

Số: 3734/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư
và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở quy mô 4,8 ha
tại phường An Phú, quận 2 do Công ty TNHH Một thành viên
Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận 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 pháp luật về nhà ở;

Xét báo cáo, đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 10004/TTr-SXD-PTĐT ngày 07 tháng 7 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở quy mô 4,8 ha tại phường An Phú, quận 2.

2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận.

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

3.1. Địa điểm: tại phường An Phú, quận 2.

3.2. Ranh giới khu đất: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 26-2/04/ĐĐCL-2017 do Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc Cửu Long lập ngày 29 tháng 5 năm 2017. Vị trí khu đất tọa lạc tại phường An Phú, quận 2 với ranh giới khu đất tiếp giáp như sau:

- Phía bắc : giáp Khu nhà ở quy mô 2,52 ha (Khu A).

- Phía nam : giáp đất trống.

- Phía đông : giáp khu dân cư hiện hữu.

- Phía tây : giáp đường Nguyễn Hoàng.

3.3. Diện tích phù hợp quy hoạch: 48.865 m².

4. Mục tiêu của dự án

Đầu tư 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 hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở theo quy hoạch được duyệt để bán căn hộ cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Nội dung sơ bộ của dự án

Ngày 19 tháng 3 năm 2001, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Văn bản số 839/KTST-ĐB2 về thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Phú tại phường An Phú, quận 2.

Ngày 29 tháng 10 năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 5878/QĐ-UBND về duyệt đề án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu đô thị phát triển An Phú 88 03, hạ phường An Phú, quận 2 (Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao OM 1B và OM 1C.

6.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Tầng cao tối đa : 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,8 lần.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhóm đất ở	34.995,0	71,6
1	Chung cư	15.188,3	
2	Biệt thự liên lập	19.806,7	
II	Đất giao thông	11.906,2	24,4
III	Đất cây xanh	1.963,8	4,0
	Tổng cộng	48.865,0	100,0

6.3. Quy mô dự án

+ Khu chung cư:

- Diện tích đất khuôn viên : 15.188,3 m².
- Tầng cao : 05 tầng
- Tổng số căn hộ : 334 căn.

+ Khu nhà biệt thự liên lập:

- Diện tích đất khuôn viên : 33.676,7 m².
- Tầng cao : 03 tầng.
- Tổng số nhà ở : 134 căn.

6.4. Phương án tiêu thụ sản phẩm

Bán 134 căn nhà biệt thự liên lập và 334 căn hộ chung cư cho các tổ chức, cá nhân 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, Chủ đầu tư phải lưu ý tính toán thiết kế, bố trí diện tích chỗ đậu xe phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, đáp ứng quy mô dân số toàn dự án và yêu cầu phục vụ khu công trình công cộng của dự án.

7. Khái toán tổng mức đầu tư: 1.898,3 tỷ đồng (một ngàn tám trăm chín mươi tám tỷ, ba trăm 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 20% tổng mức đầu tư của dự án nhả sử dụng vốn đầu tư của chủ sở hữu (theo quy định tại 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 Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận (trực thuộc Văn phòng Thành ủy), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên, mã số doanh nghiệp 0300518459 do Phòng Đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 16 tháng 3 năm 2016, trong đó có chức năng kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ 360 tỷ đồng.

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến: 05 năm (kể từ thời điểm được chấp thuận 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 văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

11. Về điều tiết nhà ở xã hội

- Thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 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 (cam kết tại Văn bản số 286/Cty-3 ngày 04 tháng 7 năm 2017 của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận về thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án).

- Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện cụ thể nội dung này.

12. Về kết nối hạ tầng giao thông

Khu đất thực hiện dự án kết nối trực tiếp với đường Nguyễn Hoàng, hiện trạng rộng 14m và các đường giao thông nội bộ thuộc khu đô thị An Phú 88,03 ha.

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

13.1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân quận 2 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 2 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.

** Hạng mục sinh hoạt cộng đồng nằm trong khối đề chung cư*

Khu sinh hoạt cộng đồng được bố trí tại khối để của khu chung cư, đảm bảo diện tích phù hợp tiêu chuẩn hiện hành. 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 của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

** Hạng mục nhà giữ trẻ*

- Căn cứ Công văn số 3442/UBND-ĐT ngày 16 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về các tiêu chí xây dựng của trường, nhóm lớp mầm non áp dụng chung trên địa bàn thành phố, hạng mục nhà giữ trẻ được bố trí tại khối để của chung cư, đảm bảo diện tích phù hợp theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạng mục nhà giữ trẻ và đưa vào sử dụng phục vụ cộng đồng dân cư theo đúng chức năng công trình.

14. 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 chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và 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, kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

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

1. Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận

- Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư này để 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 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 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Điều 25 và Điều 26 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.

- Thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên cơ sở hướng

- Thực hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Thực hiện những nội dung quy định tại văn bản số 839/KTST-ĐB2 ngày 19 tháng 3 năm 2001 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố về thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Phú tại phường An Phú, quận 2.

- Đóng góp chi phí cho chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính là Công ty Dịch vụ Phát triển đô thị (Quyết định số 819/QĐ-TTg ngày 05 tháng 7 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ) để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính theo quy hoạch được duyệt.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạng mục nhà giữ trẻ và đưa vào sử dụng phục vụ cộng đồng dân cư theo đúng chức năng công trình.

- Thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, vườn hoa nhóm ở, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Điều 123 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và Điều 37 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Quản lý khai thác, vận hành chung cư sau khi đưa vào sử dụng đúng theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà 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 107 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014. Trước khi khởi công xây dựng, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận có nghĩa vụ:

+ Liên hệ Ủy ban nhân dân quận 2 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 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 với Sở Giao thông vận tải để có ý kiến hướng dẫn lập, phê duyệt thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong dự án.

+ Liên hệ Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận 2 để được hướng dẫn và thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án theo quy định.

quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình.

+ 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).

+ 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.

- 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 An Phú, quận 2; Ủy ban nhân dân quận 2) 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 quận 2 và Sở Xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ các quy định hiện hành của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Quy hoạch đô thị.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố và Ủy ban nhân dân quận 2 để hướng dẫn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án và thủ tục pháp lý liên quan quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

3. Ủy ban nhân dân quận 2

- Cập nhật dự án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của Quận theo đúng 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.

- Định kỳ kiểm tra tiến độ thực hiện 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;

nhóm 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.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc

Thu hồi và hủy bỏ Công văn số 2569/QHKT-ĐB2 ngày 21 tháng 10 năm 2005 của Sở Quy hoạch - kiến trúc về điều chỉnh, bổ sung mẫu thiết kế xây dựng chung cư - căn hộ tại lô 1 và 2, Khu B trong dự án khu nhà ở quy mô 74.052 m² tại phường An Phú, quận 2.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Hướng dẫn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

6. 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 danh mục các dự án của các Khu vực phát triển đô thị dự kiến thành lập; đồng thời cùng các Sở, ban, ngành, cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân quận 2 thực hiện chức năng quản lý Nhà nước liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị và theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

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 2, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận cùng 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 P. An Phú, Q.2;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng ĐT, DA;
- Lưu: VT, (ĐT-Chg) D.41

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa