

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 5437 /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 10 năm 2011

Về chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây  
dựng công trình Chung cư tái định cư  
Phú Mỹ 2 tại phường Phú Mỹ, quận 7,  
thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khải Huy Quân

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 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 tháng 9 năm 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 Chỉ thị số 27/2010/CT-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai thực hiện Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 637/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc liên quan Công ty Cổ phần Khải Huy Quân tham gia đầu tư xây dựng chung cư tái định cư tại khu đất 2ha, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7;

Xét Tờ trình số 7204/TTr-SXD-TCV, ngày 23 tháng 9 năm 2011 của Sở Xây dựng;

Chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Khải Huy Quân nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư tái định cư Phú Mỹ 2 tại phường Phú Mỹ, quận 7, với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án: Chung cư tái định cư Phú Mỹ 2.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khải Huy Quân.

3. Hình thức đầu tư: Tối thiểu 15% tổng mức đầu tư của dự án phải được sử dụng vốn đầu tư của chủ sở hữu (theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 và khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ); phần còn lại sử dụng vốn vay để đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt và bàn giao toàn bộ quỹ nhà cho thành phố theo giá bảo toàn vốn, có kiểm toán.

4. Mục tiêu đầu tư xây dựng: đầu tư xây dựng quỹ nhà để phục vụ tái định cư dự án di dời các hộ dân sống trên và ven kênh Tê cũng như các dự án chỉnh trang đô thị, di dời các hộ dân sống trên và ven kênh rạch trên địa bàn quận 7.

5. Địa điểm xây dựng: phường Phú Mỹ, quận 7.

6. Quy mô dự án: (theo Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2011 về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ II tại phường Phú Mỹ, quận 7 và bộ bản vẽ đính kèm):

Dự án bao gồm các hạng mục như sau:

a) Chung cư khối A : (bao gồm các đơn nguyên A1, A2)

- Số lượng căn hộ : 528 căn (có diện tích từ 60 m<sup>2</sup> đến 90 m<sup>2</sup>)
- Diện tích xây dựng tối đa: 2.356 m<sup>2</sup>.
- Tầng cao : 23 tầng + 01 tầng hầm.
- Chiều cao tối đa : 90,0m (tính từ cao độ nền xây dựng)
- Chiều cao tầng 1 : 5,15 m (tính từ cao độ nền xây dựng).

b) Chung cư khối B: (bao gồm các đơn nguyên B1, B2)

- Số lượng căn hộ : 480 căn (có diện tích từ 50 m<sup>2</sup> đến 70 m<sup>2</sup>)
- Diện tích xây dựng tối đa: 2.356m<sup>2</sup>.
- Tầng cao : 21 tầng + 01 tầng hầm.
- Chiều cao tối đa : 83,0m (tính từ cao độ nền xây dựng)
- Chiều cao tầng 1 : 5,15 m (tính từ cao độ nền xây dựng).

c) Cây xanh sử dụng công cộng : (ký hiệu Lô D)

- Quy mô : 4.513m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa : ≤ 5% (trên diện tích lô đất).

d) Trường học : (ký hiệu Lô C)

- Quy mô : 3.840 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa : ≤ 40% (trên diện tích lô đất)
- Tầng cao công trình : 05 tầng.

7. Diện tích sử dụng đất dự án:

- Tổng diện tích đất : 20.321,6m<sup>2</sup>, trong đó:
- Đất ở nhóm nhà chung cư : 4.712,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 23,2%.
- Đất cây xanh công cộng : 4.513,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 22,2%.
- Đất giáo dục : 3.840,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 18,9%.
- Đất giao thông - sân bãi nội bộ : 2.256,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 11,1%.
- Đất giao thông đối ngoại : 4.876,6m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24%.
- Đất trạm đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 124,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,61%.

8. Ranh giới sử dụng đất:

Khu đất thực hiện dự án là Khu II thuộc Khu tái định cư Phú Mỹ II tại phường Phú Mỹ, quận 7, ranh giới thể hiện theo bản vẽ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đính kèm Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6

năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ II tại phường Phú Mỹ, quận 7, vị trí như sau:

- Phía Bắc: giáp dự án của Công ty Kinh doanh nhà Sài Gòn.
- Phía Tây: tiếp giáp Khu 1 thuộc Khu tái định cư Phú Mỹ II tại phường Phú Mỹ, quận 7 (do Công ty liên doanh xây dựng Kinh doanh khu chế xuất Tân Thuận đầu tư).
- Phía Đông: giáp dự án của Công ty Savimex.
- Phía Nam: giáp dự án của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Thanh niên xung phong.

9. Quy mô dân số toàn dự án: 2.460 người.

10. Mật độ xây dựng: 30% (trên diện tích khu II, trừ diện tích đất giáo dục).

11. Hệ số sử dụng đất chức năng ở:  $\leq 5,0$  lần.

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: 1.008 căn hộ chung cư tái định cư, bao gồm:

- Chung cư Khối A : 528 căn.
- Chung cư Khối B : 480 căn.

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm: *Thực hiện theo nội dung quy định tại Công văn số 637/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc liên quan Công ty Cổ phần Khai Huy Quân tham gia đầu tư xây dựng chung cư tái định cư tại khu đất 2ha, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7:*

Sau khi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quỹ nhà cho thành phố theo giá bảo toàn vốn, có kiểm toán để phục vụ tái định cư dự án di dời các hộ dân sống trên và ven kênh Tè cũng như các dự án chỉnh trang đô thị, di dời các hộ dân sống trên và ven kênh rạch trên địa bàn quận 7. Chủ đầu tư được thanh toán theo phương thức hoán đổi đất hoặc vừa hoán đổi đất vừa thanh toán bằng tiền (trong trường hợp giá trị đất không đảm bảo thanh toán hết giá trị đầu tư của dự án).

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

Chủ đầu tư có trách nhiệm thiết kế phương án kiến trúc công trình ở các bước tiếp theo cần bố trí chỗ đậu xe, diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng phù hợp tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân quận 7 và các cơ quan chuyên ngành để được thỏa thuận đầu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc...) theo đúng quy hoạch được duyệt.

Sau khi hoàn chỉnh đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc...), 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. Các công trình hạ tầng xã hội:

Sau khi hoàn chỉnh đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng của toàn dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao khu đất trường học cho Ủy ban nhân dân quận 7 để tổ chức đầu tư xây dựng trường học theo quy định.

17. Tổng mức đầu tư của dự án: Tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 1.160.392.000.000 đồng, bao gồm: Giai đoạn 1 (thực hiện toàn bộ hạ tầng + tầng hầm + khối B) có tổng mức đầu tư 660.157.000.000 đồng; Giai đoạn 2 (thực hiện khối A) có tổng mức đầu tư 500.235.000.000 đồng.

*(Tổng mức đầu tư nêu trên do chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tạm tính theo các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc được duyệt. Khi bàn giao quỹ nhà cho thành phố theo giá báo toàn vốn, dự án sẽ được kiểm toán và xác định tổng mức đầu tư chính xác, làm cơ sở để chủ đầu tư được thanh toán theo phương thức hoán đổi đất hoặc vữa hoán đổi đất vừa thanh toán bằng tiền (trong trường hợp giá trị đất không đảm bảo thanh toán hết giá trị đầu tư của dự án)*

18. Thời gian và tiến độ thực hiện: thời gian xây dựng hoàn thành và bàn giao quỹ nhà cho Ủy ban nhân dân quận 7 tối đa là 18 tháng kể từ khi khởi công chính thức.

#### 19. Những ưu đãi của chủ đầu tư:

Theo Công văn số 637/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc liên quan Công ty Cổ phần Khải Huy Quân tham gia đầu tư xây dựng chung cư tái định cư tại khu đất 2ha, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7: "thống nhất chủ trương chọn khu đất 1,1 ha từ việc hoán đổi đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trong dự án khu dân cư Him Lam, phường Tân Hưng, quận 7 để làm cơ sở tính toán, thanh toán cho nhà đầu tư".

20. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khải Huy Quân có trách nhiệm như sau:

- 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 tháng 9 năm 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 tháng 6 năm 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 10, Điều 15 và Điều 16 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 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 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 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Thực hiện những nội dung quy định tại Công văn số 637/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc liên quan Công ty Cổ phần Khải Huy Quân tham gia đầu tư xây dựng chung cư tái định cư tại khu đất 2ha, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7;

- Thực hiện những nội dung quy định của Ủy ban nhân dân quận 7 tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2011 về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2011 về việc duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ II tại phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

- Bổ sung nguồn vốn (không thuộc nguồn vốn ngân sách thành phố), đảm bảo thực hiện hoàn tất dự án theo đúng thời gian quy định.

- Công trình chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo Điều 72 của Luật Xây dựng; Trước khi khởi công xây dựng, Công ty Cổ phần Khải Huy Quân có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Ủy ban nhân dân quận 7 để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

+ Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung: mục tiêu đầu tư, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, số lượng nhà ở, tiến độ thực hiện dự án thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận bổ sung nội dung dự án trước khi thực hiện xây dựng.

+ Liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình (cấp điện, cấp thoát nước, giao thông,...) để được thỏa thuận đầu nối, đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ.

+ Liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường để được hướng dẫn thực hiện đầy đủ các yêu cầu về môi trường theo quy định.

+ Liên hệ với Sở Giao thông vận tải thỏa thuận về việc xử lý rạch và xác định mép bờ cao rạch tại khu đất dự án đầu tư xây dựng.

+ 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 cấp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

+ Liên hệ với 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, đầu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), lĩnh 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 chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, quận 7; Ủy ban nhân dân quận 7) và Sở Xây dựng để theo dõi. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 6 tháng một lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân quận 7 và Sở Xây dựng.

- Công ty Cổ phần Khải Huy Quân căn cứ vào nội dung của văn bản này, tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng.

#### 21. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:

- Ủy ban nhân dân quận 7 có trách nhiệm cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

- Ủy ban nhân dân quận 7 và các cơ quan quản lý chuyên ngành khu vực có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (đường giao thông, công viên cây xanh...) do chủ đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định.

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 7, các Sở, ban, ngành, cơ quan liên quan xây dựng phương án tính toán, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc thực hiện dự án và khu đất dự kiến hoán đổi 1,1 ha tại phường Tân Hưng, quận 7.

- Sở Xây dựng chủ trì, cùng Sở Tài chính, các Sở, ban, ngành, cơ quan liên quan nghiên cứu đề xuất phương án xử lý phù hợp để đảm bảo hoàn vốn cho nhà đầu tư trong trường hợp khu đất hoán đổi 1,1 ha tại phường Tân Hưng, quận 7 thấp hơn giá trị quỹ nhà mà chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở Xây dựng; Sở Tài chính;
- Cục Thuế thành phố;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân quận 7;
- VPUB; CPVP;
- Phòng ĐT, TCTMDV, ĐTMT (2b);
- Lưu: VT, (ĐTMT-Chg) H. 29

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín