

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở (giai đoạn I)
tại phường Long Trường, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư và
Kinh doanh nhà Khang Điền làm chủ đầu tư**

CHỦ TỊCH 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 21 tháng 11 năm 2013 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Xét Tờ trình số 1843/TTr-SXD-PTĐT ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Sở Xây dựng; Văn bản số 65/2013/CV-KĐ ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền về đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở (giai đoạn I) tại phường Long Trường, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên dự án: Khu nhà ở (giai đoạn I) tại phường Long Trường, quận 9.
2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.
3. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:
 - 3.1. Địa điểm: phường Long Trường, Quận 9.
 - 3.2. Ranh giới khu đất: Vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 034/HAA/2009 do Công ty TNHH Đo đạc - Xây dựng Hoàng Anh lập ngày 09 tháng 10 năm 2009, ranh giới khu đất có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây;

- Phía Đông : Giáp đất trống;

- Phía Tây, Tây - Nam : Giáp sông Ông Nhiêu.

3.3. Tổng diện tích khu đất : 90.772 m²

4. Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu nhà ở, đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế của khu đất.

5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư đầu tư xây dựng khu dân cư 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 hiện hành.

6. Nội dung sơ bộ dự án:

Theo Quyết định 6342/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở (giai đoạn 1) tại phường Long Trường, Quận 9.

6.1- Diện tích sử dụng đất

Diện tích đất : 90.772,00m². Trong đó:

- Đất nhóm nhà ở : 60.885,82m², chiếm 67,07%.

+ Đất ở : 40.211,85m².

+ Đất công trình công cộng : 1.296,66m².

+ Đất công viên cây xanh : 7.405,51m².

+ Đất giao thông nhóm ở : 11.971,80m².

- Đất ngoài nhóm ở : 29.886,18m², chiếm 32,93%.

+ Đất cây xanh ven rạch : 3.298,34m².

+ Đất cây xanh cách ly đường : 6.362,93m².

Trường Lưu

+ Đất giao thông đối ngoại : 11.541,41m².

+ Hồ điều tiết : 7.722,48m².

+ Đất tôn giáo : 961,02m².

6.2. Quy mô dự án:

- Diện tích đất : 90.772m².

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,01.

- Mật độ xây dựng toàn khu : 26,24%.

- Dự báo quy mô dân số : 1.440 người.

- Tầng cao xây dựng tối thiểu : 01 tầng.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 14 tầng.
 - Tổng số nhà ở : 516 căn.
- Bao gồm các hạng mục công trình sau :
- 6.2.1- Nhà ở đơn lập : Các khu A, B, F, G.
- + Mật độ xây dựng từng lô : Tối đa 50%.
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm).
- a/ Khu A : 44 căn nhà biệt thự.
 - b/ Khu B : 20 căn nhà biệt thự.
 - c/ Khu F : 02 căn nhà biệt thự.
 - d/ Khu G : 10 căn nhà biệt thự.
- 6.2.2- Nhà ở liên kế vườn : Các khu C, D, E.
- + Mật độ xây dựng từng lô : Tối đa 75%.
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng (không kể tầng lửng và mái che cầu thang nếu có).
- a/ Khu C : 16 nhà liên kế.
 - b/ Khu D : 49 nhà liên kế.
 - c/ Khu E : 37 nhà liên kế.
- 6.2.3- Nhà ở chung cư cao tầng :
- + Tầng cao xây dựng : Tối đa 14 tầng, gồm
 - . Khối đế (giáo dục) : 01 tầng.
 - . Khối tháp (phần căn hộ) : 13 tầng.
 - + Mật độ xây dựng : Tối đa 40%.
 - + Hệ số sử dụng đất : Tối đa 5,2, trong đó:
 - . Khối đế (giáo dục) : Tối thiểu 0,4.
 - . Khối tháp (phần căn hộ) : Tối đa 4,8.
- 6.2.4- Các công trình dịch vụ đô thị: Khu thể dục thể thao đa năng, diện tích 1.296,66m².
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,4 lần.
 - + Tầng cao xây dựng : 01 tầng.
- 6.2.5- Các khu cây xanh công viên, vườn hoa nhóm nhà ở: Tổng diện tích dự kiến 17.066,78m², bao gồm:
- + Cây xanh công viên tập trung : 7.405,51m².

+ Cây xanh cảnh quan ven rạch : 3.298,34m².

+ Cây xanh cách ly đường dự kiến trên cao (lộ giới 30m) : 6.362,93m².

6.3 Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán 516 căn cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

6.4 Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân

- Khi triển khai thiết kế cơ sở, cần lưu ý đảm bảo diện tích chỗ đậu xe cho khu chung cư, công trình công cộng và dịch vụ khác phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

7. Khái toán tổng mức đầu tư: 1.717,464 tỷ đồng (*Một ngàn bảy trăm mười bảy tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng*).

8. Nguồn vốn đầu tư:

8.1 Nguồn vốn thực hiện dự án:

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);

8.2 Pháp nhân của chủ đầu tư:

Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0302588596, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 5 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 25 tháng 02 năm 2013 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (có chức năng kinh doanh nhà ở).

8.3 Năng lực của chủ đầu tư :

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, quy định: *“vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên”*.

Theo báo cáo tài chính hợp nhất đến 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền đã được kiểm toán, trong đó ghi nhận vốn chủ sở hữu là 480,699 tỷ đồng, chiếm 27,98 % trên tổng mức đầu tư dự kiến của dự án (1.717,464 tỷ đồng), đảm bảo điều kiện vốn đầu tư thuộc sở hữu theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 và Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ.

Ngày 26 tháng 12 năm 2013, Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có văn bản số 65/2013/CV-KĐ báo cáo chỉ đang thực hiện dự án Khu nhà ở (giai đoạn I) tại phường Long Trường, Quận 9 và cam kết tập trung nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án này.

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến: 04 năm (từ năm 2014 đến năm 2018).

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, nhà ở cho thuê hoặc đóng góp tài chính (nếu có): Thực hiện theo 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 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 :

* Công trình công cộng độc lập phục vụ khu dân cư

Căn cứ theo Quyết định số 6342/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9, các hạng mục công trình công cộng độc lập bao gồm:

- Công trình dịch vụ đô thị: Khu thể dục thể thao đa năng, quy mô như sau:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| + Diện tích | : khoảng 1.296,66m ² . |
| + Mật độ xây dựng | : 40%. |
| + Hệ số sử dụng đất tối đa | : 0,4 lần. |
| + Tầng cao | : 01 tầng. |

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

* Khu dịch vụ công cộng nằm trong khối để chung cư

- Bố trí công trình giáo dục và khu sinh hoạt cộng đồng tại khối để chung cư theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Hạng mục khu sinh hoạt cộng đồng thuộc sở hữu chung của cộng đồng dân cư. Chủ đầu tư có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh và bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý theo đúng quy định tại Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 về việc Ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

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 Nhà nước, địa phương: Không

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định

3.1. Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền:

- 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.

- 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.

- Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số 6342/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở (giai đoạn 1) tại phường Long Trường, Quận 9.

- 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 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.

- Đối với các hạng mục công trình công cộng phục vụ khu dân cư tại khối để chung cư (công trình giáo dục) và khu thể dục thể thao đa năng, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh và liên hệ với Ủy ban nhân dân Quận 9 để thống nhất phương thức bàn giao, quản lý sử dụng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh khu sinh hoạt cộng đồng, bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý theo đúng quy định tại Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chế quản lý sử dụng chung cư.

- 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 cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố để thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án.

+ 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.

+ 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), tính 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 cấp 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 Long Trường, 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.

3.2. Ủy ban nhân dân Quận 9

- Cập nhật dự án vào quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Quận 9 giai đoạn 2011 - 2015, trình duyệt theo quy định.

- Cập nhật và quản lý quỹ 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.

- 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.

3.3. Sở Xây dựng và các Sở ban ngành liên quan:

Giao 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.

Điều 4. 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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Viện trưởng Viện nghiên cứu phát triển, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở Cảnh sát Phòng cháy và CC. TP;
- Sở Giao thông vận tải;
- UBND P.Long Trường, Quận 9;
- VPUB: các PVP;
- Phòng ĐTMT, ĐT, TCTMDV;
- Lưu: VT (ĐTMT-Chg) Ha 21



Nguyễn Hữu Tín