

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Số: 2549 /QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày 15 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư

**Dự án: Khu nhà ở chung cư, dịch vụ thương mại tại khu đất số 592
đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố 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;

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 397/BC-SKHĐT ngày 09/07/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở chung cư, dịch vụ thương mại tại khu đất số 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, 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: Khu nhà ở chung cư, dịch vụ thương mại tại khu đất số 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

3. Mục tiêu dự án:

- 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, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định năm 2024 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 4751/QĐ-UBND ngày 21/12/2023.

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 29/02/2024.

- Hình thành một khu nhà ở chung cư, dịch vụ thương mại (văn phòng làm việc và văn phòng cho thuê) phục vụ nhu cầu về chỗ ở, chỗ làm việc cho người dân; góp phần chỉnh trang, cải thiện cảnh quang, môi trường, không gian kiến trúc đô thị.

4. Quy mô dự án:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại	7.105,18	74,98
	Đất xây dựng công trình	3.491	49,13
	Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình	3.614,18	50,87
2	Đất thương mại	1.213,96	12,81
	Đất xây dựng công trình	515,00	42,42
	Đất cây xanh, sân đường nội bộ	698,96	57,58
3	Đất giao thông	1.156,66	12,21
	Tổng cộng	9.475,80	100

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 1.500 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 kiến của dự án, cụ thể như sau:

a) **Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 49,13%.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng hầm, 20 tầng nổi và tum thang.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 9,5 lần (không bao gồm diện tích tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Diện tích xây dựng tầng hầm tối đa: 6.769 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: 67.499,21 m².
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình chung cư đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất xây dựng chung cư.
- Chỉ giới xây dựng khối nhà chung cư (phần nổi) lùi vào 11m so với chỉ giới đường đỏ của đường nội bộ, lùi tối thiểu 06m so với các cạnh còn lại của ranh giới khu đất; Chỉ giới xây dựng tầng hầm: Lùi vào tối thiểu 01m so với ranh giới khu đất.
- Tổng số căn hộ: Khoảng 442 căn hộ nhà ở chung cư thương mại (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 65m², số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án thiết kế trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập hồ sơ thiết kế xây dựng và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Xây dựng công trình trụ sở văn phòng làm việc. Diện tích đất xây dựng công trình: 515,0 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 42,42%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 9 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật, và tum thang.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần (không bao gồm diện tích tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: Khoảng 6.555,38 m².
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới khu đất.

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) Về sơ bộ cơ cấu sản phẩm: Khoảng 442 căn hộ chung cư nhà ở thương mại (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 65m², số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án thiết kế trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập hồ sơ thiết kế xây dựng và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn) và 01 block công trình dịch vụ thương mại (văn phòng làm việc và văn phòng cho thuê).

b) Về hình thức kinh doanh sản phẩm:

- Căn hộ nhà ở chung cư thương mại: Chủ đầu tư được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định hiện hành.

- Công trình dịch vụ thương mại (văn phòng làm việc và văn phòng cho thuê): Chủ đầu tư được quản lý, sử dụng, kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Tại khoản 2 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 “2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III 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 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.

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 hoàn thiện toàn bộ dự án đảm bảo đồng bộ về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 29/02/2024, 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.

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

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình) phục vụ cho nhà ở chung cư thương mại, nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 và bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ (thông qua Ban quản trị nhà chung cư) để tổ chức quản lý, sử dụng, vận hành theo quy định hiện hành.

- Đối với hạ tầng tuyến giao thông chính của dự án, sử dụng chung giữa khu chung cư nhà ở cao tầng và khu công trình thương mại dịch vụ kết nối ra đường Tây Sơn (Quốc lộ 1D), sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại công trình này cho chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định hoặc bàn giao lại cho các chủ sở hữu căn hộ (thông qua Ban quản trị nhà chung cư) khi tuyến đường lộ giới 14m

ở phía Đông dự án được hình thành và kết nối với dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với hạ tầng, sân đường, cảnh quan nội bộ phục vụ công trình thương mại dịch vụ do chủ đầu tư quản lý vận hành đảm bảo an toàn, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường...theo các quy định của pháp luật.

- Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị 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.

4.6. Về đấu nối hạ tầng giao thông với Quốc lộ 1D: Thực hiện theo đúng quy định tại Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015; Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ GTVT và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng.

5. Diện tích khu đất dự án: 9.475,80 m².

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.014.775.024.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm mười bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng*). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí xây dựng thực hiện dự án (chưa bao gồm chi phí đền bù, GPMB) (m1): 1.008.537.218.000 đồng.

- Chi phí bồi thường hỗ trợ GPMB tạm tính (m2): 6.237.806.000 đồng (*Theo Quyết định số 2454/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh*).

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: Thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

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

- Quý III/2024 đến quý III/2025: Hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư, 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, cho thuê đất; môi trường; cấp giấy phép xây dựng (nếu có) và các thủ tục khác có liên quan.

- Quý IV/2025 đến quý IV/2028: 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 khu nhà chung cư thương mại, khu dịch vụ thương mại), đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng.

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 Sở Xây dựng 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 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.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc: 01 bản gửi Sở Xây dựng, 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