

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

Số: 60 /QB-UBND

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

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI
CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu: Ngày 23 tháng 9 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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;

Thực hiện Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Văn bản số 464-TB/TU ngày 08/9/2022 về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Văn bản: Số 214/BC-SKHĐT ngày 30/5/2022; số 1981/SKHĐT-ĐTTP ngày 16/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình với các nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư.

Tên Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Damsan.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần - Mã số doanh nghiệp: 1000389853 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 6 năm 2006, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Mã số thuế: 1000389853

Địa chỉ trụ sở: Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

Điện thoại: 0363.642.311; Fax: 0363.642.312; Website: damsanjsc.vn

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

3. Mục tiêu dự án:

- Thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

- Phát triển nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, khớp nối với khu dân cư đô thị xung quanh.

- Tạo quỹ đất ở nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Thái Bình.

4. Quy mô, diện tích sử dụng đất của dự án.

4.1. Tổng diện tích sử dụng đất của dự án: 12.858,2 m², trong đó:

- Diện tích đất xây dựng: 4.905,0 m² (38,2 %).

- Diện tích cây xanh: 2.732,2 m² (21,2 %).

- Diện tích sân đường nội bộ: 5.221,0 m² (40,6 %).

4.2. Ranh giới và hiện trạng sử dụng đất dự án.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Giáp tuyến đường quy hoạch rộng 16,5 m;

+ Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch rộng 13,5 m;

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường Lý Bôn;

+ Phía Tây Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch 11,5 m.

- Hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đã giải phóng mặt bằng và san lấp thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

4.3. Công trình xây dựng gồm 02 tòa nhà (quy mô mỗi tòa 15 tầng và 01 tầng hầm), tổng diện tích sàn xây dựng là 64.244,0 m², tổng diện tích sàn các căn hộ là 42.132,6 m², tổng số căn hộ là 690 căn.

4.4. Quy mô dân số: 1.750 – 1.900 người.



4.5. Hệ số sử dụng đất: 5,0 lần.

4.6. Mật độ xây dựng: 38,2 %.

4.7. Tổng số căn hộ là 690 căn (02 tòa nhà), diện tích 42.132,6 m², trong đó:

4.7.1. Tổng số căn hộ chung cư nhà ở xã hội: 598 căn với tổng diện tích 33.775,8 m² (tương ứng 80,17 % tổng diện tích các căn hộ), trong đó:

- Số căn hộ nhà ở xã hội để bán: 472 căn, tổng diện tích sàn 27.018,8 m² (tương ứng với 80 % tổng diện tích sàn căn hộ chung cư nhà ở xã hội); diện tích căn hộ từ 36,0 m² đến 66,6 m².

- Số căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê: 126 căn, tổng diện tích sàn 6.757,0 m² (tương ứng với 20 % tổng diện tích sàn căn hộ chung cư nhà ở xã hội); diện tích căn hộ từ 36,0 m² đến 57,1 m².

4.7.2. Diện tích sàn nhà ở để bán theo giá kinh doanh thương mại là 8.356,8 m² (tương ứng với 19,83 % tổng diện tích sàn nhà ở của dự án; gồm 44 căn tại tầng 1, 2 và 48 căn góc loại A, diện tích căn hộ từ 66,6 m² đến 125,6 m²)

4.8. Phương án tiêu thụ sản phẩm.

- Xây dựng công trình tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án bán, cho thuê, cho thuê mua và thực hiện thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật, đảm bảo mục tiêu đầu tư dự án.

- Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Theo quy định tại Điều 49 và thỏa mãn điều kiện tại Điều 51 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội.

4.9. Khu vực để xe: 5.540,0 m².

- Diện tích hầm gara thiết kế là: 4.192,0 m².

- Diện tích gara ngoài trời: 1.348,0 m².

4.10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

4.10.1. Phương án thiết kế điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện chính cấp cho công trình là nguồn điện 3 pha 4 dây 380/220V được lấy từ trạm biến áp khu vực tới tủ điện tổng TĐT1, TĐT2 cho 2 tòa nhà 1.600 KVA*2 (đã có trong hạ tầng khu đô thị).

- Nguồn cấp điện dự phòng dùng máy phát điện Diesel có công suất dự kiến từ 60 đến 80 KVA phục vụ khi sự cố mất điện lưới cho hạng mục điện chiếu sáng hàng lang, thang máy, máy bơm nước.

- Các thiết bị sử dụng điện trong công trình bao gồm: Hệ thống chiếu sáng, ổ cắm điện, các thiết bị điện sinh hoạt, hệ thống quạt thông gió hút khói, thang máy, máy bơm nước sinh hoạt và chữa cháy... được cấp điện từ các tủ điện cấp đặt tại phòng kỹ thuật.

4.10.2. Phương án thiết kế cấp thoát nước:

- Nguồn cấp nước: Trong giai đoạn trước mắt nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn cấp nước theo quy hoạch.

- Giải pháp cấp nước: Nước được cấp từ đường ống cấp theo mạng của khu vực dẫn vào bể ngầm, trạm bơm đặt ở tầng 1 sẽ đẩy nước lên bể trên mái cấp cho toàn nhà theo các đường ống đứng.

- Giải pháp thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước cho công trình là hệ thống thoát nước riêng.

+ Nước thải từ xí, nước tiểu được thu và xử lý qua bể tự hoại đặt bên ngoài công trình sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu đô thị.

+ Nước thải từ sàn vệ sinh, lô gia thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu đô thị.

+ Nước mưa mái được thu về các ống đứng thoát xuống hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị.

4.10.3. Phương án thiết kế phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước phục vụ chữa cháy: Được lấy từ bể nước ngầm bên ngoài công trình.

- Giải pháp thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy và thoát nạn gồm: Hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy họng nước vách tường, trang bị các bình chữa cháy cho công trình.

4.10.4. Phương án thiết kế hệ thống thu gom rác thải:

Cửa đồ rác được thiết kế đảm bảo kín để mùi rác không bị thoát ra ngoài. Rác thải sinh hoạt cần được cho vào bao, túi kín trước khi mang đi đổ. Toàn bộ rác thải sẽ được thu gom trước khi chuyển tới nơi tập trung theo quy định.

4.10.5. Phương án thiết kế truyền hình cáp, internet:

Hệ thống truyền hình cáp, internet được thiết kế và cung cấp bởi nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu của người sử dụng.

4.11. Các công trình công cộng

- Khu cây xanh, diện tích: 2.732,2 m².

- Khu sân đường nội bộ, diện tích: 5.221,0 m².

- Nhà sinh hoạt cộng đồng kết hợp ban quản lý: Bố trí 01 phòng ở tầng 3 của mỗi block, diện tích 586,0 m² (mỗi block 293 m²).

5. Sơ bộ kinh phí thực hiện dự án (làm tròn): 676.300.339.000 đồng.

Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng chung cư nhà ở xã hội: 601.789.930.220 đồng;

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 10.028.560.217 đồng;

- Chi phí cây xanh cảnh quan (tạm tính): 3.000.000.000 đồng;

- Chi phí dự phòng: 61.481.849.044 đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư: 676.300.339.000 đồng.

Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 140.000.000.000 đồng; chiếm 20,7 % tổng vốn đầu tư.
- Vốn huy động: 536.300.339.000 đồng; chiếm 79,3 % tổng vốn đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

8. Thời hạn và tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 90 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án.

8.2. Tiến độ thực hiện dự án:

8.2.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (Vnd)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Damsan	140.000.000.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện dự án

- Vốn huy động: 536.300.339.000 đồng; theo tiến độ thực hiện dự án.

8.2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và thời gian kinh doanh căn hộ:

- Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án (bao gồm: Khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng; cấp giấy phép xây dựng; thi công xây dựng công trình; ...).

- Thời gian kinh doanh căn hộ: Được kéo dài thêm 66 tháng kể từ khi hoàn thành xây dựng công trình (bao gồm thời gian: Kinh doanh bán căn hộ; cho thuê, cho thuê mua căn hộ trong 60 tháng; hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ mua nhà;...).

9. Ưu đãi của Nhà nước đối với dự án đầu tư: Được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư và thực hiện các nội dung dự án liên quan đến lĩnh vực quản lý theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư: Thực hiện việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật về Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng và Kinh doanh bất động sản.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Giao thông Vận tải; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình; Giám đốc Công ty Cổ phần Damsan; Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư mỗi đơn vị một bản, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh và gửi bản sao đến các sở, ngành, đơn vị có liên quan. / *ngb*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXDGT. *g*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Khắc Thận
Nguyễn Khắc Thận