

Số: ~~4989~~ /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Phước Long,
tại phường Phước Long B, Quận 9**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 13/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ về quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Xét Tờ trình số 7854/TTr-SXD-PTĐT ngày 15 tháng 9 năm 2014 của Sở Xây dựng đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, Quận 9 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau

1. Tên dự án: Khu nhà ở Phước Long.
2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long.

3. Địa điểm, ranh giới và diện tích chiếm đất toàn bộ dự án

3.1. Địa điểm: phường Phước Long B, Quận 9.

3.2. Ranh giới khu đất: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500, do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 26 tháng 3 năm 2014. Ranh giới khu đất tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc : Giáp đất ruộng;
- + Phía Nam : Giáp Sông Rạch Chiếc;
- + Phía Đông : Giáp Rạch Đường Xuông;



+ Phía Tây: Giáp dự giáp dự án Công ty TNHH Phát triển và xây dựng hạ tầng Long Phước Điền, dự án Công ty TNHH Vina Capital Phước Điền.

3.3. Tổng diện tích khu đất: 47.077 m².

4. Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế của khu đất.

5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư đầu tư xây dựng khu nhà ở theo quy hoạch được duyệt để bán cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp quy định của pháp luật.

6. Nội dung sơ bộ dự án:

Theo Quyết định số 4478/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Phước Long B, Quận 9.

6.1. Diện tích sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất : 47.077 m²

- Đất nhóm nhà ở : 29.607,2 m², chiếm tỷ lệ 62,89%, trong đó:

+ Đất nhà ở thấp tầng : 20.811,9 m²

* Nhà ở Biệt thự : 2.058,9 m²

* Nhà ở liên kế có sân vườn : 18.753 m²

+ Đất cây xanh : 1.076,07 m²

+ Đất giao thông : 7.719,23 m²

- Đất ngoài nhóm nhà ở : 17.469,8 m²

+ Đất giáo dục : 3.594,3 m²

+ Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở : 878,6 m²

+ Đất cây xanh hành lang ven sông rạch : 2.909 m²

+ Đất giao thông cấp đơn vị ở : 10.087,9 m²

6.2. Quy mô dự án:

- Mật độ xây dựng toàn khu : 31,78 %

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 0,95

- Quy mô dân số dự kiến : 770 người

- Số lượng căn nhà : 224 căn

+ Biệt thự : 09 căn

+ Liên kế vườn : 215 căn

- Bao gồm các hạng mục công trình sau:

6.2.1 Nhà ở các loại : bao gồm 224 căn, cụ thể:

- Nhà ở liên kế có sân vườn: Gồm 215 lô, bố trí tại các khu đất có ký hiệu: A2 - A7; B2 - B29; B31 - B59, C2 - C64, D2 - D60, E2 - E31.

+ Mật độ xây dựng : 52% ÷ 75%

+ Tầng cao : ≤ 03 tầng

- Nhà ở biệt thự : Gồm 09 lô, bố trí tại khu đất có ký hiệu: A1, B1, B30, B60, C1, C65, D1, D61, E1.

+ Mật độ xây dựng : ≤ 50%

+ Tầng cao : ≤ 03 tầng

6.2.2. Các khu cây xanh công viên, vườn hoa nhóm ở: Bố trí tại khu đất ký hiệu CV1, CV2, với tổng diện tích 1.076,07m².

6.2.3. Công trình công cộng (trường trung học cơ sở): Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định cụ thể khi triển khai dự án theo quy mô trường Trung học cơ sở trong đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, tại phường Phước Long B, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3726/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2013.

6.3. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Bán 224 căn nhà liên kế vườn, biệt thự cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

7. **Tổng mức đầu tư tạm tính:** 634 tỷ đồng (Sáu trăm ba mươi bốn tỷ đồng).

8. **Nguồn vốn đầu tư:**

Chủ đầu tư phải tự cân đối vốn để đầu tư, trong đó dành tối thiểu 15% tổng mức đầu tư của dự án phải 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 của Chính phủ).

9. **Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:** 04 năm (từ thời điểm chấp thuận đầu tư).

10. **Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có):** Theo các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan.

11. **Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội:** Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 6 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

12. **Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:**

12.1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 và các cơ quan chuyên ngành để thỏa thuận đầu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình trường học 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hệ thống giao thông, các khu công viên cây xanh, vườn hoa nhóm ở, lập hồ sơ hoàn công, quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Ủy ban nhân dân Quận 9 và các cơ quan quản lý chuyên ngành có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống giao thông, các khu công viên cây xanh, vườn hoa nhóm ở do Chủ đầu tư bàn giao theo quy định.

12.2. Các công trình hạ tầng xã hội: (Theo Quyết định số 4478/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Phước Long B, Quận 9).

- Các khu cây xanh công viên, vườn hoa nhóm ở: Bố trí tại khu đất ký hiệu CV1, CV2, với tổng diện tích 1.076,07m².

- Công trình công cộng (trường trung học cơ sở): Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định cụ thể khi triển khai dự án theo quy mô trường Trung học cơ sở trong đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, tại phường Phước Long B, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3726/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2013.

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân Quận 9 để thống nhất phương thức đầu tư, bàn giao, quản lý sử dụng theo đúng quy hoạch được duyệt.

13. Các hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định:
Không

14. Nghĩa vụ đóng góp của Chủ đầu tư đối với địa phương: Không

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định

2.1. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long:

- Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư, Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phù hợp các quy định hiện hành tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại 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.

- Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số 4478/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Phước Long B, Quận 9.

- Thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 2, điều 6 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thi công hoàn chỉnh hệ thống giao thông, khu cây xanh cấp đơn vị ở, cây xanh hành lang ven sông rạch, lập hồ sơ hoàn công, quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- 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 của Luật Xây dựng; Trước khi khởi công xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục giao đất theo quy định.

+ Liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 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.

+ Liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 để thống nhất phương thức đầu tư, bàn giao, quản lý sử dụng hạng mục trường học trung học cơ sở theo đúng quy hoạch được duyệt.

+ 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 đấu nối, đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ 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.

+ Liên hệ 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 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.

+ 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 Phước Long B, Quận 9, Ủy ban nhân dân Quận 9) 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 9 và Sở Xây dựng.

2.2. Ủy ban nhân dân Quận 9:

- Cập nhật dự án vào quy hoạch kế hoạch sử dụng đất hàng năm của Quận 9, trình duyệt theo quy định.

- 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.

- Phối hợp các Sở - ngành liên quan, cơ quan quản lý chuyên ngành có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống giao thông (giao thông cấp đơn vị ở, giao thông ngoài đơn vị ở), các khu công viên cây xanh, vườn hoa nhóm, hạ tầng kỹ thuật ở do Chủ đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định.

- Chủ trì, làm việc với Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long và Chủ đầu tư các dự án lân cận để thống nhất phương án sử dụng các tuyến đường giao thông kết nối vào dự án từ trục đường Dương Đình Hội.

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng và môi trường tại địa phương và khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

2.3. Sở Xây dựng:

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Nghiên cứu phát triển cập nhật thông tin dự án vào Danh mục các dự án của các Khu vực phát triển đô thị dự kiến thành lập.

- Chịu trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 9 theo dõi, hướng dẫn đầu tư dự án, kinh doanh nhà ở theo đúng quy định; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

- Theo dõi, giám sát việc thực hiện Quyết định này theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTUB: CT, các PCT;
- Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy TP;
- UBND phường Phước Long B Q9;
- VPUB: các PVP;
- Phòng ĐTMT;
- Lưu: VT, (ĐTMT/tp) D. 24



Nguyễn Hữu Tín