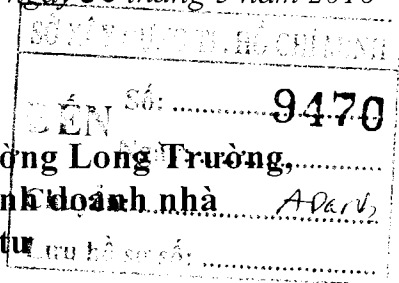


Số: 2764 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

Về chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở tại phường Long Trường,  
Quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà  
Điền Phúc Thành 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 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7648/SXD-PTĐT ngày 13 tháng 5 năm 2016 về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Long Trường, Quận 9, quy mô 149.391,7 m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành làm chủ đầu tư,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên dự án:** Khu nhà ở phường Long Trường.

**2. Tên chủ đầu tư:** Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành.

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

**3.1. Địa điểm:** phường Long Trường, Quận 9.

**3.2. Ranh giới khu đất:** Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 31 tháng 12 năm 2009 và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt số 53699/GĐ-TNMT ngày 19 tháng 01 năm 2010, vị trí khu đất tọa lạc tại phường Long Trường, Quận 9.

**3.3. Tổng diện tích khu đất:** 149.391,7m<sup>2</sup>.

**4. Mục tiêu của dự án:** Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của người dân, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho 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 khu nhà ở theo quy hoạch được duyệt, để bán cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp quy định của pháp luật hiện hành.

**6. Nội dung sơ bộ dự án:**

Căn cứ theo Quyết định số 4254/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Trường, Quận 9:

**6.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

| STT      | Loại đất                                   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)   |
|----------|--|-----------------------------|-------------|
| <b>A</b> | <b>Đất nhóm nhà ở</b>                      | <b>92.376,4</b>             | <b>61,8</b> |
| 1        | Đất nhóm nhà ở chung cư                    | 43.454,6                    | 29,1        |
| a        | Đất nhóm nhà ở thương mại (chung cư)       | 29.154,0                    |             |
|          | - Đất xây dựng công trình                  | 11.666,7                    |             |
|          | - Đất cây xanh vườn hoa                    | 6.312,0                     |             |
|          | - Đất giao thông sân bãi                   | 11.175,3                    |             |
| b        | Đất nhóm nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng) | <b>14.300,6</b>             |             |
|          | - Đất xây dựng công trình                  | 5.720,2                     |             |
|          | - Đất cây xanh vườn hoa                    | 1.988,0                     |             |
|          | - Đất giao thông sân bãi                   | 6.592,4                     |             |

|          |                                      |                 |             |
|----------|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| 2        | Đất các nhóm nhà ở riêng lẻ          | 48.921,8        | 32,7        |
|          | - Đất ở                              | 27.371,7        |             |
|          | - Đất cây xanh công viên             | 1.637,4         |             |
|          | - Đất giao thông sân bãi             | 19.912,7        |             |
| <b>B</b> | <b>Đất ngoài nhóm ở</b>              | <b>57.015,4</b> | <b>38,2</b> |
| 1        | Đất công trình dịch vụ công cộng     | 9.607,5         | 6,4         |
|          | - Trường mầm non                     | 5.294,5         |             |
|          | - Công trình y tế                    | 3.462,1         |             |
|          | - Giáo dục dự trữ                    | 850,9           |             |
| 2        | Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | 9.904,7         | 6,7         |
| 3        | Sông rạch                            | 6.117,8         | 4,1         |
| 4        | Đất giao thông đối ngoại             | 31.385,3        | 21,0        |
|          | Tổng cộng                            | 149.391,7       | 100,00      |

### 6.2. Quy mô dự án:

- Dân số dự kiến : 6.000 người, trong đó:
  - + Chung cư cao tầng : 3.640 người
  - + Riêng lẻ thấp tầng : 980 người
  - + Nhà ở xã hội : 1.452 người

- Mật độ xây dựng toàn khu : 25,6%
- Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu : 1,8 lần
- Tầng cao xây dựng tối đa : 22 tầng

- Số lượng căn nhà :

+ Chung cư thương mại ở: khoảng 1.720 căn hộ (bố trí cơ cấu, diện tích căn hộ theo quy định tại Công văn số 1417/BXD-QLN ngày 30 tháng 7 năm 2010 của Bộ Xây dựng).

+ Chung cư nhà ở xã hội: 726 căn hộ (bố trí diện tích căn hộ theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ).

+ Thấp tầng: 227 căn.

### 6.3. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

Khi triển khai thiết kế cơ sở, cần lưu ý đảm bảo diện tích chỗ đậu xe cho khu chung cư, công trình công cộng, và dịch vụ khác phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## **7. Phương án tiêu thụ sản phẩm:**

- Bán 1.720 căn hộ nhà ở cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.
- Bán, cho thuê, thuê mua 726 căn hộ nhà ở xã hội theo quy định pháp luật.
- Bán 227 căn nhà liên kế cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.
- Kinh doanh khu thương mại, dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel, không có chức năng ở) theo quy định của pháp luật.

**8. Tổng mức đầu tư tạm tính:** 4.332 tỷ đồng (*bốn ngàn ba trăm ba mươi hai tỷ đồng*).

## **9. Nguồn vốn đầu tư:**

Chủ đầu tư phải tự cân đối vốn để đầu tư, trong đó dành tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án phải sử dụng vốn chủ sở hữu (theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

**10. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:** 03 năm (kể từ thời điểm chấp thuận đầu tư).

**11. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có):** Theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan.

**12. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội:** Thực hiện theo quy định tại 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.

## **13. Về kết nối giao thông:**

Dự án kết nối ra đường Vành đai 3, lộ giới 120m; đường Lò Lu nối dài, lộ giới 30m và đường Trường Lưu (nhánh), lộ giới 30m.

## **14. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:**

### **14.1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 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 hạ tầng kỹ thuật và lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Ủy ban nhân dân Quận 9 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.

#### **14.2. Các công trình hạ tầng xã hội:**

\* *Hạng mục sinh hoạt cộng đồng nằm trong khối bê chung cư:*

- Khu sinh hoạt cộng đồng được bố trí tại khối để công trình, đảm bảo diện tích phù hợp tiêu chuẩn hiện hành.

- Hạng mục khu sinh hoạt cộng đồng thuộc sở hữu chung của cộng đồng dân cư. 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 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.

\* *Trường mầm non:*

- Diện tích đất: 5.294,5m<sup>2</sup>

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần

\* Hạng mục công trình y tế: diện tích 3.462,1 m<sup>2</sup>

\* Hạng mục công trình giáo dục dự trữ: 850,9 m<sup>2</sup>

\* Đất công trình trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo): diện tích 5.294,5 m<sup>2</sup>; giao đất 50 năm, có thu tiền sử dụng đất.

\* Đất công trình y tế: diện tích 4.313 m<sup>2</sup> và đất giáo dục dự trữ: 850,9 m<sup>2</sup> giao cho chủ đầu tư dự án tạm quản lý, sau khi đơn vị hoàn tất thủ tục bổ sung chức năng kinh doanh phù hợp, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân Quận 9 để trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét việc sử dụng đất, đầu tư theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

**15. Các hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định:**  
Không.

**16. Nghĩa vụ đóng góp của Chủ đầu tư đối với Nhà nước, địa phương:**  
Không.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư, Chủ đầu tư 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 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. *κ*

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

#### **1. Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điện Phúc Thành:**

- Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư 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 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.

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

- Thực hiện những nội dung quy định tại 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.

- Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số 4254/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Trường, Quận 9.

- Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Điện Phúc Thành để đầu tư xây dựng khu dân cư tại phường Long Trường, Quận 9 và Quyết định số 2665/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Điện Phúc Thành để đầu tư xây dựng trường học tại phường Long Trường, Quận 9.

- Quản lý khai thác, vận hành chung cư sau khi đưa vào sử dụng theo đúng 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 ngày 18 tháng 6 năm 2014. Trước khi khởi công xây dựng, Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Điện Phúc Thành có nghĩa vụ:

+ Liên hệ Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án.

+ Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục giao đất theo quy định.

+ Liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 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.

+ 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. *W*

+ 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 đầu 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, đầu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước).

+ 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 Sở Thông tin và Truyền thông để được hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình.

- 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 Long Trường, Quận 9; Ủy ban nhân dân Quận 9) 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 9 và Sở Xây dựng.

- Liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 để thống nhất phương thức đầu tư, bàn giao, quản lý sử dụng các hạng mục công trình hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

- Thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng quy định tại điều 123 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014.

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

## **2. Ủy ban nhân dân Quận 9:**

- Cập nhật dự án vào quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Quận 9, trình duyệt theo 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.

- Phối hợp các Sở - ngành liên quan, cơ quan quản lý chuyên ngành có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống giao thông (giao thông cấp đơn vị ở, giao thông ngoài đơn vị ở), các khu công viên cây xanh, vườn hoa nhóm ở, hạ tầng kỹ thuật 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.

### 3. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan:

Sở Xây dựng 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 9 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 các nội dung liên quan theo quy định của pháp luật.

**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, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Cục trưởng Cục Thuế Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Điện Phúc Thành 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;
- UBND phường Long Trường, quận 9;
- VPUB: PVP/ĐT, ĐT;
- Phòng ĐTMT, ĐT;
- Lưu: VT, (ĐTMT-Chg) D. *ll*

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



Lê Văn Khoa