

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Số: 1927 /QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày 01 tháng 06 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư
Dự án: Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2, phường Nhơn Phú, TP.Quy Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 347/BC-SKHĐT ngày 23/5/2023 và thực hiện kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 985-TB/TU ngày 26/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

2. Tên dự án: Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

3. Mục tiêu dự án:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt; góp phần hoàn thành chỉ tiêu đầu tư xây

dựng nhà ở xã hội mà Thủ tướng Chính phủ đã giao cho tỉnh Bình Định theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”.

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 đã được phê duyệt. Hình thành khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, nhất là đối với người có thu nhập thấp, công nhân, người lao động trong các khu công nghiệp.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: 38.119,75m². Trong đó:

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cây xanh...): 8.111,34m².

- Đất trường mầm non: 1.398,53m².

- Đất ở: 28.609,88m², bao gồm:

+ Đất nhà chung cư - nhà ở xã hội: 22.921,88m²;

+ Đất nhà ở liên kết: 5.688 m².

Đối với đất xây dựng trường mầm non, thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, sau khi hoàn thành, bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý đất trường mầm non và đề xuất thực hiện theo hạng mục dự án riêng.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	28.609,88	75,05
1	Đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội (bao gồm đất xây dựng công trình, đất cây xanh, sân bãi, đường giao thông nội bộ phục vụ PCCC)	22.921,88	
1.1	Đất xây dựng công trình nhà chung cư	9.168,75	
1.2	Đất cây xanh	7.268	
1.3	Đất đường giao thông nội bộ, sân bãi	6.485,13	
2	Đất ở xây dựng nhà ở liên kết thương mại.	5.688	
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	3.463,95	9,09
1	Đất xây dựng nhà trẻ, trường mầm non	1.398,53	

2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.065,42	
III	Đất đường giao thông	6.045,92	15,86
	Tổng cộng	38.119,75	100

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 2.334 người, trong đó:

- Chung cư nhà ở xã hội: 2.142 người.
- Nhà ở liên kế thấp tầng: 192 người.

4.3. Quy mô xây dựng:

a) Chung cư nhà ở xã hội:

- Xây dựng mới chung cư nhà ở xã hội với 04 toà nhà độc lập, có chiều cao 12 tầng (đối với 02 block A1 và A3), 09 tầng (đối với 02 block A2 và A4) không bao gồm tầng tum và tầng kỹ thuật.

- Diện tích đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội: 9.168,75m².
- Diện tích cây xanh: 7.268 m².
- Diện tích xây dựng đường giao thông nội bộ, sân bãi: 6.485,13m².
- Diện tích sàn xây dựng khoảng 64.142m².
- Số căn hộ: Khoảng 714 căn hộ chung cư.

- Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội: Căn hộ nhà chung cư với diện tích sử dụng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

b) Nhà ở liên kế thấp tầng:

- Tổng diện tích đất 5.688m².
- Xây dựng các căn nhà ở liên kế xây thô hoàn thiện mặt ngoài, chi tiết phần diện tích xây dựng, diện tích sàn, cụ thể như sau:

STT	Thành phần	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	MĐXD	Diện tích sàn xây dựng	Tầng cao	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	lần
1	Đất nhà ở kết hợp thương mại	OLK	5.688	4.551	74 - 88	18.202	4	2,96 - 3,52
	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại -01	OLK-01	2.334	1.867		7.469	4	

Nhà ở liên kế kết hợp thương mại-02	OLK-02	2.334	1.867		7.469	4	
Nhà ở liên kế kết hợp thương mại-03	OLK-03	1.020	816		3.264	4	

c) Quy mô đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới toàn bộ hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh, sân vườn... theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

a) Sơ bộ giải pháp thiết kế các công trình:

* Chung cư nhà ở xã hội:

- Đầu tư xây dựng 04 khối nhà ở chung cư cao 9 - 12 tầng, các không gian chức năng trong toà nhà gồm: Các căn hộ để ở có diện tích sử dụng khoảng từ 55m² đến 70m²; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian để xe; các không gian chức năng khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt của chung cư. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn, thông tin truyền thông, thu gom rác, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông gió và điều hòa không khí...

- Nhà sinh hoạt cộng đồng: Bố trí tại tầng 1 của khối công trình chung cư, diện tích đảm bảo theo quy định.

- Bãi đỗ xe: Bố trí tại tầng 1 của các khối nhà chung cư và khu vực sân đường nội bộ trong phạm vi thực hiện dự án.

- Phần đất diện tích còn lại trong khuôn viên lô đất (khoảng 13.753m²) sẽ được xây dựng các công trình cảnh quan, sân vườn phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư (chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ), không xây dựng tường rào, sử dụng tường rào xanh để phân cách ranh giới với các lô đất trường mầm non và nhà ở liên kế.

* Nhà ở liên kế thấp tầng:

Đầu tư xây dựng phần thân thô công trình (không bao gồm xây tường ngăn trong phòng, không bao gồm bể nước, bể phốt), hoàn thiện mặt ngoài công trình (bao gồm trát, sơn tường ngoài nhà, lắp dựng lan can ban công, lắp đặt cửa chính, cửa sổ trên tường bao ngoài nhà,...), xây móng tường rào xung quanh nhà, đấu nối cấp điện, cấp thoát nước vào đến trong lô đất của 48 căn nhà thấp tầng liên kế. Nhà đầu tư sẽ kinh doanh công trình nhà ở thấp tầng khi công trình đủ điều kiện kinh doanh theo quy định.

* Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, giải pháp thiết kế các công trình

tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và được cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

b) Phương thức chuyển giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho chung cư nhà ở xã hội nhà đầu tư sẽ bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành theo quy định.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khối nhà liên kế thương mại chủ đầu tư bàn giao cho UBND thành phố Quy Nhơn quản lý.

c) Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

d) Về đấu nối với Quốc lộ 1D: Chủ đầu tư tổ chức lập đầy đủ các thủ tục liên quan đến đấu nối giao thông theo quy định.

5. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 726.980.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất cho chủ đầu tư là 50 năm. Người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng (03 năm) kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận làm Chủ đầu tư dự án. Cụ thể:

- Quý II/2023 - quý IV/2023: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư (phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư...); hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư (lập, trình thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở/thi công; hoàn thành thủ tục giao đất; môi trường; cấp giấy phép xây dựng nếu có...).

- Quý I/2024 - quý I/2026: Triển khai đầu tư, thi công xây dựng (xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh,...; xây dựng, hoàn thành công trình nhà chung cư - nhà ở xã hội, công trình nhà ở liên kế), đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K1, K14.

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



Nguyễn Tự Công Hoàng