



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2020

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

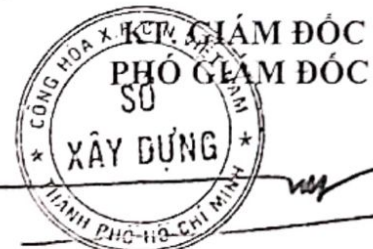
Số: **94** /GPXD

- Cấp cho: Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điện Phúc Thành
  - Địa chỉ: 162 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, quận 2
- Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9 (gồm: Chung cư cao tầng CT1, CT2, CT3; Trường Mầm non MN; Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật bên dưới)
  - Theo thiết kế do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xanh (kiến trúc), Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (kết cấu – cơ điện), Công ty TNHH Cát Thành Phát (hạ tầng kỹ thuật) lập
  - Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nagecco
  - Đơn vị thẩm định: Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng
  - Loại, cấp công trình: công trình dân dụng cấp I, III và hạ tầng kỹ thuật cấp III, IV
  - Vị trí xây dựng: tờ bản đồ số 38, 43, 44 – Bộ địa chính, phường Long Trường, quận 9 (theo tài liệu năm 2003); diện tích: 149.391,7m<sup>2</sup>. Địa chỉ: phường Long Trường, quận 9
  - Cốt nền xây dựng công trình: cốt ±0,00 trên cốt +2,5m (cao độ Hòn Dấu)
  - Màu sắc công trình: phù hợp và hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung
  - Tổng diện tích xây dựng (tầng hầm): 28.368,10m<sup>2</sup>
  - Tổng diện tích xây dựng (tầng trệt): 13.276,50m<sup>2</sup>
  - Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng hầm, tum thang): 211.477,04m<sup>2</sup>; bao gồm:
    - 2.1. Lô CT1 (gồm 05 khối: khối A-B-C-D-E)
      - a) Tầng hầm chung (01 tầng): 23.173,00m<sup>2</sup>; Chiều sâu công trình (từ sàn tầng 1): -4,45m
      - b) Khối A-B-C:
        - Tổng diện tích sàn xây dựng phần đế: 24.933,60m<sup>2</sup> (trong đó, tầng 1: 6.045,50m<sup>2</sup>; tầng 2: 6.263,30m<sup>2</sup>; tầng 3-4: 6.293,30m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 38,2m<sup>2</sup>)
        - Tổng diện tích sàn xây dựng phần tháp: 59.461,00m<sup>2</sup>; trong đó: Khối A: 17.845,4m<sup>2</sup> (tầng 5-16: 1.481,20m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 71,00m<sup>2</sup>); Khối B: 17.845,4m<sup>2</sup> (tầng 5-16: 1.481,20m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 71,00m<sup>2</sup>); Khối C: 23.770,2m<sup>2</sup> (tầng 5-20: 1.481,20m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 71,00m<sup>2</sup>)
      - b) Khối D: tổng diện tích sàn xây dựng: 29.705,97m<sup>2</sup> (tầng 1: 1.478,80m<sup>2</sup>; tầng 2: 1.494,57m<sup>2</sup>; tầng 3-20: 1.481,20m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 71,00m<sup>2</sup>)
      - c) Khối E: tổng diện tích sàn xây dựng: 32.668,37m<sup>2</sup> (tầng 1: 1.478,80m<sup>2</sup>; tầng 2: 1.494,57m<sup>2</sup>; tầng 3-22: 1.481,20m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 71,00m<sup>2</sup>) (xem tiếp trang sau)
- Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 25/01/2011, Quyết định số 2665/QĐ-UBND ngày 30/5/2011 và Quyết định số 4563/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao đất và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điện Phúc Thành làm chủ đầu tư.
- Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn Giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
  - Giám đốc Sở (để báo cáo);
  - UBND quận 9;
  - UBND phường Long Trường, quận 9;
  - Cục thuế TP; Thanh tra Sở; P.PTĐT;
  - P.PTN&TTBĐS; P.VLXD; P.QLCLXD;
  - Lưu: VT, CPXD.
- (bản photo)

(MHS: 082/2020/CPXD-NNN)



Lê Trần Kiên



- Chỉ giới xây dựng: cách ranh lộ giới đường Lò Lu nổi dài và Vành đai 3 tối thiểu 12m, cách ranh đất kế cận tối thiểu 6m
- Mật độ xây dựng: 39,6% (khối đế) và 31,2% (khối tháp)
- Hệ số sử dụng đất: 6,18 lần (thương mại dịch vụ: 1,0 lần; văn phòng: 0,3 lần; chức năng ở: 4,88 lần)
- Chiều cao công trình (từ cốt nền sân đến đỉnh mái): 58,2m (khối A+B); 71m (khối C+D); 78,6m (khối E)
- Số tầng: 16 tầng + tum thang (khối A+B); 20 tầng + tum thang (khối C+D); 22 tầng + tum thang (khối E)

## 2.2. Lô CT2

- Diện tích xây dựng (tầng trệt): 1.425,00m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 23.198,80m<sup>2</sup> (tầng hầm: 3.421,50m<sup>2</sup>; tầng 1: 1.425,00m<sup>2</sup>; tầng 2: 1.390,80m<sup>2</sup>; tầng 3-14: 1.407,30m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 73,90m<sup>2</sup>)
- Chỉ giới xây dựng: cách ranh lộ giới đường N3 tối thiểu 12m, cách ranh kế cận tối thiểu 6m
- Mật độ xây dựng: 40%; Hệ số sử dụng đất: 5,54 lần (thương mại dịch vụ: 0,79 lần; chức năng ở: 4,75 lần)
- Chiều cao công trình (từ cốt nền sân đến đỉnh mái): 52,7m
- Số tầng: 14 tầng + tum thang

## 2.3. Lô CT3

- Diện tích xây dựng (tầng trệt): 730,60m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 11.982,90m<sup>2</sup> (tầng hầm: 1.773,60m<sup>2</sup>; tầng 1-2: 730,60m<sup>2</sup>/tầng; tầng 3-14: 725,40m<sup>2</sup>/tầng; tum thang: 43,30m<sup>2</sup>)
- Chỉ giới xây dựng: cách ranh lộ giới đường Lò Lu nổi dài và đường Trường Lưu nhánh tối thiểu 10m, cách ranh kế cận tối thiểu 6m
- Mật độ xây dựng: 39,61%; Hệ số sử dụng đất: 5,54 lần (thương mại dịch vụ: 0,79 lần; chức năng ở: 4,75 lần)
- Chiều cao công trình (từ cốt nền sân đến đỉnh mái): 52,7m
- Số tầng: 14 tầng + tum thang

## 2.4. Trường mầm non

- Diện tích xây dựng (tầng trệt): 2.117,80m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 6.353,40m<sup>2</sup> (tầng 1-3: 2.117,80m<sup>2</sup>/tầng)
- Chỉ giới xây dựng: cách ranh lộ giới đường N4 tối thiểu 6m, cách ranh kế cận tối thiểu 4m
- Mật độ xây dựng: 40%; Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần
- Chiều cao công trình (từ cốt nền sân đến đỉnh mái): 13m
- Số tầng: 03 tầng

## 2.5. Đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên dưới

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Via hè trái (m)	Mặt đường (m)	Via hè phải (m)	Chiều dài (m)
01	Lò Lu	30	6	18	6	160
02	Trường Lưu nhánh	30	6	18	6	236
03	N3 (đoạn đầu đường D1)	16	4,5	7	4,5	334
04	N3 (từ D1 đến D2b)	15	4	7	4	53
05	N3b	12	3	6	3	227
06	N3c	12	3	6	3	69
07	N3d	12	3	6	3	85
08	N4	20	4,5	11	4,5	141
09	D2	20	4,5	11	4,5	49
10	D2a	12	3	6	3	97
11	D2b (ranh phía Nam đến N3d)	12	3	6	3	27
12	D2b (từ N3d đến D2c)	11	3	6	2	106
13	D2b (từ D2c đến N3c)	12	3	6	3	50
14	D2c	11	3	6	2	118
15	D2d	12	3	6	3	184



## **I. Các giấy tờ pháp lý làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng**

- Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành làm chủ đầu tư; Quyết định số 938/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh nội dung Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9.

- Quyết định số 4254/QĐ-UBND ngày 28/8/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9; Công văn số 170/TC-QC ngày 23/6/2015 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình (90m trên cốt đất tự nhiên 7m); Công văn số 714/SQHKT-QHKT ngày 28/02/2020 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về quy mô tầng hầm cho các công trình nhà ở cao tầng ký hiệu CT1, CT2, CT3 thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1464/TĐ-PCCC ngày 05/12/2019 của Công an thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Công văn số 1990/PC07-Đ2 ngày 31/3/2020 của Công an thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ về việc đề nghị điều chỉnh thiết kế công trình Khu nhà ở phường Long Trường, quận 9.

- Quyết định số 2888/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 12/10/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9” của Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành.

- Công văn số 2840/SGTVT-CTN ngày 24/05/2010 của Sở Giao thông vận tải về việc thỏa thuận mép bờ cao sông Nước Đục dự án Khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9 của Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành; Công văn số 2840/SGTVT-CTN ngày 24/05/2010 của Sở Giao thông vận tải về việc thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phường Long Trường, quận 9, hạng mục giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải và cây xanh.

- Công văn số 55/HĐXD-QLDA ngày 20/01/2020 và Công văn số 337/HĐXD-QLTK ngày 26/6/2020 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế xây dựng công trình.

- Biên bản ngày 29/7/2020 của Ủy ban nhân dân phường Long Trường, quận 9 ghi nhận chủ đầu tư đã chấp hành tháo dỡ công trình xây dựng không phép theo Quyết định số 157/QĐ-XPVPHC ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân quận 9.

## **II. Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp Giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh Giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

6. Các lưu ý:

- Thực hiện đầy đủ yêu cầu tại các văn bản thuộc Mục I nêu trên.

- Chỉ được khởi công xây dựng công trình sau khi đáp ứng các điều kiện khởi công theo Điều 107, Luật Xây dựng 2014.

- Giấy phép xây dựng này không đính kèm bản vẽ, chủ đầu tư căn cứ hồ sơ thiết kế đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Công văn số 337/HĐXD-QLTK

ngày 26/6/2020 để triển khai các bước tiếp theo phù hợp với chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tại Quyết định số 4254/QĐ-UBND ngày 28/8/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố và nội dung chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thực hiện các quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

- Liên hệ Ủy ban nhân dân quận 9 để được hướng dẫn xác định cao độ nền quy hoạch và lộ giới các tuyến đường liên quan đến khu đất xây dựng.

- Sử dụng vật liệu xây dựng trong công trình theo quy định tại Nghị định số 24a/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng và Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Nghiên cứu áp dụng Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng tại các lối đi, khu vệ sinh cho người tàn tật tiếp cận sử dụng; đồng thời, tuân thủ các nguyên tắc thiết kế tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012, 4451:2012. Việc đánh số tầng và số căn hộ chung cư phải tuân thủ Quyết định số 22/2012/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế đánh số và gắn biển số nhà.

- Thực hiện phân định phần sở hữu chung và sở hữu riêng theo đúng quy định tại Điều 100 và Điều 101, Luật Nhà ở năm 2014.

- Lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực để tổ chức thực hiện, có giải pháp thi công thích hợp để đảm bảo an toàn, không gây sụt lún, hư hỏng cho các công trình xung quanh; công khai nội dung Giấy phép xây dựng theo quy định trong đó bao gồm tầng hầm, phạm vi mặt bằng tầng hầm; yêu cầu nhà thầu lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình và công trình lân cận trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết.

- Nếu có sự tranh chấp, khiếu nại về ranh nhà, đất chủ đầu tư phải hoàn toàn/chịu trách nhiệm trước pháp luật, trường hợp ranh khu đất hoặc khoảng cách đến các công trình lân cận thay đổi, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng cho phù hợp.

