

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Số: 3939/QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày 25 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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;

Xét Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 760/BC-SKHĐT ngày 24/10/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

2. Tên dự án: Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn.

3. Mục tiêu dự án:

Dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát sẽ cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt tại Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh. Dự án nhằm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực lân cận theo hướng khu đô thị hiện đại và bền vững.

4. Quy mô dự án:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Thành phần đất (Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại) (*)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	933,6	60
2	Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ hạ tầng xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, xây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật) (**)	622,4	40
	Tổng cộng	1.556	100

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư thương mại thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(**) Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng: Thực hiện theo điểm a khoản 3 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: 60%.
- Tổng diện tích sàn: 16.804,8m² (chưa bao gồm diện tích tầng tum, kỹ thuật và tầng hầm).
- Tổng diện tích sàn: 19.893,9m² (đã bao gồm diện tích tầng tum, kỹ thuật và tầng hầm).
- Phần đế:
 - + Mật độ xây dựng phần đế: 60%.
 - + Số tầng: 03 tầng.
 - + Tổng diện tích sàn tối đa phần đế: 2.800,8m².
- Phần tháp:
 - + Mật độ xây dựng phần tháp: 60%.
 - + Số tầng: 15 tầng.
 - + Tổng diện tích sàn tối đa phần tháp: 14.004m².
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 10,8 lần (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình).

- Số tầng xây dựng công trình: Tối đa 02 tầng hầm + tối đa 18 tầng nổi (không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang). Trong đó tổng số tầng nổi, số tầng phần đế công trình tối đa 03 tầng, số tầng phần tháp cao phía trên tối đa là 15 tầng.

- Phần đế công trình tối đa 03 tầng: Bố trí chức năng thương mại dịch vụ và căn hộ thương mại.

- Phần tháp phía trên tối đa 15 tầng: Bố trí chức năng căn hộ thương mại.

- Phần ngầm của công trình tối đa 02 tầng hầm: Sử dụng với mục đích đỗ xe và phục vụ hệ thống kỹ thuật.

- Tổng chiều cao phần công trình nổi: 75m (đã bao gồm tầng tum và kỹ thuật).

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi từ 09m so với chỉ giới đường đỏ đường Hoàng Văn Thái và 02m so với ranh giới khu đất (tương ứng lùi 07m so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Quảng), phần còn lại lùi 3,5m so với ranh giới khu đất.

- Tổng số căn hộ: Khoảng 181 căn hộ (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là $65m^2$, số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).

- Quy mô dân số dự kiến: 650 người.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: 20% diện tích khu đất quy hoạch xây dựng khu chung cư.

- Diện tích để xe cho chung cư yêu cầu khoảng: $2.397m^2$.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: San nền mặt bằng theo hướng dốc về phía Tây Bắc của dự án. Cao độ san nền cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu 0,2m, độ dốc hướng về phía bó vỉa của vỉa hè.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo hình thức tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom bằng các tuyến mương đáy đan B=0,4m tự chảy về phía Tây Bắc của dự án để đầu nối với tuyến thoát nước mưa hiện trạng trên đường Nguyễn Quảng bằng tuyến cống tròn D600mm.

c) Giao thông: Bố trí 02 lối ra vào khu chung cư tại 02 vị trí trên đường Nguyễn Quảng và đường Hoàng Văn Thái. Sử dụng khoảng hành lang chung nằm giữa khối chung cư và khu vực công viên xanh quanh (bề rộng 05m) kết hợp với đường nội bộ bên trong khu chung cư để phục vụ công tác phòng cháy và chữa cháy.

d) Cấp nước: Nguồn cấp đầu nối với đường ống cấp nước dọc theo đường Hoàng Văn Thái ở phía Nam dự án. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng $130m^3$ /ngày đêm.

đ) Cấp điện:

- Nguồn cấp đầu nối với lưới điện 22kV hiện trạng tại góc đường Hoàng Văn Thái và Huỳnh Tấn Phát ở phía Đông Nam dự án. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 611kVA.

- Quy hoạch bố trí 01 trạm biến áp 630kVA đặt trong khu cây xanh ở phía Nam dự án, hệ thống cấp điện và chiếu sáng thiết kế đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm; đầu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình trong khu vực quy hoạch.

f) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 102m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng bể xử lý nước thải đặt tại khu cây xanh ở phía Nam dự án, nước thải được xử lý đạt chất lượng theo cột B QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của khu vực trên đường Hoàng Văn Thái.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Về dự kiến diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội: Tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, quy định “2. *Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại II và loại II thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Do đó việc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án nêu trên được lựa chọn theo hình thức nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Diện tích khu đất: 1.556m²

6. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 236.782.540.800 đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

7. 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 căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

9. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh

công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

b) Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 36 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên sẽ bị xem xét thu hồi dự án và thu hồi đất, xử lý tài chính và sung công quỹ Nhà nước số tiền trúng đấu giá đã nộp theo quy định của pháp luật hiện hành (trừ trường hợp có lý do chính đáng được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản).

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 04 bản gốc: 01 bản gửi UBND thành phố Quy Nhơn, 01 bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, 01 bản Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Bình Định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K1, K14, K16.

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



Nguyễn Tự Công Hoàng