

Số: **3951**/BXD-HĐXDHà Nội, ngày **13** tháng 8 năm 2020

V/v ý kiến về thủ tục, thẩm quyền
phê duyệt thiết kế cải tạo điều chỉnh
phần tường tầng 1 cho nhà liên kề
ST5 tại Khu đô thị mới C2,
Gamuda Gardens, Tp. Hà Nội

Kính gửi: Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số GLVN/CMD/1.01/C2/ST5/MOC/0380/20 ngày 21/7/2020 của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (Công ty) đề nghị hướng dẫn thủ tục, thẩm quyền phê duyệt thiết kế cải tạo điều chỉnh phần tường tầng 1 cho nhà liên kề ST5 tại Khu đô thị mới C2, Gamuda Gardens, phường Trần Phú và Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở và hạ tầng khu 356 căn nhà liên kế (356ST5); 42 căn biệt thự song lập (42SD4); 14 căn biệt thự đơn lập (14SV) được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả tại văn bản số 19/HĐXD-QLDA ngày 14/01/2019. Phần nhà liên kế ST5 gồm các dạng căn nhà với kích thước (6x15)m, (6x16)m, (5x18)m và (5x19)m. Giải pháp thiết kế cơ sở nhà liên kế cơ bản bố trí: Tầng 1 gồm gara, phòng khách, phòng ăn + bếp và khu vệ sinh; tầng 2 gồm các phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung và khu vệ sinh; tầng 3 gồm các phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung và khu vệ sinh; tầng 4 (tum) gồm phòng thờ, phòng giặt và sân phơi. Giao thông đứng trong nhà sử dụng 01 cầu thang bộ.

Theo giải pháp thiết kế cơ sở, phần diện tích tầng 1 từ trục 2-2 đến trục 1-1 của căn nhà đã được tính vào diện tích xây dựng, khu vực này kết hợp với phần sân phía trước để bố trí gara để xe ô-tô, xe máy,... nhằm đảm bảo chỗ để xe của bản thân mỗi căn nhà.

Giải pháp kết cấu phân móng tại trục 1-1 có bố trí dầm giằng móng bằng bê tông cốt thép, do đó việc Công ty đề xuất cải tạo dịch chuyển tường bao che phía trước tại tầng 1 từ trục 2-2 sang trục 1-1 là đảm bảo yêu cầu chịu lực. Như vậy, việc thiết kế tường bao che tại trục 1-1 tầng 1 không làm thay đổi giải pháp kết cấu, đảm bảo khả năng chịu lực của công trình nên không cần phải thẩm định điều chỉnh thiết kế tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 17 Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng 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.

Công ty (chủ đầu tư) tự quyết định và chịu trách nhiệm về quyết định điều chỉnh của mình, đồng thời có trách nhiệm báo cáo người quyết định đầu tư về nội dung điều chỉnh thiết kế xây dựng do mình quyết định thực hiện theo quy

định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng. Công ty tổ chức triển khai thiết kế phần tường bao che như đề xuất đảm bảo các yêu cầu về an toàn chịu lực, kiến trúc trước khi phê duyệt điều chỉnh thiết kế và triển khai các bước tiếp theo.

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới C2, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất TT14 đến TT20A, TT23, TT24, NT3, CX10, CX12, CX13 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3719/QĐ-UBND ngày 23/7/2018. Theo nội dung điều chỉnh về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với bãi đỗ xe quy định:

“+ Đối với các công trình nhà ở thấp tầng, trường học, công trình công cộng đơn vị ở tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân trong phạm vi ô đất xây dựng công trình theo quy định.

+ Xây dựng 01 bãi đỗ xe ngầm tại ô đất cây xanh CX12, diện tích đỗ xe khoảng 1650m² x 2 tầng để phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lái của các công trình nhà ở thấp tầng”

Vì vậy, đối với các hộ dân có đề xuất điều chỉnh tường bao che tại tầng 1, Công ty cần yêu cầu hộ dân cam kết tự đảm bảo chỗ đỗ xe để không ảnh hưởng đến hạ tầng giao thông của khu đô thị.

Ngoài ra, Công ty cần có quy định về quản lý vận hành, khai thác và sử dụng các hệ thống hạ tầng trong khu đô thị, trong đó lưu ý quy định về quản lý kiến trúc và đảm bảo hệ thống hạ tầng giao thông trong khu đô thị, đặc biệt là việc di chuyển của xe cứu hỏa trong trường hợp xảy ra sự cố hỏa hoạn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam nghiên cứu, áp dụng thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng (để b/c);
- Lưu: VT, HĐXD_{ĐTB}.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

