

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới

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;

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của UBND thị xã Hoài Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 359/BC-SKHĐT ngày 24/6/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới 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: Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới.

3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nhằm di dời chợ Tân Thành đã xuống cấp và diện tích hoạt động hạn chế, hình thành mới khu chợ truyền thống và chợ hải sản khu vực phía Bắc thị xã, kết hợp khu dân cư mới với nhiều chức năng dịch vụ đáp ứng nhu cầu về kinh doanh giao thương và nhà ở của người dân với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt. Đồng thời, góp phần đáp ứng mục tiêu đến năm 2030 tỉnh Bình Định sẽ có khoảng 196 chợ theo phương án phát triển chợ, siêu thị, trung tâm thương mại được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023.

- Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, góp phần cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan - Hoài Nhơn.

4. Quy mô dự án:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất như sau: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Chợ Tam Quan Bắc với khu dân cư và các hạng mục tiện ích phụ trợ khác có liên quan với tổng diện tích đất theo quy hoạch: 54.052,1 m², trong đó: Đất xây dựng Chợ (đất thương mại dịch vụ): 13.676,3 m²; Đất nhà ở liền kề với mục đích ở (99 lô): 10.880,1m²; Đất cây xanh công cộng: 2.327,3 m²; Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 27.168,4 m².

4.2. Quy mô dân số: 357 người.

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

TT	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
1	Đất nhà ở liền kề (99 lô)	10.880,1	20,13	99			
	OLK-1	756,0		7	88,40	4	3,54
	OLK-2	864,0		8	88,40	4	3,54
	OLK-3	714,3		6	86,18	4	3,45
	OLK-4	717,5		6	86,08	4	3,44
	OLK-5	750,0		6	85,00	4	3,40
	OLK-6	1.079,4		8	82,08	4	3,28
	OLK-7	629,3		5	84,61	4	3,38
	OLK-8	674,0		5	81,74	4	3,27

TT	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
	OLK-9	822,5		7	85,58	4	3,42
	OLK-10	422,1		3	79,50	4	3,18
	OLK-11	1.415,0		16	100	4	4,00
	OLK-12	1.415,0		16	100	4	4,00
	OLK-13	621,0		6	90,57	4	3,62
2	Đất thương mại, dịch vụ (xây dựng Chợ)	13.676,3	25,30		40	2	0,8
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.327,3	4,31		5	1	0,05
	CX1	923,9			5	1	0,05
	CX2	39,7			5	1	0,05
	CX3	179,7			5	1	0,05
	CX4	128,6			5	1	0,05
	CX5	98,1			5	1	0,05
	CX6	660,2			5	1	0,05
	CX7	193,8			5	1	0,05
	CX8	50,8			5	1	0,05
	CX9	52,5			5	1	0,05
4	Đất giao thông và HTKT	27.168,4	50,26				
	Bãi đỗ xe (P)	158,3					
	Đất GT và HTKT khác	27.010,1					
Tổng diện tích quy hoạch		54.052,1	100,0				

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

- Phần diện tích hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh: Đất nhà ở liền kề với diện tích: 10.880,1 m² và Đất thương mại, dịch vụ (xây dựng Chợ) với diện tích 13.676,3 m².

- Phần diện tích hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao: Đất cây xanh sử dụng công cộng: 2.327,3 m² và đất giao thông và HTKT: 27.168,4 m².

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở (tối thiểu 30% diện tích đất ở theo quy hoạch): 3.264 m².
- Loại nhà ở: Nhà liền kề với mục đích ở (theo quy định Luật Nhà ở).
- Số lượng nhà ở cần xây dựng: Tối thiểu 30 căn.
- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Theo quy định tại khoản 1 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 bởi khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ thì dự án nêu trên không thuộc đối tượng phải dành quỹ đất để phát triển 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. Trách nhiệm của nhà đầu tư

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai hoàn thiện dự án, đồng bộ kết cấu hạ tầng gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được UBND thị xã Hoài Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 15615/QĐ-UBND ngày 31/8/2023.

- Thực hiện thủ tục thành lập doanh nghiệp dự án có trụ sở chính tại thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu thầu.

- Thực hiện nộp chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (M2) khi có Thông báo từ cơ quan chức năng (nếu có).

- Tổ chức thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư được duyệt và các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, kinh doanh bất động sản phần diện tích hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh gồm đất nhà ở liền kề, đất thương mại, dịch vụ (xây dựng Chợ) và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với nhà nước theo quy định.

- Tổ chức kiểm toán, quyết toán và bàn giao phần hạ tầng đô thị dùng chung; bao gồm các diện tích: Đất cây xanh sử dụng công cộng và đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý sử dụng, vận hành theo quy định.

4.5.2. Trách nhiệm của chính quyền địa phương

- UBND thị xã Hoài Nhơn, UBND phường Tam Quan Bắc và các cơ quan liên quan của thị xã thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong việc giám sát, hướng dẫn, đôn đốc, hỗ trợ Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả theo đúng quy định pháp luật.

- Kiến nghị, phối hợp với cơ quan cấp trên giải quyết, xử lý kịp thời, hiệu quả các đề xuất, yêu cầu của nhà đầu tư, chủ dự án và người dân ảnh hưởng bởi

dự án.

- Tổ chức tiếp nhận phân hạ tầng đô thị dùng chung, bao gồm các diện tích: Đất cây xanh sử dụng công cộng, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

5. Diện tích khu đất dự án: 54.052,1 m²

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: 233.839.647.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi ba tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí xây dựng thực hiện dự án (chưa bao gồm chi phí đền bù, GPMB) (m1): 192.948.458.000 đồng.

- Chi phí bồi thường hỗ trợ GPMB tạm tính (m2): 40.891.189.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận làm Chủ đầu tư dự án.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý III/2024 - Quý II/2028, cụ thể:

- Quý III/2024 - Quý I/2025: Thực hiện các thủ tục đầu tư, đấu thầu, bồi thường GPMB, đất đai, xây dựng và các thủ tục cần thiết khác trước khi triển khai xây dựng;

- Quý II/2025: Triển khai thực hiện dự án;

- Quý II/2028; Hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh dự án.

10. 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 UBND thị xã Hoài Nhơn lập đề xuất yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm đối với nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để báo cáo UBND tỉnh xem xét phê duyệt.

- 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 là văn bản 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, Công Thương, Chủ tịch UBND thị xã Hoài 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 03 bản gốc: 01 bản gửi UBND thị xã Hoài 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
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K1

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



Nguyễn Tuấn Thanh