

Số: 846/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 27 tháng 5 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 57/2024/QH15); Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định của Chính phủ: Số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024; số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025; số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025); số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

Căn cứ Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do Sở Xây dựng đề xuất (tại Tờ trình số 29/TTr-SXD ngày 16/4/2025), kèm theo Đề xuất dự án đầu tư, ý kiến thẩm định của các cơ quan, đơn vị chức năng và các tài liệu có liên quan;

Căn cứ Kết luận số 793-KL/TU ngày 23/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương định hướng đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội xã An Phú, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 186/NQ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh;

Xét Báo cáo thẩm định số 89/BC-STC ngày 26/4/2025 của Sở Tài chính, kèm theo các tài liệu có liên quan.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định (*có áp dụng thủ tục mời quan tâm để xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm*).

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội An Phú, thành phố Tuy Hòa.

3. Mục tiêu dự án: Triển khai thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Phú Yên; đáp ứng, giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội; hình thành khu nhà ở xã hội dạng nhà chung cư, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Nam khu du lịch sinh thái Sao Việt và Khu dân cư phía Tây Trung tâm An điều dưỡng Hải Quân, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa được duyệt.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 43.228 m².

4.2. Quy hoạch sử dụng đất: Đất ở nông thôn.

4.3. Sản phẩm dịch vụ cung cấp:

- Căn hộ chung cư.

- Dịch vụ, thương mại (không quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án).

4.4. Quy mô kiến trúc xây dựng:

- Diện tích đất xây dựng: Khoảng 17.291 m².

- Số tầng:

+ Tầng nổi: Từ 10 - 15 tầng;

+ Tầng hầm (nếu có): Tối đa 02 tầng (phục vụ để xe và các hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy).

- Chiều cao công trình: Tối đa 45 m (so với mặt đất tự nhiên).

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 5,246 lần.

- Mật độ xây dựng: 35 - 40%.

- Diện tích sàn xây dựng: Khoảng 226.800 m².

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh, vườn hoa: Tối thiểu 20%.

- Số lượng căn hộ: Khoảng 2.270 căn (số lượng cụ thể được xác định ở bước lập hồ sơ thiết kế dự án và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư và các quy định pháp luật khác liên quan).

- Diện tích căn hộ: 35 - 70 m².

4.5. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.

4.6. Quy mô dân số: Khoảng 7.129 người.

4.7. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ các căn hộ chung cư trước khi bàn giao cho khách hàng theo quy định.

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

- Đối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án: Nhà nước đầu tư xây dựng và hỗ trợ Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu nối theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng và quản lý khai thác, vận hành theo quy định.

4.9. Các nội dung khác: Theo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Nam khu du lịch sinh thái Sao Việt và Khu dân cư phía Tây Trung tâm An điều dưỡng Hải Quân, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa được UBND thành phố Tuy Hòa phê duyệt (tại Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 06/8/2024).

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 2.584 tỷ đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất và bàn giao đất trên thực địa.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 60 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa, trong đó:

8.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ dự án và đảm bảo quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

8.2. Tiến độ hoàn tất các thủ tục đầu tư, xây dựng hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào khai thác vận hành: 60 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa; trong đó: Trong vòng 36 tháng đầu tiên phải đầu tư xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng 01 khối nhà chung cư và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật khác liên quan của Trung ương, địa phương; nội dung ưu đãi về thuế đối với từng loại ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1.1. Nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Liên hệ các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn và thực hiện đầy đủ các thủ tục đầu tư theo quy định (đất đai, xây dựng, nhà ở, nông nghiệp, môi trường, nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án và nghĩa vụ tài chính (nếu có),...).

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, tài chính, đất đai, đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ công trình (trong đó bao gồm các căn hộ chung cư) trước khi bàn giao các căn hộ cho khách hàng; đầu tư xây dựng công trình theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế, nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và tiến độ của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Đối với tòa nhà chung cư cao tầng, Nhà đầu tư phải có biện pháp thi công đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, không ảnh hưởng đến chất lượng an toàn của công trình lân cận và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị; ứng dụng các công nghệ kỹ thuật tiên tiến, hiện đại trong quản lý, vận hành tòa nhà đảm bảo hiệu quả, hài hòa giữa các chủ thể sử dụng công trình; tuân thủ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư theo đúng quy định hiện hành.

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác.

- Thực hiện đúng các quy định của Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản pháp luật có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quốc phòng trên địa bàn. Khi dự án đã được cấp phép phải thông báo bằng văn bản trước 03 ngày làm việc cho Bộ đội Biên phòng tỉnh và Đoàn Biên phòng Tuy Hòa nơi thực hiện dự án.

- Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật.

1.2. Các sở, ngành, địa phương liên quan:

- Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư; tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định. Lưu ý, rà soát kỹ và triển khai thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản...; đánh giá kỹ năng lực của nhà đầu tư, hiệu quả sử dụng đất của dự án, thời hạn thực hiện dự án; có giải pháp đôn đốc nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng nội dung đăng ký, tiến độ đề ra; đảm bảo thực hiện dự án đúng mục tiêu, đúng đối tượng.

- UBND thành phố Tuy Hòa: Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình cho Nhà đầu tư; phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh, trật tự trong khu vực dự án; khẩn trương tập trung nguồn lực, sớm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất theo như ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh (tại Thông báo số 59/TB-UBND ngày 07/3/2025; Công văn số 2309/UBND-ĐTXD ngày 09/4/2025 và Thông báo số 1109/TB-VPUBND ngày 16/5/2025 của Văn phòng UBND tỉnh).

- Các sở, ngành liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ hỗ trợ Nhà đầu tư giải quyết nhanh các thủ tục hành chính có liên quan (nếu có) theo thẩm quyền để Nhà đầu tư sớm hoàn thành các thủ tục đầu tư, đầu tư hoàn thành và đưa dự án vào khai thác vận hành; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của Nhà đầu tư; kịp thời giải quyết, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc (nếu có), đảm bảo Nhà đầu tư triển khai dự án đúng tiến độ đã được chấp thuận. Trong quá trình triển khai dự án, nếu có các yếu tố nước ngoài, các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương phải lấy ý kiến bằng văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, các Bộ ngành liên quan, UBND tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh, Công an tỉnh trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo khoản 3 Điều 11 Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ.

2. Giao Sở Xây dựng làm Bên mời quan tâm; phối với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, nhà ở và các quy định có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Từ ngày ký ban hành.

2. Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *huy*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- BCH Quân sự tỉnh, Công an tỉnh;
- BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chi cục Thuế khu vực XIII;
- UBND thành phố Tuy Hòa;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, Ph_{1.029(2025)}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH *huy*



Lê Tấn Hồ