

Số: 426/QĐ-UBND

Nhà Bè, ngày 13 tháng 9 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

BẢN SAO

Về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500

khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, diện tích 25,9469 ha.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 243/07
Lúc: 14h
Ngày 14 tháng 9 năm 07

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 19/3/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Nhà Bè;

Căn cứ Công văn số 4090/UBND-ĐT ngày 12/7/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận lập quy hoạch chi tiết điều chỉnh khu dân cư Long Thới tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 7780/UBND-ĐT ngày 19/9/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè;

Căn cứ Quyết định số 4242/KTS.T-QH ngày 22/3/1997 của Kiến trúc sư trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước;

Căn cứ Công văn số 3140/QHKT-ĐB2 ngày 14/10/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ý kiến thỏa thuận quy hoạch – kiến trúc công trình xây dựng chung cư nằm trong dự án khu dân cư Long Thới, huyện Nhà Bè;

Căn cứ Công văn số 2702/SQHKT-QHKV1 ngày 19/9/2006 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc báo cáo nội dung thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè;

Căn cứ Công văn số 2880/SGTCC-GT ngày 27/11/2006 của Sở Giao thông – Công chính về ý kiến điều chỉnh quy hoạch 1/500 khu dân cư Long Thới, huyện Nhà Bè;

Căn cứ Công văn số 2259/KQTĐ-SQHKT ngày 21/6/2007 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè;

Xét Tờ trình số 38 /TTr-QLĐT ngày 13 /9/2007 của Phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, diện tích 25,9469 ha;

Xét hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, diện tích 25,9469 ha, do Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Sài Thành lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, diện tích 25,9469 ha với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

– Vị trí: tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè, diện tích 25,9469 ha xác định theo Bản đồ vị trí bố trí hồ sơ xin sử dụng đất tỷ lệ 1/1000, số 13902/ĐĐBD-CNTĐ, do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố lập, đã được Sở Tài nguyên – Môi trường thẩm định ngày 29/9/2005.

– Giới hạn phạm vi quy hoạch: có các mặt giáp giới như sau:

- + Phía Đông: giáp Hương lộ 39.
- + Phía Tây : giáp sông Đông Điền.
- + Phía Nam : giáp đất ruộng.
- + Phía Bắc : giáp đất ruộng.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết "Khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ khu Công nghiệp Hiệp Phước" tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc) phê duyệt theo Quyết định số 4242/KTS.T-QH ngày 22/3/1997. Dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết

nêu trên đã được triển khai xây dựng từ năm 1998. Trong quá trình đầu tư xây dựng dự án và tiến hành giải tỏa, di dời dân trong khu Công nghiệp và khu dân cư trên, số lượng hộ dân cần giải tỏa, di dời và tái định cư tăng thêm rất nhiều. Hơn nữa để phù hợp với quy định về hạn mức đất ở mới của huyện Nhà Bè mà Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, theo thực tế thực hiện dự án quy hoạch chi tiết của khu dân cư trên có một số thay đổi cho phù hợp. Ngoài ra, do đường Nguyễn Văn Tạo thay đổi hướng tuyến và để phục vụ nhu cầu nhà ở cho cán bộ công nhân viên nhà máy trong khu Công nghiệp Hiệp Phước.

3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu nhà phố liên kế, nhà vườn, chung cư, các công trình công cộng tại khu vực của dự án Khu nhà ở xã Long Thới, huyện Nhà Bè nhằm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án phù hợp hơn, vừa đáp ứng nhu cầu gia tăng số hộ dân tái định cư (do có sự thay đổi về hạn mức hoán đổi đất), vừa tạo nên diện mạo của một đô thị hiện đại hơn, thân thiện hơn với môi trường thiên nhiên góp phần mang lại bộ mặt văn minh hiện đại cho khu vực phía Nam thành phố.

Dự án đi vào hoạt động sẽ mang lại tâm lý ổn định, sự tin tưởng của người dân, thể hiện sự quan tâm của lãnh đạo, khẳng định chủ trương đúng đắn của Ủy ban nhân dân thành phố trong quá trình đô thị hóa.

Dự án tạo ra một môi trường sống có chất lượng nghỉ ngơi cao cho người dân thành phố, góp phần phát triển các ngành kinh tế - xã hội của đất nước.

4. Cơ cấu phân bố sử dụng đất:

- Quy mô dân số dự kiến: 1.960 người
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 259.469 m², phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Đất ở : 117.025 m²; chiếm tỷ lệ 45,10 %, bao gồm:
 - * Đất xây dựng nhà chung cư: 3.258 m²; chiếm 2,79% đất ở
 - * Đất xây dựng nhà liên kế phố: 10.801 m²; chiếm 9,23% đất ở
 - * Đất xây dựng nhà vườn: 102.966 m²; chiếm 87,98% đất ở
- + Đất cây xanh : 33.006 m²; chiếm tỷ lệ 12,72 %, bao gồm:
 - * Đất công viên tập trung: 26.172 m²; chiếm 79,29 % đất cây xanh.
 - * Đất công viên ven rạch: 6.834 m²; chiếm 20,71 % đất cây xanh.
- + Đất giao thông nội bộ : 75.019 m²; chiếm tỷ lệ 28,91 %
- + Đất công trình công cộng: 13.747 m²; chiếm tỷ lệ 5,30 %; bao gồm:
 - * Nhà trẻ mẫu giáo : 5.988 m²; chiếm 43,56 % đất CTCC.
 - * Trường tiểu học : 5.821 m²; chiếm 42,34 % đất CTCC.

- * Trạm y tế : 1.208 m²; chiếm 8,79 % đất CTCC.
- * Bưu điện : 730 m²; chiếm 5,31 % đất CTCC.
- + Đất tôn giáo (chùa hiện hữu) : 5.144 m²; chiếm tỷ lệ 1,98 %
- + Mương thoát nước kỹ thuật : 15.528 m²; chiếm tỷ lệ 5,99 %

5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

5.1 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc toàn khu:

- Mật độ xây dựng chung toàn khu : 31,6 %
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 0,5
- Tầng cao xây dựng:
 - + Tầng cao xây dựng tối đa : 05 tầng
 - + Tầng cao xây dựng tối thiểu : 01 tầng
- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 121,84 m²/người, trong đó:
 - + Đất ở : 59,71 m²/người
 - + Đất CTCC : 7,01 m²/người
 - + Đất cây xanh : 16,84 m²/người
 - + Đất giao thông : 38,28 m²/người

5.2 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

- Tổng số căn hộ toàn khu : 488 căn, trong đó:
 - + Tổng số căn nhà liên kế phố : 89 căn
 - + Tổng số căn nhà vườn : 345 căn
 - + Tổng số căn hộ chung cư : 54 căn
 - * Mẫu nhà liên kế phố:
 - o Số lượng : 89 căn
 - o Tổng số người : 364 người
 - o Tổng diện tích đất : 10.801 m²
 - o Diện tích lô đất : 93 ÷ 197,5 m²/căn
 - o Mật độ xây dựng : 80 %
 - o Tầng cao xây dựng : 03 tầng
 - * Mẫu nhà vườn:
 - o Số lượng : 345 căn
 - o Tổng số người : 1380 người
 - o Tổng diện tích đất : 102.966 m²
 - o Diện tích lô đất : 181,7 ÷ 477,8 m²/căn
 - o Mật độ xây dựng : 30 %
 - o Tầng cao xây dựng : 02 tầng

* Mẫu nhà chung cư (theo thỏa thuận số 3140/QHKT-ĐB2 ngày 14/10/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc)

- o Số lượng : 02 đơn nguyên
 - o Tổng số người : 368 người
 - o Tầng cao xây dựng : 05 tầng
 - o Diện tích khu đất : 3.258 m²
 - o Mật độ xây dựng chung cư : 23,7 %
- Công trình công cộng:

BẢN SAO

* Nhà trẻ – mẫu giáo:

- o Diện tích khuôn viên : 5.988 m²
- o Mật độ xây dựng : 30 %
- o Hệ số sử dụng đất : tối đa 0,7
- o Tầng cao công trình : tối đa 02 tầng

* Trường tiểu học:

- o Diện tích khuôn viên : 5.821 m²
- o Mật độ xây dựng : 30 %
- o Hệ số sử dụng đất : tối đa 1
- o Tầng cao công trình : tối đa 03 tầng

* Trạm y tế:

- o Diện tích khuôn viên : 1.208 m²
- o Mật độ xây dựng : 40 %
- o Hệ số sử dụng đất : tối đa 1
- o Tầng cao công trình : tối đa 02 tầng

* Bưu điện:

- o Diện tích khuôn viên : 730 m²
- o Mật độ xây dựng : 40 %
- o Hệ số sử dụng đất : tối đa 1
- o Tầng cao công trình : tối đa 02 tầng

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Quy hoạch giao thông:

- Đường A2, A2' có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang: 5m (vía hè) + 10m (lòng đường) + 5m (vía hè).
- Đường A1 có lộ giới 18m, với mặt cắt ngang: 3m (vía hè) + 10m (lòng đường) + 5m (vía hè).
- Đường B1, B2, B3 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang: 4m (vía hè) + 8m (lòng đường) + 4m (vía hè).
- Đường D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4 có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang: 3m (vía hè) + 6m (lòng đường) + 3m (vía hè).

- Các tuyến đường chính khu vực cần đảm bảo nối kết với hệ thống giao thông các khu vực lân cận.
- Các trục giao lộ được tổ chức giao cùng mức, đảm bảo các bán kính cong theo quy chuẩn.
- Khoảng lùi xây dựng công trình theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

6.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San lấp nền khu đất đảm bảo cao độ khống chế $H_{XD} \geq 2,0$ m.
- Khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu cải tạo dọc đường Nguyễn Văn Tạo được vượt nối chuyển dần đến cao độ hiện trạng đường Nguyễn Văn Tạo.
- Tổ chức riêng hệ thống thoát nước bản và mưa, cống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT đặt ngầm.
- Thoát nước theo các tuyến mương thoát chạy dọc khu đất để tập trung thoát về phía hồ điều tiết và sông Đồng Điền (sông Rạch Dơi) phía Tây khu đất.

6.3 Quy hoạch cấp điện:

- Khu quy hoạch được cấp điện từ lưới điện chung của Thành phố, nhận điện từ trạm 110/15-22KV Nhà Bè. Các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV xây dựng mới kiểu trạm phòng. Mạng phân phối trung và hạ thế xây dựng ngầm, cáp sử dụng theo quy hoạch phát triển điện lực của thành phố. Đèn chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp gắn trên trụ kẽm.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 ÷ 2000 KWh/người/năm.
- Lưu ý: Mạng phân phối phải thể hiện đầy đủ tới từng lô đất, đảm bảo cấp điện cho từng công trình.

6.4 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch: giai đoạn đầu chưa có nước máy thành phố nên sử dụng nguồn nước ngầm có xử lý, tuy nhiên cần có ý kiến chấp thuận của Sở Tài nguyên – Môi trường. Giai đoạn dài hạn sẽ đấu nối mạng nội bộ trong khu quy hoạch với ống cấp nước Ø300 dự kiến trên đường Nguyễn Văn Tạo, nguồn nước máy BOO Thủ Đức.
- Chỉ tiêu cấp nước:
 - + Cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm.
 - + Cấp nước chữa cháy : 10 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622-1995.
- Mạng lưới: thiết kế theo mạng vòng. Tại khu chung cư cần bố trí thêm bể chứa nước ngầm và nước máy. Sau khi có ống cấp nước máy thành phố, sử dụng trạm cấp nước ngầm dự phòng cho cứu hỏa.

- Bố trí trụ cứu hỏa dự phòng dọc theo các ống chính với bán kính phục vụ từ $80m \div 100m$.
- Lưu ý: tính toán lại tổng lượng nước cấp cho phù hợp với quy mô dân số quy hoạch trong khu vực.

6.5 Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bẩn:

- Tiêu chuẩn thoát nước bẩn sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm.
- Phương án thoát nước: xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Giai đoạn đầu: nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn cột B TCVN 5945-1995 mới thoát ra sông Đông Điện.
- Giai đoạn sau 2020: nước thải sẽ được đưa vào hệ thống thoát nước bẩn chung của thành phố. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn cột A TCVN 5945-1995 mới được thoát ra môi trường tự nhiên.
- Lưu ý: tính toán lại tổng lượng nước cấp cho phù hợp với quy mô dân số quy hoạch trong khu vực.

BẢN SAO

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1 kg/người/ngày.
- Phương án xử lý: rác thải được phân loại tại mỗi hộ dân và thu gom đưa đến bãi tập kết rác; sau đó dùng xe chuyên dụng đưa đến khu xử lý rác Đa Phước, Bình Chánh.
- Lưu ý: tính toán lại tổng lượng rác thải trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

Điều 2. Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận có trách nhiệm thực hiện một số công việc sau:

- Lập và trình duyệt điều lệ quản lý xây dựng, làm cơ sở thực hiện công tác quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị theo nội dung trong Quyết định này.
- Triển khai thiết kế cơ sở các hạng mục công trình theo quy trình, đảm bảo theo yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.
- Về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu đất, Công ty phải thực hiện theo nội dung thiết kế do các đơn vị có chức năng lập và thông qua ý kiến của cơ quan chuyên ngành, đảm bảo thông số tính toán, tạo sự đồng bộ trong việc kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.
- Về vệ sinh môi trường: nhà vệ sinh, xử lý rác, nước thải bẩn, khai thác sử dụng nguồn nước phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.
- Cần tổ chức quản lý tốt cây xanh, vườn hoa công cộng và mạng lưới công trình kỹ thuật phục vụ cho khu ở này.

Điều 3. Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 được duyệt, Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã Long Thới tổ chức công bố quy hoạch cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội liên quan khác để thực hiện tốt việc quản lý xây dựng theo quy hoạch. Các đơn vị, cá nhân triển khai hoàn chỉnh thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định và đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Quyết định này thay thế Quyết định số 4242/KTS.T-QH ngày 22/3/1997 của Kiến trúc sư trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

Điều 5. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường, và các phòng ban liên quan của huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thới chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- UBND TP (để báo cáo);
- Sở TN - MT TP;
- Sở QH - KT TP;
- Sở Xây Dựng;
- Sở KH & ĐT;
- Viện QH XD TP;
- Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận;
- TT. HĐND, UBND huyện Nhà Bè;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Võ Minh Thành

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
SỐ CHỨNG THỰC 6179 QUYỀN SỐ 03 SCT/BS

20-09-2007



Nông Thị Kim Mai



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 9305163 (10 Lines)

Fax: (84.8) 9304281

Email: aisc@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn



Số 010901/ AISC-XD-H1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ LONG THỚI-BLOCK 1

Kính gửi : Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận

Công ty AISC chúng tôi đã kiểm toán xác định giá trị quyết toán công trình Chung cư Long Thới-Block 1 theo hợp đồng dịch vụ kiểm toán số 010901/AISC-XD ngày 02/01/2009.

1. Trách nhiệm thuộc Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận và trách nhiệm của Công ty TNHH kiểm toán AISC:

Việc lập, soạn thảo và cung cấp các hồ sơ đầu tư - quyết toán và các chứng từ liên quan đến công trình này thuộc về trách nhiệm Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.

Trách nhiệm của chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán và xem xét các hồ sơ được Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận cung cấp để hình thành ý kiến độc lập về giá trị quyết toán của công trình này.

2. Phạm vi, căn cứ thực hiện kiểm toán:

Căn cứ pháp lý :

- Nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng. Các thông tư hướng dẫn của Bộ Kế hoạch – Đầu tư, Bộ Xây Dựng, Bộ Tài Chính.
- Nghị định 88/1999/NĐ-CP ngày 01/09/1999 của Chính Phủ về việc ban hành Quy chế đấu thầu. Các thông tư hướng dẫn của Bộ Kế Hoạch-Đầu Tư, Bộ Xây Dựng, Bộ Tài Chính.
- Đơn giá xây dựng cơ bản phần xây dựng và lắp đặt ban hành theo Quyết định số 104/2006/QĐ-UBND ngày 14/07/2006 của UBND TP.Hồ Chí Minh.
- Định mức phần xây dựng ban hành theo quyết định số 24/2005/QĐ-BXD ngày 29/07/2005 của Bộ Xây Dựng.
- Định mức phần lắp đặt ban hành theo quyết định số 33/2005/QĐ-BXD ngày 04/10/2005 của Bộ Xây Dựng.
- Thông tư 04/2005/TT-BXD ngày 01/05/2005 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Thông tư 03/2008/TT-BXD ngày 25/01/2008 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh dự toán công trình xây dựng.
- Thông tư 05/2008/TT-BXD ngày 22/02/2008 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng.
- Quyết định số 5827/QĐ-UB-KT ngày 15/10/1997 của UBND TP.HCM về việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Long Thới.
- Quyết định số 4242/KTST-QH ngày 22/03/1997 của Kiến Trúc Sư Trưởng TP về việc duyệt quy hoạch chi tiết chia lô khu nhà ở phục vụ giải tỏa Khu công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè.
- Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán số 19/QĐ.HĐQT.IPC.06 ngày 04/04/2006 của Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.

- Quyết định phê duyệt kế hoạch đấu thầu và hồ sơ mời thầu số 22/QĐ.HĐQT.IPC.06 ngày 17/04/2006 của Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.
- Quyết định kéo dài thời điểm đóng thầu số 33/QĐ.HĐQT.IPC.06 ngày 23/05/2006 của Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.
- Quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu xây lắp số 40/QĐ.HĐQT.IPC.06 ngày 12/07/2006, giá trị trúng thầu 11.143.318.286 đồng của Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.
- Quyết định phê duyệt điều chỉnh dự toán và xử lý tình huống đấu thầu số 35/QĐ-HĐQT-IPC.07 ngày 04/05/2007 của Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.
- Quyết định số 426/QĐ-UBND ngày 13/09/2007 của UBND huyện Nhà Bè về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ Khu công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, diện tích 25,9469ha.
- Quyết định phê duyệt khối lượng điều chỉnh và phát sinh số 308/QĐ-IPC.08 ngày 02/06/2008 của Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.

Hồ sơ quyết toán:

- Hồ sơ dự án của công trình.
- Bộ bản vẽ thiết kế công trình.
- Hồ sơ dự toán công trình.
- Hồ sơ dự toán phát sinh công trình.
- Kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phục vụ giải tỏa từ Khu công nghiệp Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè.
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC chung cư 5 tầng số 1361/TD-PCCC(KT) ngày 30/12/2004 của Phòng Cảnh Sát PCCC.
- Hợp đồng thiết kế số 01/HĐKT/TVXDĐT/2005 ngày 15/09/2005.
- Hợp đồng thẩm tra thiết kế-dự toán số 459/05.KĐ-HĐ ngày 22/12/2005; kèm kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế, kết quả thẩm tra dự toán.
- Hợp đồng tư vấn đấu thầu xây lắp số 06/HĐKT/TVXDĐT/2006 ngày 12/04/2006.
- Hợp đồng tư vấn giám sát số 128/07.KĐ-HĐ ngày 10/05/2007; kèm phụ lục số 128-1/07.KĐ-PLHĐ ngày 14/05/2008.
- Hồ sơ mời thầu xây dựng chung cư Long Thới.
- Hồ sơ dự thầu của Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Kiến Lương giá trị 11.143.310.121 đồng.
- Biên bản họp mở thầu thi công (lần 1) số 452/IPC.2006 ngày 19/05/2006
- Biên bản họp mở thầu thi công (lần 2) số 09/BB/TVXDĐT/2006 ngày 05/06/2006.
- Dự toán chào giá xây dựng (bảng hiến giá lần thứ 3) của Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Kiến Lương ngày 24/03/2007 giá trị 12.142.694.000 đồng.
- Báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu.
- Thông báo trúng thầu số 543/IPC.07 ngày 07/05/2007.
- Lệnh khởi công số 571/IPC.07-LKC ngày 14/05/2007.
- Dự toán phát sinh hệ thống tivi-diện thoại và báo cháy tự động-bơm chữa cháy giá trị 380.667.000 đồng.
- Tờ trình số 459/IPC.06 ngày 22/05/2006 về việc báo cáo quá trình chuẩn bị đấu thầu và xử lý tình huống trong đấu thầu.
- Hợp đồng cung cấp, ép thử và thử tĩnh tải cọc BTCT ngày 14/05/2007.
- Hợp đồng thi công xây lắp số 28/HĐ-XL ngày 14/05/2007; kèm phụ lục số 14/07/KL/PLHĐ-XL ngày 10/08/2007, phụ lục số 06/08/KL-PLHĐ-XL ngày 29/04/2008.
- Lệnh khởi công số 571/IPC.07-LKC ngày 14/05/2007.
- Báo cáo của tư vấn giám sát về chất lượng công trình số 53/BC-SCQC2 ngày 19/09/2008.
- Giấy chứng nhận chất lượng công trình số 02/CNCL-CTXD/2008 ngày 03/11/2008.
- Hồ sơ kỹ thuật phần ép cọc.

- Hồ sơ kỹ thuật phần xây dựng.
- Hồ sơ kỹ thuật phần điện nước.
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 24/09/2008.
- Bộ bản vẽ hoàn công công trình.
- Nhật ký công trình.
- Bảng quyết toán xây lắp giá trị 15.835.267.000 đồng.

Phạm vi kiểm toán :

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo những qui định của Nhà nước Việt Nam về chế độ đầu tư xây dựng cơ bản cũng như các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam hiện hành. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo xác định giá trị quyết toán công trình không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Trên cơ sở hồ sơ do Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận cung cấp và phù hợp với thỏa thuận hợp đồng được 2 bên ký kết về nội dung và thủ tục tiến hành, chúng tôi đã kiểm tra để xác định giá trị quyết toán công trình này gồm các nội dung sau:

- Kiểm tra hồ sơ pháp lý.
- Kiểm tra giá trị khối lượng xây lắp hoàn thành.

Để thực hiện các nội dung trên, chúng tôi đã áp dụng các quy chuẩn về xây dựng cơ bản cần thiết, cuộc kiểm toán bao gồm đánh giá việc tuân thủ các qui định về chế độ đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp tính toán được áp dụng, kiểm tra khối lượng quyết toán công trình, rà soát, đối chiếu với hồ sơ thiết kế và dự toán được duyệt, biên bản nghiệm thu, biên bản phát sinh việc đánh giá về ước lượng và những ý kiến quan trọng đã được thể hiện bởi Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận cũng như việc áp dụng nhất quán và trình bày đầy đủ trong soạn thảo các hồ sơ của công trình.

3. Kết quả kiểm tra:

Hồ sơ báo cáo quyết toán của công trình đầy đủ theo yêu cầu kiểm toán quyết toán xây lắp công trình.

Tính pháp lý của quá trình đầu tư xây dựng dự án:

- Danh mục và nội dung các văn bản pháp lý liên quan đến quá trình đầu tư dự án phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước.
- Tính pháp lý và việc thực hiện hợp đồng kinh tế về đầu tư xây dựng dự án phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước.
- Chi phí đầu tư thực hiện:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	NỘI DUNG	DỰ TOÁN ĐƯỢC DUYỆT	THỰC HIỆN		
			THEO BÁO CÁO QUYẾT TOÁN	KẾT QUẢ KIỂM TOÁN	CHÉNH LỆCH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (5) - (4)
1	CHI PHÍ XÂY LẮP	15.848.335.000	15.835.267.000	15.674.188.759	-161.078.241
	TỔNG CỘNG	15.848.335.000	15.835.267.000	15.674.188.759	-161.078.241

4. Ý kiến của Công ty kiểm toán:

Trên cơ sở các tài liệu được cung cấp, theo ý kiến chúng tôi, xét về khía cạnh trọng yếu và ngoại trừ những yếu tố tùy thuộc được nêu trong phần thuyết minh đính kèm báo cáo kiểm toán này từ trang 5 đến trang 6, công trình Chung cư Long Thới-Block 1 (chỉ bao gồm chi phí xây lắp) có giá trị quyết toán là: 15.674.188.759 đồng (Mười lăm tỷ, sáu trăm bảy mươi bốn triệu, một

trăm tám mươi tám ngàn, bảy trăm năm mươi chín đồng); đã phản ánh trung thực và hợp lý giá trị quyết toán công trình, phù hợp với chuẩn mực hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 05 năm 2009

KIỂM TOÁN VIÊN

NGUYỄN MINH

Số chứng chỉ kiểm toán viên 0612/KTV



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN VINH

Số chứng chỉ kiểm toán viên Đ0112/KTV