

Số: 01 /QĐ-HĐQT

Hà Đông, ngày 10 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự án “Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc đô thị Bắc cầu Hạc)”.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ 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 05/2024/TT-BXD ngày 21/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định về giá đất và nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai;



Căn cứ Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi điều 16 nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ NOXH cho đối tượng có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc bổ sung danh mục dự án phát triển nhà ở xã hội vào Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017-2020;

Căn cứ Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 14/06/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa và Bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại vị trí thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn theo quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020);

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/09/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025, kèm theo Bản kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 10/05/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc đô thị Bắc cầu Hạc);

Căn cứ Văn bản số 120/TC-QC ngày 03/3/2022 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2023/HTKD-VI-V21-DLHC ngày 08/03/2023 và Hợp đồng ủy quyền số 01/2024/HĐUQ-VI-V21-DLHC ngày 01/8/2024 giữa Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 29/04/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về Chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung khu đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Công văn số 3225/PCTH-KD ngày 13/12/2023 của Công ty điện lực Thanh Hóa về việc thỏa thuận nguyên tắc cấp điện cho dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 344/SC-KT ngày 25/3/2024 của Công ty TNHH MTV Sông Chu về việc chấp thuận chủ trương xả nước thải dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa vào kênh Tiêu bên Ngự;

Căn cứ Giấy phép môi trường số 101/GPMT-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 252/CV-CN ngày 19/9/2024 của Công ty cổ phần cấp nước Thanh Hóa về việc thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc đô thị Bắc cầu Hạc) do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và quản lý dự án Ecospace lập;

Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định BCNCKT dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa số 15/HĐXD-QLTK ngày 13/01/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng;

Căn cứ điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 21;

Xét tờ trình số /TTr-V21 ngày tháng năm 2025 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Vinaconex 21 về việc xin phê duyệt dự án “Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc đô thị Bắc cầu Hạc)”.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt dự án “Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc đô thị Bắc cầu Hạc)” với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A; công trình dân dụng; công trình cấp I; thời hạn sử dụng công trình không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vinaconex 21 (theo hợp đồng ủy quyền số 01/2024/HĐUQ-VI-V21-DLHC ngày 01/8/2024 của liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội).

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vinaconex 21 (theo hợp đồng uỷ quyền số 01/2024/HĐUQ-VI-V21-DLHC ngày 01/8/2024 của liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội).

5. Đơn vị lập dự án đầu tư: Công ty CP tư vấn thiết kế và quản lý dự án Ecospace.

6. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Cụ thể hóa điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại vị trí thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn theo Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020) được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 17/6/2020; đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân có thu nhập thấp trên địa bàn; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt.

- Thực hiện quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025.

- Cụ thể hoá các chỉ tiêu quy hoạch về cơ sở hạ tầng thuộc khu vực dự án, dự án hoàn thành sẽ tạo nên một mô hình hoàn chỉnh giữa hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt trong quy hoạch chung của thành phố Thanh Hóa.

- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp, hiện đại với tính chất và chức năng phù hợp với sự phát triển của khu vực.

- Tạo lập quỹ nhà ở thu nhập thấp phần nào đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa nói chung và khu vực thành phố Thanh Hóa nói riêng.

- Tăng thêm nguồn thu cho Ngân sách, tăng quỹ nhà ở thu nhập thấp và góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội khu vực.

- Phát huy lợi thế của sản phẩm, mở rộng việc đầu tư kinh doanh nhà, tăng năng lực uy tín và hình ảnh của Liên danh Công ty trên thị trường.

- Công trình ra đời sẽ tạo điểm nhấn về kiến trúc cho toàn khu đô thị, tạo vẻ đẹp kiến trúc, không gian sống hiện đại góp phần làm thay đổi diện mạo cho thành phố Thanh Hóa nói chung và dự án nói riêng.

7. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) có diện tích sử dụng đất khoảng: 28.002,9m²;

gồm hai lô đất khu A và khu B, mỗi khu được bố trí 02 tòa chung cư cao 25 tầng, ranh giới và một số chỉ tiêu chính của 02 khu đất như sau:

- Khu A: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A (diện tích 14.097,63m²).

Toà nhà NOXH1, Toà nhà NOXH2 đều được bố trí như sau: tầng 1 làm khu kỹ thuật, khu sinh hoạt cộng đồng và khu dịch vụ thương mại (Chủ đầu tư bán, cho thuê hoặc khai thác dịch vụ). Tầng 2 và 3 được bố trí làm nơi để xe và làm khu kỹ thuật, và 22 tầng căn hộ (từ tầng 4 đến tầng 25). Mật độ xây dựng: tối đa 38,3%; Hệ số sử dụng đất tối đa khoảng: 7,8 lần.

Bảng thống kê các chỉ tiêu xây dựng của toà nhà ở xã hội khu A.

STT	Các chỉ tiêu của toà nhà	Diện tích (M ²)	Ghi chú
I	Toà nhà NOXH1	30.655,4	Tổng diện tích sàn XD
1	Diện tích tầng 1	1.231,4	Bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ toà nhà và dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, khu vực để xe
2	Diện tích tầng 2, 3	1.231,4	Khu kỹ thuật và không gian để xe
3	Diện tích tầng căn hộ điển hình	1.217,6	22 tầng căn hộ điển hình
4	Diện tích tầng tum	174,0	Bố trí kỹ thuật, mái che thang
II	Toà nhà NOXH2	93.347,9	Tổng diện tích sàn XD
1	Diện tích tầng 1	4.167,3	Bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ toà nhà và dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, khu vực để xe
2	Diện tích tầng 2, 3	4.196,0	Khu kỹ thuật và không gian để xe
3	Diện tích tầng căn hộ điển hình	3.649,3	22 tầng căn hộ điển hình
4	Diện tích tầng tum	504,0	Bố trí kỹ thuật, mái che thang
III	Tổng diện tích sàn toàn khu	124.013,3	Tổng diện tích sàn XD

- Khu B: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông giữa 02 khu

đất; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A (Khu B có diện tích 13.905,33m²).

Toà nhà NOXH1, Toà nhà NOXH2, các toà nhà đều được bố trí như sau: tầng 1 làm khu kỹ thuật, phòng dịch vụ của toà nhà (Chủ đầu tư bán, cho thuê hoặc khai thác dịch vụ). Tầng 2 và 3 được bố trí làm nơi để xe và làm khu kỹ thuật và 22 tầng căn hộ (từ tầng 4 đến tầng 25). Mật độ xây dựng: tối đa 38,29%; Hệ số sử dụng đất tối đa khoảng: 7,26 lần.

Bảng thống kê các chỉ tiêu xây dựng của toà nhà ở xã hội khu B.

STT	Các chỉ tiêu của toà nhà	Diện tích (M ²)	Ghi chú
I	Toà nhà NOXH1	33.219,0	Tổng diện tích sàn XD
1	Diện tích tầng 1	1.333,0	Bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ toà nhà và dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, khu vực để xe
2	Diện tích tầng 2,3	1.333,0	Khu kỹ thuật và không gian để xe
3	Diện tích tầng căn hộ điển hình	1.319,0	22 tầng căn hộ điển hình
4	Diện tích tầng tum	202,0	Bố trí kỹ thuật, mái che thang
II	Toàn nhà NOXH2	83.368,6	Tổng diện tích sàn XD
1	Diện tích tầng 1	3.992,0	Bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ toà nhà và dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, khu vực để xe
2	Diện tích tầng 2,3	3.992,0	Khu kỹ thuật và không gian để xe
3	Diện tích tầng căn hộ điển hình	3.226,8	22 tầng căn hộ điển hình
4	Diện tích tầng tum	403,0	Bố trí kỹ thuật, mái che thang
III	Tổng diện tích sàn toàn khu	116.587,6	Tổng diện tích sàn XD

Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 2.376 căn hộ

Diện tích căn hộ NOXH là 34,2m² - 39m² - 39,1m² - 44m² - 49,2m² - 49,8m² - 51,8m² - 53,8m² - 54,1m² - 57,7m² - 66m² - 67,1m² - 67,9m² - 39,9m² - 70m² - 76,8m² - 77m². Tầng 1 của mỗi toà nhà được bố trí các phòng chức năng, phòng sinh hoạt cộng đồng và các khu thương mại để phục vụ người dân về sinh sống nơi đây. Mỗi khu đất được bố trí hệ thống

trạm biến áp; máy phát điện và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch phát triển vùng. Vị trí để xe của dân cư được bố trí tại tầng 2 và tầng 3.

TT	Tên công trình	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích căn hộ (m ²)
1	Lô đất Khu A	124.013,3	1.232	
1.1	Khối nhà NOXH1	20.198,2	308	39 - 53,8 - 57,7 - 69,4 - 70
1.2	Khối nhà NOXH2	61.014,8	924	39,8 - 49,2 - 49,8 - 51,8 - 57,7 - 66,0 - 67,1 - 67,9 - 69,4 - 70,0 - 77,0
1.3	Cây xanh, bồn hoa	2.884,0		
1.4	Sân thể thao, đường dạo	1.338,0		
1.5	Bể bơi, phục vụ bể bơi	1.401,0		
1.6	Đường giao thông nội bộ	3.075,9		
1.7	Diện tích đỗ xe	10.669,4		
2	Lô đất Khu B	116.587,6	1.144	
2.1	Khối nhà NOXH1	22.074,8	352	34,2 - 44,0 - 49,8 - 57,7 - 66,0 - 67,1 - 67,9 - 69,4 - 77,0
2.2	Khối nhà NOXH2	54.305,8	792	39,1 - 49,2 - 51,8 - 54,1 - 67,9 - 69,4 - 69,9 - 70,0 - 76,8 - 77,0
2.3	Cây xanh, bồn hoa	2.953,0		
2.4	Sân thể thao, đường dạo	1.325,0		
2.5	Bể bơi, phục vụ bể bơi	1.067,0		
2.6	Đường giao thông nội bộ	3.235,3		
2.7	Diện tích đỗ xe	10.213,0		
3	Tổng cộng	240.590,9	2.376	

8. Địa điểm xây dựng: Phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa.

9. Diện tích sử dụng đất:

- Nhà ở xã hội khu A: 14.097,6m²; cụ thể như sau:

- + Diện tích Tòa NOXH01: 1.231,4 m²;
- + Diện tích Tòa NOXH02: 4.167,3m²;
- + Diện tích Cây xanh, thể thao: 5.623,0m²;
- + Diện tích Sân đường nội bộ: 3.075,9m².

- Nhà ở xã hội khu B: 13.905,3m²; cụ thể như sau:

- + Diện tích Tòa NOXH01: 1.333,0 m²;
- + Diện tích Tòa NOXH02: 3.992,0m²;
- + Diện tích Cây xanh, thể thao: 5.345,0m²;
- + Diện tích Sân đường nội bộ: 3.235,3m².

10. Tổng mức đầu tư của dự án khoảng: **3.721.297.000.000 đồng**.

(Bằng chữ: Ba nghìn, bảy trăm hai mươi một triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn đồng chẵn).

11. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của liên danh nhà đầu tư và vốn huy động (vốn khác).

12. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

13. Thời gian thực hiện dự án: Từ 2023 đến 2028.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Giao Tổng giám đốc Công ty cổ phần Vinaconex 21 triển khai dự án đầu tư, tìm kiếm: nguồn vốn đầu tư, đối tác đầu tư, lựa chọn thiết bị với công nghệ tiên tiến có công xuất phù hợp với nhu cầu, thực hiện đầu tư theo đúng các quy định hiện hành khác của Nhà nước và của Hội đồng Quản trị công ty bảo đảm đúng tiến độ, hiệu quả đầu tư và an toàn lao động.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông (bà): Tổng giám đốc, Trưởng các phòng, ban và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành.

Nơi nhận

- Như điều 3;
- Lưu VT, HĐQT.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Mạnh Hà