

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

Số: 6789 /UBND-KTN

V/v chấp thuận chủ trương  
đầu tư dự án đầu tư xây dựng  
nhà ở Khu dân cư Tam Anh  
Nam (giai đoạn 3), xã Tam  
Anh Nam, huyện Núi Thành

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Nam, ngày 09 tháng 12 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH Phú Long

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh  
bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy  
định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP  
ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật  
Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng  
dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của  
Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng  
hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số  
99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn  
thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Công văn số 4601/UBND-KTN ngày 29/8/2017 của UBND tỉnh về  
việc công nhận chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Anh  
Nam (giai đoạn 3), xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành;

Theo Quyết định số 219/QĐ-KTM ngày 30/8/2011 của Ban Quản lý Khu  
kinh tế mở Chu Lai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư Tam  
Anh Nam tại xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành và Quyết định số 48/QĐ-  
KTM ngày 30/3/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai về việc phê  
duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất khu C2, C3 thuộc quy hoạch chi  
tiết xây dựng Khu tái định cư Tam Anh Nam;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Phú Long tại Tờ trình số 12/TTr-Cty/2017  
ngày 18/10/2017 về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở  
Khu dân cư Tam Anh Nam (giai đoạn 3), xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/TTr-SXD ngày  
27/11/2017 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở  
Khu dân cư Tam Anh Nam (giai đoạn 3), xã Tam Anh Nam và ý kiến của Sở  
Tài chính tại Công văn số 2541/STC-ĐT ngày 02/11/2017, Sở Kế hoạch và Đầu  
tư tại Công văn số 1243/SKHDT-QHTH ngày 06/11/2017, Sở Tài nguyên và  
Môi trường tại Công văn số 1804/STNMT-QLĐT ngày 22/11/2017, Trung tâm  
Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh tại Công văn số 934/TTHCC-QLĐT

ngày 01/11/2017; Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Công văn số 923/KTM-QHXD ngày 02/11/2017 và UBND huyện Núi Thành tại Công văn số 1268/UBND-KT&HT ngày 10/11/2017,

Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho phép Công ty TNHH Phú Long lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Anh Nam (giai đoạn 3), xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành, với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Anh Nam (giai đoạn 3), xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Long.

Mã số doanh nghiệp: 4000483065; địa chỉ: 904/10 Phan Chu Trinh, phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

3. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư bồi vốn đầu tư.

4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

6. Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án: 9,38ha; tổng số căn: 302 căn (đất ở chia lô).

7. Diện tích sử dụng đất:

- Đất ở mới: 46.782,37m<sup>2</sup>.

- Đất ở tái định cư: 3.675,00m<sup>2</sup>.

- Đất thương mại dịch vụ: 3.047,77m<sup>2</sup>.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 33.251,93m<sup>2</sup>;

- Đất cây xanh: 7.042,56m<sup>2</sup>;

8. Ranh giới sử dụng đất: Phía Bắc giáp với đường quy hoạch mặt cắt 15,5m; phía Nam giáp khu đất giao cho UBND huyện Núi Thành; phía Đông giáp sông Chợ; phía Tây giáp đường Quốc lộ 1A.

9. Quy mô dân số: Khoảng 800 người.

10. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất ở mới: 46.782,37m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng từ 60%-80%; hệ số sử dụng đất 1,8-2,4.

- Đất ở tái định cư: 3.675,00m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 60%-80%; hệ số sử dụng đất 1,8-2,4.

- Đất thương mại dịch vụ: 3.047,77m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất 4.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 33.251,93m<sup>2</sup>;

- Đất cây xanh: 7.042,56m<sup>2</sup>;

11. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch của từng loại đất ở:

- Đất ở mới: 272 lô; diện tích 46.782,37m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng từ 60%-80%; hệ số sử dụng đất 1,8-2,4.

- Đất ở tái định cư: 30 lô; diện tích 3.675,00m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 60%-80%; hệ số sử dụng đất 1,8-2,4.

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở (sau khi được cơ quan thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện và cho phép): 272 căn (đất ở chia lô), diện tích: 46.782,37m<sup>2</sup>; tái định cư 30 căn (đất ở chia lô), diện tích: 3.675,00m<sup>2</sup>.

- Cho thuê: Không.

- Cho thuê mua: Không.

13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Hộ gia đình, cá nhân tự quản.

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong toàn bộ dự án, gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III; thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong đó, nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

15. Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (công viên cây xanh) đồng bộ trong toàn bộ dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và cung cấp các dịch vụ thiết yếu khu dân cư.

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không có; đất dành để bố trí tái định cư: 30 căn (đất ở chia lô).

17. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 72,3 tỷ đồng. Đây là kinh phí dự kiến đề xuất GPMB và đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh.

18. Thời gian và tiến độ thực hiện: Chủ đầu tư thực hiện cam kết tiến độ và ký quỹ thực hiện dự án sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trong đó:

- Quý III/2017 – Quý IV/2017, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng.

- Quý II/2018 – Quý IV/2018, thi công xây dựng.

- Năm 2019 đến năm 2021, khai thác dự án.

19. Ưu đãi của Nhà nước: Theo quy định.

20. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai các công việc theo đúng nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh và

các quy định hiện hành.

- Dự án chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, môi trường, bồi thường hỗ trợ tái định cư, nghĩa vụ tài chính; hồ sơ dự án phải được cấp phép xây dựng và phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng.

- Khi kết thúc giai đoạn đầu tư, chủ đầu tư thực hiện báo cáo Sở Xây dựng về kết quả thực hiện dự án; thực hiện công tác nghiệm thu, bàn giao, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và pháp luật Xây dựng, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở, khi Sở Xây dựng có Thông báo về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đạt yêu cầu và được cơ quan chức năng xác nhận, cho phép theo quy định; đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Lựa chọn tổ chức thực hiện dự án theo quy định pháp luật đấu thầu; quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật xây dựng.

- Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo đúng quy định.

- Thực hiện huy động vốn theo đúng quy định pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản. Trong đó lưu ý:

+ Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng;

+ Chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn nêu trên hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với địa phương khi có yêu cầu trong công tác giám sát chất lượng công trình xây dựng.

21. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành và chính quyền địa phương đối với dự án:

a) Các Sở, Ban, ngành theo chức năng nhiệm vụ, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện và quản lý dự án theo quy định.

b) UBND huyện Núi Thành, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai:

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch; cung cấp thông tin, xác định lộ giới các tuyến đường, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu vực dự án. Tổ chức quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo pháp luật xây dựng phù hợp thẩm quyền.

- Phối hợp với chủ đầu tư xây dựng quy chế quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư. Giám sát người dân trong xây dựng nhà

ở khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

22. Những vấn đề liên quan khác: Thực hiện theo quy định.

Thời hạn lập thủ tục cam kết tiền độ; lập, thẩm định, phê duyệt dự án và thủ tục chuẩn bị đầu tư là 06 tháng kể từ ngày ký Văn bản này. Trường hợp đến hết thời hạn 06 tháng mà chủ đầu tư không hoàn thành các thủ tục nêu trên thì Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này hết hiệu lực thi hành.

Đề nghị Công ty TNHH Phú Long căn cứ nội dung của văn bản này và các quy định của pháp luật liên quan để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định./.

**Noi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, TC;
- BQL Khu KTM Chu Lai;
- Trung tâm HCC&XTĐT tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Núi Thành;
- UBND xã Tam Anh Nam;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTN, KTTH.

(Đ/MEN/2017/Nh o11.30 Chấp thuận chủ trương đầu tư  
Khu dân cư Tam Anh Nam giai đoạn 3.doc)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Huỳnh Khánh Toàn**