

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Số: **A028**/UBND-KTN

V/v chấp thuận chủ trương
đầu tư dự án đầu tư xây dựng
nhà ở Khu dân cư An Phú,
phường An Phú, thành phố
Tam Kỳ

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

Quảng Nam, ngày **28** tháng 7 năm 2018

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển
Hạ tầng Quảng Nam

SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NAM

ĐẾN Số: **4195**
Ngày **26/7/18**

Chuyển: **PTT**

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; Luật Đất đai số 45/2013/QH13
ngày 29/11/2013;

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; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của
Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 Thông báo số 324-TB/TU ngày 28/5/2018 của Tỉnh ủy về kết luận
của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về tình hình triển khai thực hiện các dự án trọng
điểm trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 109/HĐND-
VP ngày 27/4/2018 về chủ trương giải quyết một số nội dung tồn tại trong quá
trình thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn;

Căn cứ Công văn số 3167/UBND-KTN ngày 23/06/2017 của UBND tỉnh
về việc nghiên cứu, đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An
Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

Căn cứ Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh
phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường
An Phú, thành phố Tam Kỳ;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam tại
Tờ trình số 35/TTr-Cty ngày 09/11/2017 về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu
tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam
Kỳ; Cam kết của Công ty tại văn bản số 55/CV-Cty ngày 28/6/2018;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 196/TTr-SXD ngày
20/12/2017, Báo cáo số 186/BC-SXD ngày 12/7/2018 về việc chấp thuận chủ
trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư

An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ và ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 2758/STC-ĐT ngày 27/11/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1379/SKHĐT-QHTH ngày 30/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1856/STNMT-QLĐT ngày 30/11/2017, Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tại Công văn số 1027/TTHCC-QLĐT ngày 27/11/2017 và UBND thành phố Tam Kỳ tại Công văn số 2469/UBND-QLĐT ngày 09/11/2017, số 2600/UBND-QLĐT ngày 30/11/2017;

Căn cứ ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 156/HĐND-VP ngày 20/6/2018 về việc cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ,

UBND tỉnh chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam.

Mã số doanh nghiệp: 4000806573; địa chỉ: 90 Phan Bội Châu, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ.

3. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư theo quy định.

4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư hoàn thiện 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: Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

6. Quy mô dự án: Diện tích 29,9ha; tổng số căn: 747 căn (đất ở chia lô).

7. Diện tích sử dụng đất:

- Đất công trình công cộng: 23.602m².

- Đất thương mại dịch vụ: 2.270m².

- Đất ở: 114.073m².

+ Đất ở chia lô: 81.354m².

+ Đất ở xã hội: 20.675m².

+ Đất ở tái định cư: 5.781m².

+ Đất ở chỉnh trang: 6.263m².

- Đất cây xanh: 35.359m².

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 124.121m².

8. Ranh giới sử dụng đất: Phía Đông Bắc giáp Khu dân cư dọc đường An Hà - Quảng Phú; phía Đông Nam giáp phạm vi ranh giới phân khu Trục cảnh quan Điện Biên Phủ; phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư và đất trống; phía Tây Nam giáp đất ở dân cư và đất trống.

9. Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.

10. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất công trình công cộng: 23.602m²; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất 1,6 đến 4,0.
- Đất thương mại dịch vụ: 2.270m²; mật độ xây dựng 50%; hệ số sử dụng đất 2,5.
 - Đất ở: 114.073m².
 - + Đất ở chia lô: 81.354m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất 2,4.
 - + Đất ở tái định cư: 5.781m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất 2,4.
 - + Đất ở chỉnh trang: 6.263m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất 2,4.
 - + Đất ở xã hội: 20.675m². Chủ đầu tư thực hiện theo cam kết tại văn bản số 55/CV-Cty ngày 28/6/2018.
 - Đất cây xanh: 35.359m².
 - Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 124.121m².

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trên diện tích 81.354m². Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở phải được cấp thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép.

- Công ty thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở trên trực cảnh quan chính theo quy hoạch được duyệt: Trục mặt cắt 1-1 rộng 60m theo Cam kết của Công ty tại văn bản số 55/CV-Cty ngày 28/6/2018.

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, thuê mua theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và các chính sách hỗ trợ của tỉnh; đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật hiện hành trên phần diện tích 20.675m².

- Đầu tư khai thác công trình thương mại dịch vụ hoặc hợp tác đầu tư theo quy định. Việc triển khai đầu tư công trình này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét các nội dung về quy mô, công suất, quy phạm kỹ thuật áp dụng và các vấn đề liên quan khác khi lập thủ tục đầu tư xây dựng. Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu cấp thẩm quyền xem xét, thống nhất cho phép.

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. 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 đưa về Trạm xử lý nước thải Hòa Hương theo quy hoạch 1/500 được duyệt, trường hợp chưa thể tổ chức đấu nối phải tổ chức hệ thống thoát nước thải phi tập trung theo quy định.

15. Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư công viên cây xanh đồng bộ trong toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tuân thủ theo

quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đảm bảo cung cấp đủ dịch vụ thiết yếu khu dân cư theo quy định.

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm lập thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội trên phần diện tích 20.675m². Sở Xây dựng chủ trì thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

17. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 261 tỷ đồng. Đây là kinh phí dự kiến đề bù 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/2018 - Quý IV/2018: Thực hiện các thủ tục đầu tư, cấp phép xây dựng.

- Quý I/2019 đến Quý II/2020: Thi công xây dựng, hoàn thành 50% khối lượng thi công xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt;

- Quý III/2020 - Quý II/2021: Thi công hoàn thiện xây dựng công trình.

- Quý III/2021: Nghiệm thu, khai thác dự án.

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

20. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

- Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở và quy định liên quan.

- 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.

- Chủ đầu tư chỉ được phép khởi công xây dựng dự án 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 huy động vốn đầu tư khi được Sở Xây dựng có văn bản xác nhận đủ điều kiện huy động vốn; chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở tại khu vực được cấp thẩm quyền cho phép 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.

- Tổ chức thực hiện dự án, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật xây dựng.

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

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư liên hệ Sở Xây dựng để ký bản cam kết tiến độ và ký quỹ đầu tư quy định tại Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh.

20. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành, địa phương:

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, đảm bảo yêu cầu của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 156/HĐND-VP ngày 20/6/2018.

b) UBND thành phố Tam Kỳ có trách nhiệm:

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch liên quan; 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. Có kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (công trình công cộng), đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu khu dân cư khi công trình đưa vào khai thác sử dụng.

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

Thời hạn lập thủ tục cam kết tiến 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam căn cứ vào 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;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, TC;
- Trung tâm HCC&XTĐT tỉnh;
- UBND thành phố Tam Kỳ;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTK, KTN.

(ĐA/HN2018/Nhà số 7, 19 Chợ tham chủ trương đầu tư Khu dân cư An Phú, CT Phát triển Hạ tầng Quảng Nam đ/c)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Khánh Toàn