

- Kq Chốt lại HĐQT, Ban TGD Qy

- Ban QLDA.

13/02/2018

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM

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

Số: 809/UBND-KTN

Quảng Nam, ngày 09 tháng 02 năm 2018

V/v chấp thuận chủ trương  
đầu tư dự án đầu tư xây  
dựng nhà ở Khu dân cư đô  
thị Hà Quảng, phường Điện  
Dương, thị xã Điện Bàn.

CÔNG TY TNHH ĐÀ THÀNH

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 09

Ngày 13 tháng 02 năm 2018

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và  
Thương mại VN Đà Thành

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 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 Công văn số 3218/UBND-KTN ngày 27/6/2017 của UBND tỉnh  
về việc nghiên cứu, đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư  
đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/08/2017 của UBND tỉnh  
phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) khu dân cư đô thị Hà Quảng,  
phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo Biên bản cuộc họp Tổ chuyên gia xét chọn chủ đầu tư dự án đầu tư  
xây dựng nhà ở Khu dân cư Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn  
ngày 29/5/2017 do Sở Xây dựng chủ trì;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại VN  
Đà Thành tại Tờ trình số 156/TTr-VNĐT ngày 05/9/2017 về việc chấp thuận  
chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng,  
phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 145/TTr-SXD ngày  
04/10/2017 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 đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương,  
thị xã Điện Bàn và ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 2113/STC-ĐT  
ngày 15/9/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1047/SKHĐT-  
QHTH ngày 22/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số  
1465/STNMT-QLĐĐ ngày 22/9/2017, Trung tâm Hành chính công và Xúc

CỘNG HÒA VIỆT NAM  
CỘNG SẢN  
Kính gửi: Ủy ban Nhân dân  
Huyện Lạc Sơn

tiến đầu tư tại Công văn số 801/TTHCH-QLĐT ngày 22/9/2017 và UBND thị xã Điện Bàn tại Công văn số 1448/UBND ngày 27/9/2017;

Căn cứ Công văn số 17/HĐND-VP ngày 26/01/2018 của Thường trực HĐND tỉnh về việc cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn,

UBND tỉnh chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại VN Đà Thành nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

2. Đơn vị đề xuất làm chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại VN Đà Thành.

- Mã số chi nhánh 0401509274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp; địa chỉ: 63 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Chi nhánh tại Quảng Nam: mã số chi nhánh 0401509274-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Nam cấp; địa chỉ: khối 3, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành.

- Công ty trực thuộc: Công ty TNHH MTV Vườn Phố Hội, mã số chi nhánh 4000534055, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Nam cấp; địa chỉ: Khối Phong An, phường Sơn Phong, thành phố Hội An.

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 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 Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

6. Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án: 19,6ha; tổng số căn: 346 căn (đất ở chia lô); 70 căn (đất ở tái định cư).

7. Diện tích sử dụng đất:

- Đất ở: 92.678,5m<sup>2</sup>.

- Đất công cộng - thương mại dịch vụ: 14.894,5m<sup>2</sup>.

- Đất tín ngưỡng: 1.046,0m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh: 19.449,1m<sup>2</sup>.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 68.455,1m<sup>2</sup>.

8. Ranh giới sử dụng đất: Phía Đông Bắc giáp tỉnh lộ ĐT603B; phía Tây Nam giáp sông Cỏ Cò; phía Tây Bắc giáp khu dân cư; phía Đông Nam giáp Khu dân cư Thống Nhất.

9. Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người.

10. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất ở: 92.678,5m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,0.
- Đất công cộng - thương mại dịch vụ: 14.894,5m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40-60%, hệ số sử dụng đất 1,2-4,2.
- Đất tín ngưỡng: 1.046,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,4.
- Đất cây xanh: 19.449,1m<sup>2</sup>;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 68.455,1m<sup>2</sup>;

11. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch của từng loại đất ở: Diện tích 92.678,5m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,0. Trong đó:

- Đất ở chỉnh trang: 31.065,6m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,0.
- Đất ở tái định cư: 8.628,1m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,0.
- Đất ở chia lô: 52.984,8m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,0.

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau khi được cơ quan có thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép): 346 căn (đất ở chia lô), diện tích: 52.984,8m<sup>2</sup>; tái định cư: 70 căn (đất ở chia lô), diện tích: 8.628,1m<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 đầu 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 và đầu nối vào trạm xử lý nước thải của khu dân cư Thống Nhất giai đoạn 1 (trường hợp đảm bảo công suất hoặc có giải pháp nâng công suất phù hợp) hoặc đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải riêng đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

15. Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (công viên cây xanh, thương mại dịch vụ) 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 của khu dân cư. Việc triển khai đầu tư công trình thương mại dịch vụ phải được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không có.

17. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 163,5 tỷ đồng, đây là kinh phí dự kiến đền 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: Hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào khai thác trong năm 2020; thời gian 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:

- 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 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 xây dựng 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 có thẩm quyền cho phép; 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 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 trong công tác giám sát chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở 2014. Chuyển giao cho Công ty trực thuộc được thành lập trên địa

bàn tính quản lý đầu tư, khai thác dự án để thuận lợi cho công tác quản lý và kê khai thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

21. Trách nhiệm của chính quyền 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.

b) UBND thị xã Điện Bàn có trách nhiệm 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.

- Có phương án và kế hoạch cụ thể thực hiện các công trình hạ tầng xã hội (công trình công cộng) theo quy hoạch để đồng bộ dự án, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu trước khi đưa vào khai thác vận hành theo quy định pháp luật nhà ở, pháp luật đất đai.

- 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 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 Xây dựng và Thương mại VN Đà Thành 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./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, TC;
- Trung tâm HCC&XTĐT tỉnh;
- UBND thị xã Điện Bàn;
- UBND phường Điện Dương;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

(D:\MIEN\2018\Nha o2.08 Chup thuan dau tu Khu don cu Ha Quang của CT Da Thanh.doc)

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



**Huỳnh Khánh Toàn**