

Số: 4673 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 9 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án
Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Nguyễn Sơn,
xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 24/2014/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ về quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

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 hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 1436/BXD-QLN ngày 30 tháng 6 năm 2015 về thực hiện Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;

Căn cứ ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 1656/BXD-PTĐT ngày 29 tháng 7 năm 2015 về cho ý kiến chấp thuận đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Xét báo cáo của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 9866/TTr-SXD-PTĐT ngày 28 tháng 8 năm 2015 về bổ sung ý kiến liên quan hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Nguyễn Sơn (khu dân cư Nguyễn Sơn), xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Nguyễn Sơn.

- + Đất công trình công cộng: 55.509,68 m² (chiếm 15,18%).
- + Đất thương mại dịch vụ: 2.451,92 m² (chiếm 0,67%).
- + Đất cây xanh - TDTT : 22.603,99 m² (chiếm 6,18%).
- + Đất giao thông : 83.811,25 m² (22,92%)
- Đất ngoài đơn vị ở : 69.250,36 m² (chiếm 18,94%).
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong đô thị (bao gồm diện tích mặt nước hồ điều tiết 17.081,23 m²): 65.831,78 m² (chiếm 18%).
- + Bến thuyền rạch Lào : 871,09 m² (chiếm 0,24%)
- + Đất cây xanh bảo vệ chân cầu : 1.134,09 m² (chiếm 0,31%).
- + Bãi xe kỹ thuật : 562,21 m² (chiếm 0,15%).
- + Trạm xử lý nước thải : 871,09 m² (chiếm 0,24%).

6.3. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án:

6.3.1. Quy hoạch giao thông:

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				
				Hè trái	Lòng đường	Hè phải	DPC	Tổng cộng
Đường phân khu vực			3.178					
1	D1	1	560	4,5	14,0	4,5	2,0	25,0
2	D2	3	348	4,0	8,0	4,0		16,0
3	D3	3	181	4,0	8,0	4,0		16,0
4	D14	4	66	4,0	8,0	4,0		16,0
5	N1	2	554	5,5	14,0	5,5		25,0
6	N2	5	435	3,5	8,0	2,5		14,0
7	N4	3, 3A	586	4,0	8,0	4,0		16,0
8	D5	3	231	4,0	8,0	4,0		16,0
9	D6	7	217	3,0	7,0	3,0		13,0
Đường nhóm nhà ở			1.254					
1	V1	7	312	2,5	6,0	2,5		11,0
2	V2	7	165	2,5	6,0	2,5		11,0
3	V3	7	207	2,5	6,0	2,5		11,0
4	D4	7	201	2,5	6,0	2,5		11,0
6	N3 (đoạn gần D1)	7	106	2,5	7,0	2,5		12,0

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Chia toàn bộ khu vực làm ba lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực bên trái đường D1 và hồ cảnh quan, có hướng thoát nước từ Tây sang Đông, gom toàn bộ nước mặt của khu vực này tập trung vào các tuyến cống sau đó xả ra hồ cảnh quan;

- Lưu vực bên phải đường D2 và hồ cảnh quan, có hướng thoát nước từ Đông sang Tây, tập trung vào các tuyến cống sau đó xả ra hồ cảnh quan;

- Lưu vực thoát nước 3, thu gom phần nước mặt của các khu đất phía bắc khu bán đảo dọc theo tuyến đường N2, N3 thoát ra Rạch Ngang và chỉ lưu rạch Ngang.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống D400-D800.

- Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép ngầm, tính toán kích thước cống theo chu kỳ tràn cống $T=5$ năm, kích thước cống thay đổi từ $\varnothing 400 \text{ mm} \div \varnothing 800 \text{ mm}$.

- Độ sâu chôn cống: đoạn đầu tối thiểu là 1,1m; độ sâu chôn cống tối đa khi xả ra rạch là 2,5m, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i = 1/D$. Cống bằng đường được đặt có đường kính cống $\varnothing 400 \div \varnothing 800 \text{ mm}$.

Lưu ý: Về nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu trong thiết kế cơ sở của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định. Vị trí đặt cửa xả cần có sự đồng ý của cơ quan chức năng.

6.3.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Chỉ tiêu dùng nước:

Tiêu chuẩn cấp nước là 180 l/người/ngày đêm. Lưu lượng nước cấp nước sinh hoạt 2.260 m³ (tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt, nước cấp công trình công trình công cộng dịch vụ, nước tưới vườn hoa, công viên, nước rửa đường là 3.300 m³/ngày đêm).

b) Nguồn cấp nước:

- Nước cấp cho Khu dân cư Nguyễn Sơn: Được đầu nối từ đường ống $\varnothing 600$ trên đường Nguyễn Văn Linh và đường ống $\varnothing 400$ đi qua khu vực dự án theo định hướng quy hoạch chung huyện Bình Chánh đến năm 2020.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch: Từ tuyến ống cấp nước trên đường Nguyễn Văn Linh lắp đặt các tuyến ống $\varnothing 300$ cấp cho Khu dân cư Nguyễn Sơn kết nối các tuyến cấp nước $\varnothing 150$, $\varnothing 100$ vào công trình.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ chữa cháy $\varnothing 100$ dọc các tuyến đường có khoảng cách tối đa 150 m.

+ Trạm xử lý nước thải số 03 có công suất 1.000 m³/ngày đêm.

- Hệ thống cống thoát nước thải riêng có đường kính Ø200 mm để thu gom nước thải bằng hệ thống cống trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải nêu trên. Nước thải sau khi xử lý đạt cột B theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi thải ra hồ trung tâm và các rạch xung quanh;

- Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7 m (tính từ đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện);

- Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước bản.

b) Mạng lưới thoát nước thải:

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí theo sơ đồ, ống cống đặt dọc các tuyến đường để nước thải tự chảy về trạm bơm trung chuyển là ngắn nhất và chiều sâu đặt ống là nhỏ nhất;

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình là 30m.

6.3.5.2. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lưu lượng rác thải: 20,5 tấn/ngày.

- Phương án xử lý rác:

+ Tại các công trình thương mại (1 khu - TMDV), bệnh viện (4 khu - YTE1 đến YTE4), trường học (7 khu - THCS, TH, MN1 đến MN4): Sẽ bố trí tại mỗi khu thương mại, bệnh viện, trường học 01 điểm hẹn lấy rác. Vị trí điểm hẹn lấy rác sẽ được xác định cụ thể khi có thiết kế kỹ thuật các công trình này.

+ Tại các công trình xây dựng chung cư (18 khu), chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (05 khu), nhà ở xã hội (03 khu): được bố trí điểm hẹn lấy rác tại mỗi đơn nguyên chung cư. Việc gom rác sẽ được thực hiện theo giờ quy định và vận chuyển về điểm hẹn lấy rác của dự án để phân loại và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

+ Tại các công trình biệt thự, liên kế...: Trước cổng mỗi căn nhà đều bố trí chỗ để rác, việc thu gom cũng được tiến hành hàng ngày, theo giờ quy định trên mỗi tuyến đường, được vận chuyển về điểm hẹn lấy rác của dự án, phân loại và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

+ Việc bố trí các thùng rác công cộng: Được bố trí tại các công viên tập trung hoặc công viên đường phố, thuận tiện giao thông, ít tập trung người để tiện cho việc thu gom. Tại các giao lộ cũng được bố trí thùng rác 100 lít để bỏ rác công cộng. Theo giờ quy định sẽ có xe gom và vận chuyển về điểm hẹn lấy rác của dự án.

- Duy trì chất lượng nước, chất lượng không khí, mức ồn và độ rung tại khu vực quy hoạch đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đảm bảo 100 % chất thải rắn, chất thải độc hại được phân loại thu gom và xử lý;

- Bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên trong và xung quanh khu vực quy hoạch.

6.3.8.3. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng:

- Thực hiện giải pháp quy hoạch để cải thiện hệ thống cung cấp nước sạch. Đảm bảo nhu cầu về nước sạch cho người dân.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước hạn chế ngập lụt cục bộ trong khu quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt sẽ gây tác động tiêu cực đối với chất lượng nước kênh, rạch và ô nhiễm do rác thải. Do đó, phải thực hiện các biện pháp xử lý nước thải, thu gom toàn bộ rác thải, phát triển các phương tiện xử lý nước thải đô thị.

- Môi trường không khí bị ô nhiễm và tiếng ồn: Ô nhiễm do bụi và khí thải trong quá trình xây dựng, các phương tiện giao thông gây ô nhiễm không khí và gây ra tiếng ồn trong khu dân cư. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn như: Trồng cây xanh tạo vùng đệm tại các trục đường chính và khu dân cư, lập quy hoạch xây dựng và sử dụng đất có tính đến việc giảm thiểu lưu lượng giao thông nhằm hạn chế ô nhiễm từ các nguồn di động và sử dụng nhiên liệu chất lượng cao.

- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội: Tăng diện tích đất dành cho cây xanh, y tế, giáo dục, và các dịch vụ đáp ứng nhu cầu thiết yếu cho người dân khu vực.

- Các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng:

+ Ảnh hưởng chủ yếu về chất lượng đất, chất lượng nước, chất lượng không khí, tiếng ồn xảy ra trong quá trình thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án thành phần và trong quá trình vận hành.

+ Việc thu gom và xử lý các chất thải trong khu quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến môi trường của dự án và khu vực lân cận.

+ Ảnh hưởng về các vấn đề xã hội: Biến đổi về dân số, nhu cầu đối với các công trình giáo dục, y tế, xã hội,... nhưng vẫn quản lý được theo định hướng phát triển đô thị.

6.3.8.4. Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động:

a) Các biện pháp phòng ngừa, cải thiện môi trường:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu quy hoạch.

- Tổ chức cây xanh tập trung trong khu quy hoạch và sân vườn nội bộ trong khuôn viên công trình giúp cải thiện môi trường không khí tạo thêm mảng xanh cho đô thị.

8.2. Pháp nhân của chủ đầu tư:

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0301565980, đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 01 năm 1999, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 22 tháng 4 năm 2015 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp (có chức năng kinh doanh bất động sản).

8.3. Năng lực tài chính của Chủ đầu tư:

Theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2013 do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 9 tháng 6 năm 2014, tổng mức đầu tư tạm tính của dự án hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Khu nhà ở xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh là 965 tỷ đồng;

Theo báo cáo tài chính có kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 4 năm 2015 của Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn, được Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam kiểm toán, Vốn đầu tư chủ sở hữu của Công ty là 148 tỷ đồng, chiếm 15,33% tổng mức đầu tư dự kiến dự án (965 tỷ đồng), đảm bảo điều kiện về vốn chủ sở hữu theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

9. Thời gian, tiến độ thực hiện: 9 năm (Kể từ ngày được chấp thuận đầu tư).

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

11. Về điều tiết nhà ở xã hội:

Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 6 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

12. Về kết nối giao thông:

Theo Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh (diện tích 365.713,3m²), vị trí khu đất thực hiện dự án được kết nối giao thông như sau:

+ Đối với việc kết nối Khu đô thị Nam thành phố: Thực hiện theo công văn số 379/BQLKN-QHXD ngày 11 tháng 5 năm 2011 của Ban Quản lý Khu Nam về kết nối giao thông từ Khu dân cư Nguyên Sơn vào Khu 9A+B - Khu đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

+ Kết nối với các dự án lân cận: Theo quy hoạch 1/500 phía tây của dự án Khu dân cư Nguyên Sơn được kết nối với dự án Khu dân cư Hải Yến tại 03 điểm kết nối (theo Biên bản làm việc số 01/2014/BBH-KN GT KDC NS-HY ngày 30 tháng 5 năm 2014 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam). Các điểm kết nối gồm: Điểm số 1 có lộ giới 25 m; Điểm số 2 và 3 có lộ giới 16 m.

- Căn cứ nội dung của Quyết định công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư để triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo phù hợp các quy định hiện hành 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 các Điều 25 và 26, Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.

- Thực hiện nghiệm thu công trình dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Điều 123 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014.

- Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. (diện tích 365.713,3 m²);

- Thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định;

- 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 Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và để xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án (phối hợp cùng Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố);

+ Liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh 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; 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;

+ 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), quy hoạch kiến trúc và bảo vệ môi trường;

+ 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 trong các tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng;

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, Trưởng ban Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- Cảnh sát Phòng cháy và CC TP;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- UBND xã Bình Hưng, H. Bình Chánh;
- VPUB: PVP/ĐT, ĐT;
- Phòng ĐTMT, ĐT;
- Lưu: VT, (ĐTMT-Chg) D. 3/

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hữu Tín