

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;

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2024 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Xét Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 338/BC-SKHĐT ngày 18/6/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

3. Mục tiêu

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2035 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019, các chỉ tiêu trong Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2025 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại

các Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 19/04/2021, Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 20/10/2022, Quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 28/08/2023.

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/4/2024.

- Hình thành một khu đô thị hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan gồm các công trình: nhà ở (liên kế, nhà ở xã hội); công trình thương mại, dịch vụ; công trình công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt phục vụ nhu cầu sống, sinh hoạt cho người dân, hướng tới mục tiêu phát triển khu đô thị hiện đại, bền vững hài hòa với cảnh quan tự nhiên, đồng thời tạo sức hút hấp dẫn cho thành phố Quy Nhơn.

4. Quy mô

4.1. Diện tích sử dụng đất: 90.268,8 m². Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất			
TT	Loại đất quy hoạch	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	29.468,13	32,64
1	Đất ở xây dựng nhà liên kế	22.189,08	24,58
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	6.073,44	6,73
II	Đất thương mại, dịch vụ	1.188,76	1,32
III	Đất cây xanh	22.660,45	25,10
1	Đất cây xanh công cộng	5.376,88	
2	Đất cây xanh chuyên dụng	17.283,57	
IV	Đất xây dựng công trình công cộng	861,56	0,95
V	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	36.089,93	39,98
1	Đất bãi đỗ xe tập trung	2.684,68	
2	Đất giao thông và hạ tầng khu ở	33.405,25	
	Tổng	90.268,83	100,00

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 2.374 người, trong đó: Quy mô dân số dự kiến đất nhà ở liên kế là 776 người, đất nhà ở xã hội là 1.598 người.

4.3. Quy mô xây dựng: Quy mô, kiến trúc xây dựng dự kiến của dự án, cụ thể như sau:

Quy mô, kiến trúc xây dựng dự án theo phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/4/2024:

a) Đất ở xây dựng nhà liên kế:

- Mật độ xây dựng: 70-100%.
- Tầng cao xây dựng: 4-5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,8-5 lần.
- Diện tích đất xây dựng nhà ở: 22.189,08m²;

- Diện tích xây dựng nhà ở: 19.328,33m²;
- Diện tích sàn xây dựng nhà ở: 91.283,01m²;
- Loại nhà ở: Nhà ở liền kề;
- Số lượng nhà ở: 194 căn;
- Quy mô dân số khoảng: 776 người.

(Đất ở xây dựng nhà liền kề: có tầng cao xây dựng; mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất cụ thể chi tiết từng thửa đất; thống nhất chiều cao tầng theo từng lô, từng dãy đất ở được thể hiện cụ thể theo bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng).

b) Đất xây dựng nhà ở xã hội:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 55%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 20 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 11 lần.

c) Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 50%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,5 lần.

d) Đất công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 1,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT đính kèm.

đ) Đất cây xanh:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,05 lần.

Chỉ giới xây dựng: Theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT đính kèm.

e) Đất bãi đậu xe tập trung:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 10%.

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

g) Chỉ giới xây dựng theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ quy hoạch.

4.4. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

4.4.1 Sơ bộ cơ cấu sản phẩm và hình thức kinh doanh sản phẩm

a) Nhà ở liền kề

- Tổng diện tích đất xây dựng là 22.189,08 m² (nhà đầu tư phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định).

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại.

b) Nhà ở xã hội: Tổng diện tích đất xây dựng 6.073,44 m². Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của khu đất theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, hồ sơ thiết kế xây dựng và tiến độ được phê duyệt và bàn giao khu đất này cho Nhà nước để tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Đất thương mại, dịch vụ: hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng với diện tích đất xây dựng là 1.188,76 m². Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: cho thuê, kinh doanh mặt bằng văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khu vui chơi giải trí...các tiện ích dịch vụ thương mại về hoạt động du lịch và kinh doanh văn phòng.

d) Công trình hạ tầng xã hội:

- Đất xây dựng công trình công cộng (xây dựng nhà sinh hoạt khu phố) khu đất ký hiệu: DSH với diện tích 861,56 m²;

- Đất cây xanh bao gồm: Đất cây xanh công cộng và đất cây xanh chuyên dụng với tổng diện tích 22.660,45 m².

Tổng diện tích đất xây dựng hạ tầng xã hội 23.522,01 m². Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh xây dựng nhà sinh hoạt khu phố và đất cây xanh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, cứu hỏa, bãi đậu xe...: Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành Nhà đầu tư có trách nhiệm tự bàn giao cho cơ quan

nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

4.4.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 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 “1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội”. Theo Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/04/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn có bố trí quỹ đất 6.073,44m² để xây dựng nhà ở xã hội.

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

4.5.1. Về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng một khu đô thị hoàn chỉnh, đảm bảo đồng bộ về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt, đảm bảo kết nối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực của dự án, cụ thể:

a) Nhà ở liền kề: (ký hiệu LK) bao gồm 22 ô quy hoạch ký hiệu LK–A1÷LK–A3; LK–B1÷LK–B4; LK–C1÷LK–C3; LK–D1÷LK–D7; LK–E1÷LK–E3; LK–F1÷LK–F2 với tổng diện tích đất xây dựng là 22.189,08m². Nhà đầu tư phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt.

b) Nhà ở xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của khu đất theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt, bàn giao khu đất xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước để tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Đất thương mại, dịch vụ: hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng với diện tích đất xây dựng là 1.188,76m². Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt.

d) Công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư tổ chức đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (xây dựng khu sinh hoạt khu phố và xây dựng đất cây xanh) theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; sau khi xây dựng xong bàn giao cho Nhà nước quản lý, khai thác theo quy định.

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ

thuật (hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, cứu hỏa, bãi đậu xe...) tuân thủ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và được cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

4.5.2. Về quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Về sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho chính quyền địa phương: đất xây dựng công trình công cộng (xây dựng nhà sinh hoạt khu phố và đất cây xanh); các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, cứu hỏa, bãi đậu xe...). Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định; bên tiếp nhận bàn giao là UBND thành phố Quy Nhơn.

- Về quản lý hoạt động xây dựng; quản lý trật tự xây dựng trong phạm vi dự án; cung cấp các dịch vụ đô thị: Thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng hiện hành và quy định pháp luật khác có liên quan.

- Về thời điểm bàn giao: Sau khi hoàn thành theo tiến độ dự án được phê duyệt.

- Việc quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan; Nhà đầu tư/chủ đầu tư có trách nhiệm đề xuất trong bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Diện tích đất: 90.268,8m².

6. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 910.504.000.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư là 50 năm; người mua nhà ở liền kề gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

8. Địa điểm thực hiện dự án: phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

9. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư chậm triển khai hoặc không hoàn thành dự án theo tiến độ nêu trên thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Nhà đầu tư phải thực hiện tuân thủ theo quy định Luật đất đai, Luật kinh

doanh bất động sản và pháp luật khác liên quan.

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

11. Các điều kiện khác

Về đầu nối hạ tầng giao thông với Quốc lộ 1D: Dự án Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn có đầu nối vào tuyến QL.1D tại lý trình Km1+981 (P) (trong khu vực nội thành); vị trí này chưa được UBND tỉnh phê duyệt điểm đầu nối vào tuyến QL.1D. Lưu ý, việc đầu nối đường nhánh vào tuyến QL.1D phải đảm bảo đầy đủ các nguyên tắc đầu nối và yêu cầu đầu nối vào quốc lộ theo các quy định tại Điều 20 Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ GTVT được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ GTVT.

Về các nội dung khác: Việc đầu tư xây dựng dự án Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn sẽ phát sinh nhu cầu đỗ xe lớn tại khu vực; do vậy, yêu cầu chủ đầu tư dự án nghiên cứu có phương án bố trí các hạng mục bãi đỗ xe có diện tích đáp ứng nhu cầu đỗ xe của dự án tại khu vực phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất 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, Giao thông Vận tải; 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.
3. Quyết định này được lập thành 05 bản gốc: 01 bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, 01 bản gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, 01 bản gửi UBND thành phố Quy Nhơn, 01 bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

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



Nguyễn Tuấn Thanh