

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2631 /UBND-ĐT

Quận 12, ngày 26 tháng 9 năm 2011

V/v Chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở khu dân cư Hà Đô do Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô làm chủ đầu tư tại phường Thới An.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô.

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;
- Theo Tờ trình số 155/TTr-CNMMN ngày 17/5/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Hà Đô, gọi tắt là Công ty Hà Đô) đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở khu dân cư Hà Đô tại phường Thới An, quận 12;
- Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1629./TTr-QLĐT ngày 24./9./2011 về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở khu dân cư Hà Đô tại phường Thới An, quận 12 và ý kiến của Phòng Tài chính - Kế hoạch tại Công văn số 326/TCKH ngày 11/8/2011 về việc thẩm định năng lực tài chính đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Thới An, quận 12;

Tiếp theo Quyết định số 256/QĐ-UBND-ĐT ngày 20/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) khu dân cư Hà Đô, phường Thới An, quận 12 do Công ty Hà Đô làm chủ đầu tư; Quyết định số 252/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/7/2011 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Khoản 4, Mục 5.1 và Mục 5.2, Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 256/QĐ-UBND-ĐT ngày 20/7/2010. Nay Ủy ban nhân dân quận 12 chấp thuận cho phép Công ty Hà Đô nghiên cứu, lập dự án phát triển nhà ở khu dân cư Hà Đô tại phường Thới An, quận 12 với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án: Khu dân cư Hà Đô.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.
3. Hình thức đầu tư: Công ty tự tổ chức đầu tư xây dựng mới.



4. **Mục tiêu đầu tư:** xây dựng khu dân cư hiện đại với hạ tầng đồng bộ nhằm tăng cường quỹ nhà ở cho cán bộ công nhân viên và người dân, phù hợp với quy hoạch đô thị của khu vực.

5. **Địa điểm xây dựng:** Phường Thới An, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

6. **Quy mô dự án:**

Khu biệt thự song lập (gồm 4 khu):

- Diện tích xây dựng : 4.703,66 m²
- Mật độ xây dựng : 47,75 %
- Tổng diện tích sàn : 15.971,86 m²
- Tầng cao : 03 tầng

Khu nhà liên kế vườn (gồm 2 khu):

- Diện tích xây dựng : 5.494,3 m²
- Mật độ xây dựng : 75,68 %
- Tổng diện tích sàn : 27.680,72 m²
- Tầng cao : 04 tầng (1 trệt, 1 lửng, 3 lầu, mái che cầu thang)

Khu chung cư (gồm 1 khu):

- Diện tích xây dựng : 1.509,8 m²
- Mật độ xây dựng : 40,0 % (khối đế), 30,54 % (khối tháp)
- Tổng diện tích sàn : 18.392,76 m²
- Tầng cao : 15 tầng (chiều cao đỉnh mái tối đa là 80m theo Công văn số 15/TG1-QC ngày 06/1/2010 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình).

Công trình công cộng:

- Nhà trẻ:
 - + Diện tích xây dựng : 250,0 m²
 - + Mật độ xây dựng : 30,15 %
 - + Tầng cao : 03 tầng
- Nhà quản lý khu dân cư:
 - + Diện tích xây dựng : 80,0 m²
 - + Mật độ xây dựng : 69,3 %
 - + Tầng cao : 02 tầng

Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Trạm điện: diện tích khuôn viên 70m², diện tích xây dựng 36m².
- Trạm xử lý nước thải : 330m².

7. **Diện tích sử dụng đất dự án:** Theo Quyết định số 256/QĐ-UBND-ĐT ngày 20/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch

chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) khu dân cư Hà Đô, phường Thới An, quận 12 do Công ty Hà Đô làm chủ đầu tư và Quyết định số 252/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/7/2011 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Khoản 4, Mục 5.1 và Mục 5.2, Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 256/QĐ-UBND-ĐT ngày 20/7/2010, gồm:

Diện tích khu đất toàn khu : 54.982,6 m² - tỷ lệ 100,00 %

- Diện tích đất dân dụng : 40.688,9 m² - chiếm tỷ lệ 74,00 %, trong đó:

+ Đất ở : 22.883,3 m²

• Đất biệt thự song lập : 11.128,2 m²

• Đất nhà liên kế vườn : 7.982,6 m²

• Đất xây dựng chung cư : 3.772,5 m²

+ Đất giao thông nội bộ, hành lang kỹ thuật : 14.185,4 m²

+ Đất công trình công cộng : 913,3 m²

- Diện tích đất ngoài dân dụng : 14.293,7 m² - chiếm tỷ lệ 26,00 %, trong đó:

+ Đất giao thông : 13.917,0 m²

+ Đất xây dựng trạm điện : 46,7 m²

8. Ranh giới sử dụng đất:

- Vị trí khu đất dự án xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 36345/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 11/8/2009.

- Giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông : giáp rạch Bến Cát.

+ Phía Tây : giáp khu đất dân cư.

+ Phía Nam : giáp hành lang xe lửa dự kiến.

+ phía Bắc : giáp khu dân cư.

9. Quy mô dân số toàn dự án: 1.099 người.

10. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất khu chung cư : 4,88

- Hệ số sử dụng đất toàn dự án : 1,14

11. Tỷ lệ, số lượng của từng loại nhà ở: Tổng số 282 căn, trong đó:

- Khu biệt thự song lập : 51 căn

- Khu nhà liên kế vườn : 73 căn

- Khu chung cư : 158 căn

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán toàn bộ 282 căn (nhà biệt thự, liên kế, chung cư).

- Phân công trình công cộng: Sử dụng chung cho khu dân cư.



13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

- Khu vực để xe công cộng bố trí phía trước khối chung cư (tại các góc mở của công trình), khu vực để xe cho các hộ gia đình, cá nhân ở tầng hầm chung cư, trong đó, diện tích khu vực đậu xe cần tính toán đảm bảo diện tích tối thiểu theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Đối với nhà biệt thự và liên kế, chỗ để xe được bố trí trong khuôn viên nhà.

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- *San nền*: đảm bảo thực hiện đúng Quyết định số 4499/QĐ-UBND-ĐT ngày 29/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc điều chỉnh cao độ san nền Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hà Đô tại phường Thới An, quận 12; về san lấp rạch trong phạm vi dự án, chủ đầu tư đã được Sở Giao thông Vận tải thỏa thuận tại Công văn số 125/SGTVT-CTN ngày 23/3/2009.

- *Hệ thống giao thông, thoát nước*: thực hiện theo quy hoạch được duyệt và các nội dung tại Công văn số 04/SGTCC-CTN ngày 02/1/2008 của Sở Giao thông – Công chính về việc đấu nối thoát nước cho công trình quy hoạch khu nhà ở phường Thới An, quận 12 vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

- *Hệ thống kết cấu*: kết cấu móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép.

- *Hệ thống cấp điện*: thực hiện các nội dung thỏa thuận tại Công văn số 7867/CV-ĐLHM-KT ngày 22/11/2007 của Điện lực Hóc Môn về việc phức tạp khả năng cung cấp điện cho dự án khu nhà ở tại phường Thới An, quận 12.

- *Hệ thống cấp nước*: thực hiện các nội dung thỏa thuận tại Công văn số 1411/CNTA-KTCN ngày 20/11/2007 của Xí nghiệp Cấp nước Trung An về việc thỏa thuận cấp nước cho dự án khu nhà ở tại phường Thới An, quận 12.

- *Hệ thống phòng cháy, chữa cháy*: thực hiện các nội dung đã được thẩm duyệt theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 1381/TĐ PCCC ngày 20/9/2010 của Sở Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố.

- *Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường*: thực hiện các nội dung tại Giấy xác nhận đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường số 2443/UBND-TNMT ngày 11/10/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12.

- *Hệ thống kỹ thuật khác*: hệ thống điện nhẹ, hệ thống truyền hình, hệ thống truyền thanh, camera quan sát, điện thoại và internet...

15. Các công trình hạ tầng xã hội:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí các dịch vụ công cộng phục vụ cộng đồng dân cư trong nhóm ở đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Sau khi hoàn chỉnh đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (nhà trẻ, đường giao thông, công viên cây xanh...), chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

16. Tổng mức đầu tư của dự án tạm tính: khoảng 454.000.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi bốn tỷ đồng).

17. Thời gian và tiến độ thực hiện: Thời gian triển khai thực hiện dự án là 36 tháng, kể từ ngày được chấp thuận đầu tư.

18. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở và triển khai các công việc phù hợp quy định hiện hành tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Điều 30 Luật Nhà ở, Điều 15 và Điều 16 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Công trình phải được kiểm định chất lượng trước khi đưa vào sử dụng và gửi kết quả kiểm định đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 12 để theo dõi và kiểm tra.

- Quản lý khai thác vận hành chung cư sau khi đưa vào sử dụng theo đúng nội dung Chương 4 về quản lý sử dụng nhà ở của Luật Nhà ở và Chương 3 về nội dung sở hữu, quản lý việc sử dụng nhà ở của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số 256/QĐ-UBND-ĐT ngày 20/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) khu dân cư Hà Đô, phường Thới An, quận 12 do Công ty Hà Đô làm chủ đầu tư; Quyết định số 4499/QĐ-UBND-ĐT ngày 29/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc điều chỉnh cao độ san nền Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hà Đô; Quyết định số 252/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/7/2011 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Khoản 4, Mục 5.1 và Mục 5.2, Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 256/QĐ-UBND-ĐT ngày 20/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận 12.

- Công trình chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất và đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo Điều 72 Luật Xây dựng; trước khi khởi công xây dựng, Công ty Hà Đô có nghĩa vụ:

+ Liên hệ Sở Thông tin và Truyền thông để được hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

+ Liên hệ các cơ quan chuyên ngành để được thỏa thuận các nội dung liên quan đến dự án đầu tư xây dựng công trình và tổ chức thực hiện theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành về: hồ sơ thiết kế cơ sở, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), tĩnh không, quy hoạch kiến trúc và bảo vệ môi trường.

+ Lập quy chế quản lý dự án, trong đó ghi rõ các yêu cầu về quản lý cốt san nền, điều kiện triển khai thi công, điều kiện vệ sinh môi trường và thời gian

thực hiện cho từng công đoạn để quản lý và thông báo cho khách hàng cũng như gửi cho chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân phường Thới An, quận 12, Ủy ban nhân dân quận 12) và Sở Xây dựng để theo dõi.

- Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 6 tháng 1 lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân quận 12 và Sở Xây dựng.

19. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

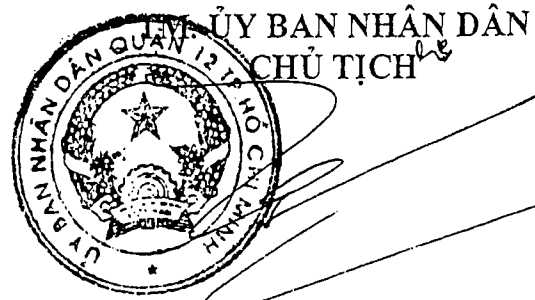
~~- Hỗ trợ chủ đầu tư về các thủ tục pháp lý theo thẩm quyền trong suốt quá trình thực hiện dự án.~~

- Kiểm tra, quản lý việc xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Đề nghị chủ đầu tư căn cứ vào nội dung của văn bản này, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật và theo nội dung của văn bản này./.

Nơi nhận

- Như trên;
- Sở QHKT, XD;
- TT.UBND quận: CT, PCT/ĐT;
- Phòng QLĐT, TCKH, TNMT;
- UBND phường Thới An;
- VP. UBND quận;
- Lưu: VT. (A). *ng*



Trần Ngọc Hồ