bố trên các tầng như sau:

Tầng hầm:

- Không gian để xe cho cư dân của tòa nhà và du khách có nhu cầu gửi xe

Tầng 1:

- Sảnh thương mại, sảnh chung cư.
- Diện tích phục vụ mục đích làm khách sạn
- Diện tích dịch vụ, thương mại
- Diện tích giao thông và kỹ thuật phụ trợ

Tầng 2:

- Diện tích phục vụ mục đích làm khách sạn

- Diện tích dịch vụ, thương mại
- Phòng sinh hoạt cộng đồng.
- Diện tích giao thông, văn phòng quản lý, kỹ thuật phụ trợ

Tầng 3-5:

- Diện tích bố trí văn phòng, dịch vụ và thương mại .

Tầng 6-27:

Được bố trí làm diện tích căn hộ để ở, khách sạn và diện tích giao thông, kỹ thuật phụ trợ phục vụ cho khu căn hộ và khu khách sạn.

Tầng 28-32:

- Được bố trí làm diện tích căn hộ để ở và diện tích giao thông, kỹ thuật phụ trợ phục vụ cho dân cư sống trong tòa nhà.

6.2.3. Phương án thiết kế Xây dựng các khối nhà thấp tầng, trường học và bãi để xe kết hợp dịch vụ:

- Phương án thiết kế xây dựng khối nhà ở thấp tầng

- Đất ở thấp tầng có tổng diện tích 15.795m². Trong đó:
- Diện tích đất xây dựng 11.458m²,
- Diện tích xây dựng 9.166m²,
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 45.830m²,
- Tầng cao trung bình 5 tầng,
- Mật độ xây dựng 79%.
- Dân số tính toán: 460 người.

- Phương án thiết kế Xây dựng nhà trẻ mẫu giáo:

Đất nhà trẻ mẫu giáo có tổng diện tích 4.033m². Trong đó:

- Diện tích đất xây dựng 2.896m²,
- Diện tích xây dựng 868m²,
- Tổng diện tích sàn xây dựng 2.336m²,
- Tầng cao trung bình 3 tầng,
- Mật độ xây dựng: 30%.
- Phục vụ cho : 290 cháu khu vực

- Phương án thiết kế Bãi để xe

Đất để xe có tổng diện tích 2.032m². Trong đó:

- Diện tích đất xây dựng 2.032m²,
- Tổng diện tích sàn xây dựng 5.000m²,
- Tầng cao 3 tầng và 2 tầng hầm
- Mật độ xây dựng: 49,2%.

6.3. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ nguồn cấp điện của Thành phố tại khu vực đưa vào trạm biến áp riêng của dự án. Từ đó đưa đến tủ điện tổng đặt tại phòng kỹ thuật điện và đưa lên tủ điện tầng và cấp cho các phụ tải quan trọng phòng khi xảy ra sự cố mất điện lưới.

6.4. Chống sét: Công trình sử dụng thiết bị thiết bị thu sét phát xạ tiên tiến đạo E.S.E.

6.5. Cấp nước: Nguồn nước được lấy từ nguồn cấp nước Thành phố tại khu vực đưa vào bể chứa nước ngầm, từ đó qua hệ thống bơm đưa lên két nước mái và cấp xuống các thiết bị sinh hoạt theo sơ đồ phân tầng.

6.7. Thoát nước: Hệ thống thoát nước được thiết kế theo 03 tuyến riêng biệt.

- 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 (nước thải đen) được thoát theo đường ống riêng và nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu tắm rửa (nước thải xám) được thoát theo đường ống riêng.

- 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.

- Trong trường hợp có sự cố như: Nước mưa hắt, tràn vào tầng hầm, nước rửa sàn tầng hầm, hay sự cố đường ống, nước trong trường hợp chữa cháy ... Nước được thu gom vào bể chứa nước sự cố đặt ngầm tại tầng hầm. Từ bể nước sự cố nước được bơm ra hệ thống thoát nước ngoài nhà.

6.8. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc cho tòa nhà được thiết kế, lắp đặt đồng bộ theo đúng tiêu chuẩn.

7. Loại và cấp công trình:

Loại công trình: Công trình dân dụng;

Cấp công trình: Cấp I.

8. Tổng mức đầu tư của dự án: 2.109.525.132.712 đồng (Hai nghìn, một trăm linh chín tỷ, năm trăm hai hai năm triệu, một trăm ba hai nghìn, bảy trăm mười hai đồng chẵn).

Trong đó bao gồm:

| | | |
|---|-------------------|------|
| - Chi phí xây lắp | 1.407.712.521.000 | đồng |
| - Chi phí thiết bị | 149.066.763.500 | đồng |
| - Chi phí QLDA | 14.466.306.778 | đồng |
| - Chi phí tư vấn đầu tư | 31.432.314.688 | đồng |
| - Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nộp tiền sử dụng đất | 377.502.000.000 | đồng |
| - Chi phí khác | 5.194.579.281 | đồng |
| - Chi phí dự phòng | 77.838.964.225 | đồng |
| - Lãi vay trong thời gian xây dựng | 46.311.683.240 | đồng |

Tròn số : 2.109.525.000.000 đồng (Hai nghìn một trăm linh chín tỷ năm trăm hai năm triệu đồng chẵn)

9. Nguồn vốn đầu tư:

Vốn tự có của chủ đầu tư, vốn huy động từ khách hàng và vốn vay từ các tổ chức tín dụng ngân hàng.

10. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

11. Tiến độ thực hiện:

- + Thời gian khởi công : 2016;
- + Thời gian hoàn thành : 2020;
- + Tiến độ thực hiện dự án khoảng : 60 tháng

Trên đây là toàn bộ nội dung xin phê duyệt dự án đầu tư điều chỉnh Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài tại xã Trung Văn – huyện Từ Liêm- Hà Nội (nay là dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mộ Lao- quận Hà Đông và phường Trung Văn- quận Nam Từ Liêm – Hà Nội) trình Hội đồng quản trị xem xét.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP;ĐT;

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Trần Xuân Hùng