

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

Số: 3844 UBND-KTN

V/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An

**SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NAM**

**ĐẾN** Số: 4022  
**Ngày:** 18/7/18  
**Chuyển:** bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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

Quảng Nam, ngày 16 tháng 7 năm 2018

PCT  
NN

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501

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 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; 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 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 3616/UBND-KTN ngày 13/7/2017 của UBND tỉnh về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 1000/QĐ-UB ngày 18/4/2000 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết và ban hành Điều lệ quản lý Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Cẩm Phô, thị xã Hội An; Quyết định số 1323/QĐ-UBND ngày 29/4/2014 và Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501 tại Tờ trình số 100/TTr-Cty501 ngày 05/6/2018 về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 15/6/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An và ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 1277/STC-ĐT ngày 13/6/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 713/SKHĐT-QHTH ngày 12/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 883/STNMT-ĐĐ ngày 08/6/2018; Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tại Công văn số 447/TTHCH-QLĐT ngày 07/6/2018 và UBND thành phố Hội An tại Công văn số 1969/UBND ngày 15/6/2018;

Căn cứ ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 177/HĐND-VP ngày 10/7/2018 về việc cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An,

UBND tỉnh chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501 lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An, với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Nhị Trung - Cồn Thu, phường Tân An, thành phố Hội An.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501.

- Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0401323872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 12/4/2017; địa chỉ: 190 Xô Việt Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Chi nhánh tại Quảng Nam: Mã số chi nhánh 0401323872-001, cấp ngày 17/02/2017, tại Khối 4, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn.

3. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư; chịu trách nhiệm lựa chọn các 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.

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: phường Tân An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

6. Quy mô dự án:

- Quy mô theo quy hoạch: 17,6ha.

- Quy mô dự án giao chủ đầu tư: 9,7ha.

7. Diện tích sử dụng đất:

- Đất công cộng: 2.120,0m<sup>2</sup>.

- Đất ở: 61.255,8m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh: 753,0m<sup>2</sup>.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 32.982,0m<sup>2</sup>.

8. Ranh giới sử dụng đất: Phía Đông Bắc giáp đường Hải Thượng Lãn Ông; phía Đông Nam giáp đường Thích Quảng Đức; phía Tây Bắc giáp đường Lê Hồng Phong; phía Tây Nam giáp đường Tôn Đức Thắng.

9. Quy mô dân số: Khoảng 1.500 người.

10. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất công cộng: 2.120,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất 1,2.
- Đất ở: 61.257,1m<sup>2</sup>.
  - + Đất ở chỉnh trang: 11.171,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 70%; hệ số sử dụng đất 2,1.
  - + Đất ở tái định cư: 20.440,2m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất 2,4.
  - + Đất ở phân lô: 24.485,1m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 70%; hệ số sử dụng đất 2,1.
  - + Đất ở xã hội: 5.159,5m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất 3,0.
- Đất cây xanh: 753,0m<sup>2</sup>.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 32.980,7m<sup>2</sup>.

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

- Đất ở: 61.257,1m<sup>2</sup>.
  - + Đất ở chỉnh trang: 11.171,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 70%; hệ số sử dụng đất 2,1.
  - + Đất ở tái định cư: 20.440,2m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất 2,4.
  - + Đất ở phân lô: 24.485,1m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 70%; hệ số sử dụng đất 2,1.
  - + Đất ở xã hội: 5.159,5m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất 3,0.

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán; 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 24.485,1m<sup>2</sup> đất ở phân lô;
  - Đất ở tái định cư: 20.440,2m<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.
  - 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 phải được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải vào hệ thống xử lý nước thải khu vực.

15. Các công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư các công trình hạ tầng xã hội 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. Việc triển khai đầu tư công trình này phải được thực hiện theo đúng quy định hiện hành và 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.

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Chủ đầu tư phối hợp với UBND thành phố Hội An có phương án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo

quy định.

17. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 185 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.

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

- Quý III/2018 đến quý IV/2018: Thực hiện các thủ tục đầu tư;
  - Quý IV/2018 đến quý IV/2019: Thi công xây dựng công trình.
  - Quý I/2020 đến quý II/2020: Khai thác dự án.
- Cụ thể theo quy định về ký cam kết tiến độ và ký quỹ thực hiện 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 các nghĩa vụ tài chính 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 công trình 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 nhà ở 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.

- 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.

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

a) Các Sở, Ban, ngành theo chức năng nhiệm vụ kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy định và đảm bảo các yêu cầu của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 177/HĐND-VP ngày 10/7/2018.

b) UBND thành phố Hội An có trách nhiệm:

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào các 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; nhận bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và tổ chức quản lý sau khi công trình được nghiệm thu bàn giao, bảo trì bảo hành theo quy định.

- 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; xây dựng quy chế quản lý khu dân cư và cấp phép xây dựng theo quy định.

- Giám sát người dân xây dựng nhà ở khi đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở và quy định quản lý kiến trúc, xây dựng đô thị được duyệt.

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 và Xây dựng 501 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 Hội An;
- UBND phường Tân An;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

(D: VIEN/2018/Nha m7.13 Chay thuan chu truong KDT Nh  
Trung - Con Thu, CT.501.doc)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Khánh Toàn