

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 10 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Thành phố Xanh; Mã số doanh nghiệp: 0302419118.

- Địa chỉ: số 8-8A Mạc Đĩnh Chi, phường Bến Nghé, Quận 1.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu nhà ở chung cư Phú Hữu.

- Mã số thông tin công trình: (sẽ được cập nhật sau khi có hướng dẫn của Bộ Xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng).

- Theo thiết kế kỹ thuật do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia lập; Chủ trì thiết kế: Lã Thanh Sơn.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp; Chủ trì thẩm tra thiết kế: Trần Quốc Hùng.

- Đơn vị thẩm định: Tô thẩm định - Công ty Cổ phần Thành phố Xanh.

- Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp I và công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: một phần thửa đất số 59 và thửa đất số 625, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu đo năm 2003), phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức. Diện tích: 17.847,1 m²; trong đó, khu đất xây dựng chung cư (9.039,1 m²) đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02068063 ngày 11 tháng 6 năm 2025 (đính kèm Bản đồ Hiện trạng vị trí số 011/2025/SNNMT-BĐVT được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 28 tháng 5 năm 2025)

+ Địa chỉ: phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.


+ Cốt xây dựng công trình: cốt ±0,00 tại sàn tầng 1 (tầng trệt), cao hơn cốt vỉa hè đường N4 là 0,5 m; tương ứng cốt +3,25 m (cao độ quốc gia VN2000) (theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt), Chủ đầu tư cần nghiên cứu mực nước ngập tính toán tại khu vực để xác định cốt nền phù hợp với quy định tại điểm 2.8.1 QCVN 01:2021/BXD.

+ Màu sắc công trình: phù hợp và hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung.

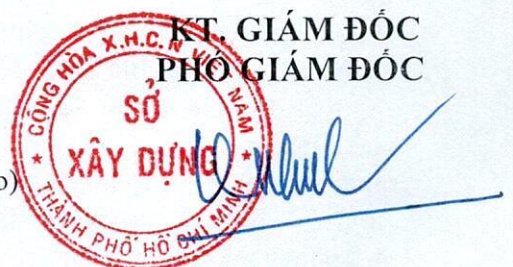
3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 4344/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Quyết định số 5255/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất tại phường Phú Hữu, Quận 9 cho Công ty TNHH Thành phố Xanh để đầu tư xây dựng khu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02068063 ngày 11 tháng 6 năm 2025 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thành phố Xanh.

4. 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. (xem tiếp trang sau) ry

Nơi nhận: 

- Chủ đầu tư;
 - Ban GD SXD: Q. GD, PGD Khiết (để báo cáo);
 - UBND phường Long Trường, TP.HCM;
 - Chi cục Thuế khu vực II;
 - Thanh tra Sở Xây dựng;
 - P.KT&VLXD; P.QLCLCT; P.PTĐT;
 - Lưu: VT, TN&THS; QLXDCT-NNN.
- (MHS: H29.18-250612-0099) 

(bản photo)



Huỳnh Thanh Khiết

a) Hạng mục san nền khu vực trường mẫu giáo: đạt cao độ thiết kế: +2,75 m đến +3,0 m (cao độ quốc gia VN2000); diện tích đất giáo dục (trường Mầm non): 3.669,3 m² (theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; sau khi hoàn tất hạng mục san nền và kè bảo vệ, Chủ đầu tư phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thực hiện thủ tục xây dựng trường mẫu giáo theo quyết định chủ trương đầu tư).

b) Hạng mục chung cư:

+ Mật độ xây dựng: 41,9 % (khối đế) và 24,5 % (khối tháp).

+ Hệ số sử dụng đất: 7,3 lần (gồm: chức năng ở: 5,5 lần; chức năng thương mại dịch vụ: 1,8 lần).

+ Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường N4 (18 m); ranh đất theo mép bờ cao rạch (xác định tại Công văn số 3263/SGTVT ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Sở Giao thông vận tải) và ranh đất được giao.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 10 m so với ranh đất theo mép bờ cao rạch, lùi tối thiểu 6 m so với đường N4 và ranh đất còn lại.

+ Số tầng: 02 tầng hầm + 29 tầng + tum thang.

+ Chiều sâu công trình (từ cốt ±0,00 đến đến mặt sàn tầng hầm 2): - 7,0 m.

+ Chiều cao công trình: 99,4 m (từ cốt ±0,00 đến đỉnh mái) và 99,9 m (từ cốt vỉa hè - 0,50 đến đỉnh mái).

+ Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): 3.730,8 m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm và tum thang): 83.098,60 m² (trong đó, tầng hầm 1-2: 6.806,9 m²/tầng; tầng 1: 3.730,8 m²; tầng 2-3: 3.798,2 m²/tầng; tầng 4: 2.300,4 m²; tầng 5-29: 2.218,0 m²/tầng; tầng sân thượng: 425,2 m²).

c) Hạng mục đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc theo đường:

- Đường N4 lộ giới 18 m (trong đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh đã thực hiện một nửa đường thuộc Khu I); chiều dài 221,05 m; lòng đường 5,5 m, lề đường 3,5m (tính theo một nửa đường thuộc Khu II).

- Đường nội bộ số 2, lộ giới từ 4 m đến 11,3 m; chiều dài 421,11 m.

d) Nhà rác, nhà xử lý nước thải

- Quy mô: 01 tầng.

- Diện tích xây dựng: 71,00 m².

- Chiều cao (tính từ cốt ±0,00 đến đỉnh mái): 4,15 m.

e) Bể xử lý nước thải (đặt ngầm)

- Công suất: 600 m³/ngày.đêm.

- Diện tích bể: 297 m².

- Chiều sâu (tính từ cốt ±0,00 đến mặt trên đáy bể): - 4,25 m.

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

- Công văn số 3263/SGTVT-CTN ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Sở Giao thông vận tải về việc thỏa thuận vị trí mép bờ cao rạch tại dự án.

- Công văn số 607/Tg1-QC ngày 12 tháng 7 năm 2010 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình (110m trên cốt đất tự nhiên).

- Công văn số 10261/SXD-HTKT ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Sở Xây dựng về mép bờ cao rạch tại dự án.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 5253/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 15266/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Thành phố Xanh làm Chủ đầu tư.

- Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 15266/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép môi trường số 152/GPMT-STNMT-CCBVMT ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với dự án Khu nhà ở chung cư Phú Hữu.
- Công văn số 449/SXD-QLXD ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở chung cư Phú Hữu, tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức (hạng mục chung cư).
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1092/TD-PCCC ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an.
- Công văn số 2804/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở chung cư Phú Hữu, tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.
- Quyết định số 02/QĐ-TPX ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thành phố Xanh về việc thành lập Hội đồng thẩm định.
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế kỹ thuật số 427a/2024/BCTTr ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp.
- Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật số 21/2025/BCTĐ-TPX ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng thẩm định - Công ty Cổ phần Thành phố Xanh.
- Quyết định số 03/2025/QĐ-TPX ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thành phố Xanh phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.
- Quyết định số 04/2025/QĐ-TPX ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thành phố Xanh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.
- Công văn số 168/XDCTĐB ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Phòng Quản lý xây dựng công trình giao thông đường bộ - Sở Xây dựng và Công văn số 279/ĐTCTN ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Phòng Quản lý Đường thủy, Cấp nước và Thoát nước - Sở Xây dựng.

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 liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư, về 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 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).
 - Thực hiện các quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.
 - Sử dụng vật liệu xây dựng trong công trình theo quy định tại Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng.
 - Liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để được hướng dẫn xác định cao độ nền quy hoạch và lộ giới các tuyến đường liên quan đến khu đất xây dựng.



- Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư (nhà ở cao tầng) thực hiện theo Điều 142 và Điều 144 Luật Nhà ở năm 2023. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- 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, 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.
- Áp dụng Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành đối với công trình và 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, TCVN 4451:2012, TCVN 9386:2012 - Phần 1: Quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà để bảo đảm công trình có thể chịu được tác động của động đất (nếu có) và QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng. Việc đánh số tầng và số căn hộ chung cư phải tuân thủ Thông tư số 08/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng về Quy định đánh số và gắn biển số nhà, công trình xây dựng.
- Nếu có sự tranh chấp, khiếu nại về ranh đất, công trình, 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 có thay đổi, Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng cho phù hợp.