

Số: 4790 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển, (lô G và lô E)
tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH
Bất động sản Ánh Sao làm chủ đầu tư**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ 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;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Công văn số 805/BXD-QLN ngày 05 tháng 5 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Xét báo cáo, đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3597/TTr-SXD-PTĐT ngày 24 tháng 3 năm 2017 về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển, (lô G và lô E) tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã Phước Kiển, (lô G và lô E) tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao.

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

3.1. Địa điểm: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

3.2. Ranh giới khu đất: Được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 971006; BB 971009 đều do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09 tháng 7 năm 2010 với ranh giới khu đất tiếp giáp như sau:

- Khu G:

+ Hướng Bắc : giáp đường số 5, lộ giới 12m.

+ Hướng Nam : giáp đường số 1, lộ giới 25m.

+ Hướng Đông : giáp đường số 4, lộ giới 20m.

+ Hướng Tây : giáp đường số 2, lộ giới 16m.

- Khu E:

+ Hướng Bắc : giáp đường số 9, lộ giới 12m.

+ Hướng Nam : giáp đường số 1, lộ giới 25m.

+ Hướng Đông: giáp đường số 8, lộ giới 12m.

+ Hướng Tây : giáp đường số 6, lộ giới 16m.

3.3. Tổng diện tích 02 khu đất E và G: 39.304,65 m².

4. Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho 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 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 và kinh doanh khu thương mại, dịch vụ, văn phòng lưu trú theo quy định.

6. Nội dung sơ bộ của dự án

Theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển (lô G, lô E), huyện Nhà Bè, cụ thể như sau:

6.1. Cơ cấu sử dụng đất

- Tổng diện tích khu đất lô E và lô G: 39.304,65 m², trong đó:
 - + Lô G: 28.558,61m²
 - + Lô E: 10.746,04m²

6.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Quy mô dân số: 7.100 người;
- Mật độ xây dựng: tối đa 45%;
- Tầng cao khối G : ≤ 25 tầng;
- Tầng cao khối E : ≤ 21 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 7,21 lần; trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất lô G: 7,23 lần;
 - . Chức năng ở: 5,5 lần;
 - . Chức năng officetel: 1,36 lần;
 - . Chức năng thương mại, dịch vụ: 0,37 lần;
 - + Hệ số sử dụng đất lô E: 7,16 lần;
 - . Chức năng ở: 5,5 lần;
 - . Chức năng officetel: 1,0 lần;
 - . Chức năng thương mại, dịch vụ: 0,66 lần.

6.3. Quy hoạch giao thông: dự án kết nối vào đường Nguyễn Hữu Thọ thông qua đường số 1.

6.4. Phương án tiêu thụ sản phẩm

- Bán 2.243 căn hộ cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật
- Kinh doanh khu thương mại - dịch vụ, officetel theo quy định của pháp luật.

6.5. 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: 4.724.884.997.568 đồng (bốn ngàn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, tám trăm tám mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm sáu mươi tám 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 20% tổng mức đầu tư của dự án phải sử dụng vốn đầu tư của chủ sở hữu (theo quy định tại Khoản 2, Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

8.2. Pháp nhân của chủ đầu tư

Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0313016431 do Phòng Đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2014, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 27 tháng 6 năm 2016, có chức năng kinh doanh bất động sản.

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến: 03 năm (kể từ ngày ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư).

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước

11.1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan chuyên ngành để được 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.

- Sau khi hoàn chỉnh đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

- Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè 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

Việc thiết kế các diện tích phục vụ chức năng ở cần đảm bảo:

- Bố trí các khu: tiện ích công cộng, khu sinh hoạt cộng đồng, nhà giữ trẻ,... tại khối để chung cư theo đúng nội dung tại Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển (lô G, lô E), huyện Nhà Bè và 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 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

13. Các đề xuất hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định: 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 về quản lý đầu tư phát triển đô thị, nhà ở, đầu tư, kinh doanh bất động sản và theo các quy định của pháp luật khác có liên quan cùng các quy định 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; 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 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

1. Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao

- Thực hiện đầy đủ các quy định hiện hành của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư và Luật Quy hoạch đô thị cùng các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến dự án.

- Thực hiện đầy đủ theo nội dung tại điểm 13, Công văn số 596/UBND-ĐT ngày 10 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao làm chủ đầu tư dự án này.

- Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư này, Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phù hợp các quy định hiện hành về quản lý đầu tư phát triển đô thị, nhà ở, đầu tư, kinh doanh bất động sản và theo các quy định của pháp luật khác có liên quan cùng các quy định 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; 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 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 xây dựng nhà ở thương mại quy định tại điều 25 và điều 26 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.

- Thực hiện nghiệm thu công trình dự án phát triển nhà ở quy định tại điều 123 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh, hệ thống đường giao thông, trạm xử lý nước thải và tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

- Liên hệ Sở Giao thông vận tải để có được hướng dẫn cụ thể về bố trí giao thông tiếp cận công trình, thiết kế chi tiết đầu nối giao thông và các vấn đề khác liên quan để đảm bảo giao thông được thông suốt theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 13828/SGTVT-XD ngày 07 tháng 10 năm 2016.

- 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 107 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014. Trước khi khởi công xây dựng, Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

+ Liên hệ với 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.

+ 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.

+ Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư được thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại các tổ chức tín dụng thuộc trường hợp yêu cầu phải công bố thông tin, chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện và liên hệ, thông báo đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

+ 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, trạm xử lý nước thải...) để được thỏa thuận đầu 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, trạm xử lý nước thải), tỉnh không, quy hoạch kiến trúc và bảo vệ môi trường.

+ 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 chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè; Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè) và Sở Xây dựng để theo dõi. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 6 tháng một lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Sở Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè

- Thực hiện đầy đủ theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại điểm 14, Công văn số 596/UBND-ĐT ngày 10 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao làm chủ đầu tư dự án này.

- Theo dõi, kiểm tra, giám sát đảm bảo việc đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Cập nhật dự án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Huyện và trình duyệt theo quy định.

- Có trách nhiệm 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, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

- Định kỳ kiểm tra tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội của dự án, báo cáo Sở Xây dựng và Sở quản lý chuyên ngành theo định kỳ 06 tháng một lần và khi kết thúc dự án.

- Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan quản lý chuyên ngành khu vực có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (đường giao thông kết nối vào dự án, công viên cây xanh...) 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. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Nghiên cứu phát triển cập nhật thông tin dự án vào dự thảo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố để trình phê duyệt theo quy định; đồng thời cùng Sở Giao thông vận tải, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, các Sở, ban, ngành, cơ quan liên quan hướng dẫn Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao thực hiện các thủ tục đầu tư và nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật.

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, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Viện trưởng Viện nghiên cứu phát triển, Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Cảnh sát Phòng cháy và CC TP;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- VP Đăng ký đất đai TP;
- UBND xã Phước Kiển, H. Nhà Bè;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng ĐT, DA;
- Lưu: VT, (ĐT-Chg) D. *ll*



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Văn Khoa