

Số:1721/QĐ-UBND

Vĩnh Long, ngày 09 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở
Khu dân cư Phước Thọ 1

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1296/TTr-SXD, ngày 07/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư Phước Thọ 1, với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư Phước Thọ 1

2. Tên nhà đầu tư: Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ

3. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới các công trình nhà ở, hệ thống cây xanh cảnh quan; công trình thương mại dịch vụ; công trình công cộng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

4. Mục tiêu đầu tư:

- Khai thác hiệu quả các thế mạnh điều kiện tự nhiên, đất đai khu vực vùng ven sông Cái Cá, nhằm đem lại lợi ích thiết thực về phát triển kinh tế để nâng cao đời sống của cư dân địa phương;

- Đầu tư xây dựng khu đô thị theo mô hình đô thị văn minh - hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và có hiệu quả kinh tế cao, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vĩnh Long;

5. Địa Điểm xây dựng: thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khóm 4, phường 3, thành phố Vĩnh Long.

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

6.1. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích sử dụng đất lập dự án theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO595989 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/10/2018 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T (là chủ sở hữu). Đến ngày 22/5/2020 Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận nội dung thay đổi. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T góp vốn cho Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1501112098, địa chỉ trụ sở chính: Số 53C8 đường Phạm Thái Bường, khóm 1, phường 4, thành phố Vĩnh Long; theo hồ sơ số 200205-0151.GP.001.

Căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 226/QĐ-UBND có cơ cấu sử dụng đất như bảng sau:

TT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	32.361,6	52,62
1.1	Nhà ở liền kề (LK)	14.533,1	
1.2	Nhà liền kề kết hợp thương mại (SH)	12.431,7	
1.3	Nhà ở Biệt thự (BT)	5.396,8	
2	Đất thương mại dịch vụ	896,3	1,46
	Thương mại – dịch vụ (TM4)	896,3	
3	Đất công trình công cộng	4.243,2	6,91
3.1	Công trình giáo dục (MG): Trường mẫu giáo	2.726,9	
3.2	Công trình dịch vụ, công cộng (CC): Nhà sinh hoạt cộng đồng và Trạm y tế	1.516,3	
4	Đất giao thông và hành lang bảo vệ kè	18.062,8	29,36
5	Đất công viên cây xanh, mặt nước	5.579,4	9,07%
5.1	Công viên cây xanh và cây xanh ven sông	3.707,2	
5.2	Mặt nước	1.872,2	
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	358,5	0,58
	Khu xử lý nước thải	358,5	
Tổng cộng		61.501,8	100

6.2. Nội dung, quy mô dự án:

Dự án đầu tư xây dựng mới 274 căn nhà ở; hệ thống cây xanh; công trình thương mại dịch vụ; công trình công cộng; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông và hành lang bảo vệ kè, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng, cống bể thông tin, thu gom và xử lý chất thải rắn). Nội dung, quy mô đầu tư và các chỉ tiêu về quy hoạch được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 226/QĐ-UBND. Với các nội dung, chỉ tiêu chủ yếu của các hạng mục như sau:

a) Công trình nhà ở: 274 căn nhà trên 12 khu đất gồm 03 loại nhà: nhà liền kề (05 khu), nhà ở liền kề kết hợp thương mại – shophouse (04 khu) và nhà biệt thự (03 khu), cụ thể như sau:

Số TT	Nội dung, hạng mục	Số lượng căn nhà	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở liên kề (LK)	148	14.533,1	12.183,5	83,8	-	48.734,0
1	LK1	25	2.364,9	1.979,7	83,7	4	7.918,8
2	LK2	29	2.756,7	2.315,8	84	4	9.263,2
3	LK3	33	3.170,9	2.661,6	83,9	4	10.646,4
4	LK4	30	2.819,0	2.363,6	83,8	4	9.454,4
5	LK5	31	3.421,6	2.862,8	83,7	4	11.451,2
II	Nhà ở liên kề kết hợp thương mại (SH)	106	12.431,7	10.409,9	83,7	-	52.049,5
1	SH9	11	1.374,5	1.156,9	84,2	5	5.784,5
2	SH10	46	5.360,7	4.482,7	83,6	5	22.413,5
3	SH11	42	4.878,0	4.078,0	83,6	5	20.390,0
4	SH12	7	818,5	692,3	84,6	5	3.461,5
III	Nhà Biệt thự (BT)	20	5.396,8	3.283,1	60	-	9.714,2
1	BT2	6	1.752,3	1.051,4	60	3	3.154,1
2	BT3	7	1.950,0	1.170,0	60	3	3.510,0
3	BT4	7	1.694,5	1.016,7	60	3	3.050,1
	TỔNG CỘNG	274	32.361,6	25.831,5			110.497,7

b) Công trình thương mại dịch vụ: Trung tâm thương mại dịch vụ (trên khu đất ký hiệu TM4):

- Diện tích đất: 896,3m²
- Diện tích xây dựng: 672,2m²
- Mật độ xây dựng: 75%
- Số tầng: 7
- Tổng diện tích sàn: 4.705,6m²

c) Công trình công cộng: gồm Trường Mẫu giáo (trên khu đất ký hiệu MG) và Nhà sinh hoạt cộng đồng và trạm y tế (trên khu đất ký hiệu CC), cụ thể như sau:

Số TT	Nội dung, hạng mục	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	Trường Mẫu giáo (MG)	2.726,9	1.090,7	40	4	4.363,0
2	Nhà sinh hoạt cộng đồng và trạm y tế (CC)	1.516,3	606,5	40	2	1.213,0
	TỔNG CỘNG	4.243,2	1.697,2	-	-	5.576,0

d) Hệ thống cây xanh: Đầu tư hệ thống công viên cây xanh, cây xanh ven sông và cây xanh mặt nước trên các khu đất theo bảng sau:

Số TT	Nội dung, hạng mục	Ký hiệu khu đất	Diện tích khu đất (m ²)
I	Công viên cây xanh		1.705,6
		CV3	1.048,3
		CX7	135,3
		CX8	144
		CX9	144
		CX10	144
		CX15	90
II	Cây xanh ven sông		2.001,6
		CXVS3	1.279,5
		CXVS4	722,1
III	Mặt nước	MN2	1.872,2

Giải pháp thiết kế hệ thống cây xanh mặt nước theo quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

e) Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

- **San nền:** Căn cứ vào cao độ hoàn thiện tại mép trục đường hiện hữu +2.43m (cao độ hè +2.63), tạo mái dốc từ +2.43m giáp hè trục đường hiện hữu dốc dần xuống cao độ +2.30m phía Đông. Hệ số đầm nén K không được thấp hơn 0,85.

- **Giao thông và hành lang bảo vệ kè:**

+ Đầu tư hệ thống đường nội bộ với mặt đường được hoàn thiện bằng bê tông nhựa. Mặt vỉa hè được hoàn thiện lát gạch Block hoặc vật liệu tương đương.

+ Góc vát tầm nhìn giao lộ, các vị trí dành cho người đi bộ và bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Quy mô, kích thước các đường giao thông theo bảng thống kê sau:

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng mặt đường (m)	Chiều rộng vỉa hè
1	Đường D2 (Mặt cắt 4 – 4; 4’ – 4’)	361,9	13	7	3 x 2
2	Đường N1 (Mặt cắt 3 – 3; 3’ – 3’)	87,4	13	7	3 x 2
3	Đường N2 (MẶT CẮT 5 – 5)	80,2	13	7	3 x 2
4	Đường N3 (Mặt cắt 5 – 5; 3’ – 3’)	154,5	13	7	3 x 2
5	Đường N4 (MẶT CẮT 5 – 5; 5’’ – 5’’)	146,3	13	7	3 x 2
6	Đường N5 (Mặt cắt 5’ – 5’)	33,3	13	7	3 x 2
7	Đường N6(Mặt cắt 5’ – 5’)	40,0	13	7	3 x 2
8	Đường N8 (Mặt cắt 2 – 2; 3’ – 3’; 6 – 6; 6’ – 6’; 6’’ – 6’)	431,9	13	7	3 x 2
9	Kè rạch nội bộ (Mặt cắt 8-8, mặt cắt 10-10)	667,4			

- **Hạng mục thoát nước mưa:** gồm công thoát nước bê tông cốt thép ly tâm đường kính D600-800; hệ thống cửa xả và hố gia khoảng cách 20-25m.

- **Hạng mục thoát nước thải:** gồm công thoát nước bê tông cốt thép ly tâm đường kính D400-600, hố gia khoảng cách 20-25m và bể xử lý nước thải công suất 550m³/ ngày đêm.

- **Hạng mục cấp nước:** Đầu tư hệ thống ống cấp nước HDPE D63, D110, D160. Các ống xuyên qua đường được lồng trong cống BTCT D 300. Bố trí trụ cứu hỏa D100 với khoảng cách giữa 2 trụ khoảng 120m.

- **Hạng mục cấp điện và chiếu sáng:** đầu tư hệ thống dây trung thế, hạ thế, trạm biến áp và hệ thống đèn chiếu sáng như sau:

+ Đường dây trung thế 22KV làm mới cáp ngầm XLPE/DSTA/Sehh -24KV-3x120mm². Đầu nguồn từ trung thế với tuyến 472 Vĩnh Long.

+ Đường dây hạ thế ngầm 0.4KV độc lập cáp đồng bọc

+ Trạm biến áp làm mới Phụ tải/năm: 1.500KVA, 2.000KVA: T = 3.500KVA

+ Trụ chiếu sáng tráng kẽm cao 7m cách khoảng từ 25m – 40m, cần đèn cao 2m vươn xa 1,5m, đèn led 80W IP = 66. Đường dây chiếu sáng đi ngầm.

- **Hạng mục Cống bể thông tin:** Cáp thông tin được ngầm hóa và đặt trong đường ống hoặc các tuynen, hào kỹ thuật.

- **Thu gom và xử lý chất thải rắn:** Chất thải được thu gom bằng phương pháp thủ công kết hợp cơ giới và phải được phân loại tại nguồn thành chất rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ. Tổ chức phương án thu gom hàng ngày, theo giờ quy định của khu vực, lượng rác thải của khu dân cư và các nơi công cộng, sau đó chuyển về bãi rác Hòa Phú.

6.3. Tổng mức đầu tư dự án: tính theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình (do Bộ Xây dựng ban hành kèm Quyết định 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018) là: **1.317.997.397.739** đồng;

<i>Trong đó:</i>	<i>Đv: Đồng</i>
- Chi phí đấu giá đất:	164.350.284.280
- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	71.495.842.500
- Chi phí xây dựng nhà ở:	787.557.387.000
+ Chi phí đầu tư xây dựng nhà phố thương mại:	362.785.015.000
+ Chi phí đầu tư xây dựng nhà liền kề:	339.675.980.000
+ Chi phí đầu tư xây dựng biệt thự:	85.096.392.000
- Chi phí đầu tư thương mại - dịch vụ:	46.399.568.800
- Chi phí đầu tư công trình công cộng:	39.455.776.000
+ Công trình Mẫu giáo:	30.872.588.000
+ Công trình Nhà sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế:	8.583.188.000
- Chi phí dự phòng:	106.980.308.258
- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng:	141.214.006.901

Nguồn vốn đầu tư:

Vốn sở hữu của nhà đầu tư (20%): 263.599.480.000 đồng

Vốn vay và huy động hợp pháp khác (80%): 1.054.397.917.739 đồng

7. Diện tích sử dụng:

- Tổng diện tích sử dụng đất: 61.501,8m²;
- Tổng diện tích đất xây dựng công trình: 37.501,1m² (trong đó: đất ở: 32.361,6m², đất thương mại dịch vụ: 896,3m² và đất công trình công công: 4.243,2m²), chiếm tỷ lệ 60,99%.

8. Ranh giới sử dụng đất: ranh giới khu đất xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 226/QĐ-UBND, cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp kênh rạch tự nhiên;
- + Phía Nam và phía Đông: giáp kênh rạch tự nhiên;
- + Phía Tây: giáp đường hiện hữu lộ giới 24m.

9. Quy mô dân số: Khoảng 1.670 người.

10. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng toàn dự án là 28.200,9m²/61.501,8m²x100% = 45,85% (trong đó mật độ xây dựng của từng khu đất theo mục 6.2).

11. Hệ số sử dụng đất: hệ số sử dụng đất toàn dự án là 120.779,3m²/61.501,8m² = 1,96.

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: Tổng số nhà ở: 274 căn, trong đó:

- Nhà liền kề: 148 căn, chiếm tỷ lệ 54%;
- Nhà ở liền kề kết hợp thương mại: 106 căn, chiếm tỷ lệ 38,7%
- Nhà biệt thự: 20 căn, chiếm tỷ lệ 7,3%.

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm: (bán, cho thuê, cho thuê mua):

*** Sản phẩm của dự án:** Sau khi hoàn thành dự án Khu dân cư Phước Thọ 1 với các sản phẩm đầu ra cụ thể:

- Nhà ở: xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình 274 căn nhà ở gồm 148 căn nhà ở liền kề, 106 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại và 20 căn nhà biệt thự.

- Công trình thương mại dịch vụ: Trung tâm thương mại dịch vụ;

*** Phương án kinh doanh:**

- Nhà ở: bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Công trình thương mại: Công ty đầu tư xây dựng các công trình siêu thị, trung tâm thương mại: Công trình thương mại dịch vụ (TM4) sau khi hoàn thành sẽ có các chức năng như Tổ chức sự kiện, văn phòng cho thuê, gian hàng cho thuê, các quán cafe, dịch vụ ăn uống... Công ty trực tiếp quản lý kinh doanh, khai thác; hoặc cho thuê mặt bằng để các doanh nghiệp, hộ kinh doanh tiến hành kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Khu vực để xe công cộng được bố trí tại khu công trình dịch vụ công cộng (CC) vị trí cụ thể sẽ được bố trí khi triển khai thiết kế bản vẽ thi công. Chỗ để xe cho hộ gia đình được bố trí trong nhà của từng hộ.

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

Thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt.

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý vận hành. Về phương thức quản lý vận hành các chương trình hạ tầng kỹ thuật chủ đầu tư cam kết tuân thủ theo các quy định của nhà nước và sẽ làm rõ trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

Các công trình hạ tầng xã hội, trong đó nêu rõ các công trình do Nhà nước đầu tư và dự kiến thời hạn đầu tư các công trình này: Các công trình hạ tầng xã hội của dự án gồm công trình Trường Mẫu giáo và công trình Nhà sinh hoạt cộng đồng và trạm y tế, Chủ đầu tư sẽ trực tiếp đầu tư, quản lý khai thác hoặc sẽ phối hợp với nhà đầu tư thứ cấp chuyên nghiệp triển khai nhằm phục vụ tốt nhất nhu cầu của người dân tại khu dân cư.

16. Thời gian và tiến độ thực hiện:

Dự án được xây dựng trên diện tích **61.501,8 m²** tại phường 3, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, bao gồm xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình nhà ở. Công trình thương mại theo quy hoạch được duyệt.

Căn cứ các quy định pháp luật của Nhà nước về đầu tư, xây dựng; quy mô và nội dung đầu tư dự án, Nhà đầu tư dự kiến thời gian và tiến độ thực hiện như sau:

- **Giai đoạn 01:** Quý II/2020 - Quý I/2021: Thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, xin phép xây dựng.

- **Giai đoạn 02:** Quý I/2021 - Quý III/2021: Thực hiện thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật;

- **Giai đoạn 03:** Quý III/2021 đến quý II/2022: Thực hiện công tác thi công công trình:

- Thực hiện công tác bàn giao Quý II/2022

PHÂN KỲ	NỘI DUNG ĐẦU TƯ	TIẾN ĐỘ
Giai đoạn 1	- Hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng, xin phép xây dựng; - Hoàn thành 100% khối lượng san lấp; - Hoàn thành 40% khối lượng hạng mục hạ tầng kỹ thuật; - Hoàn thành khoảng 25% khối lượng hạng mục công trình kiến trúc.	Quý II/2020 đến Quý I/2021
Giai đoạn 2	- Hoàn thành 60% khối lượng hạng mục hạ tầng kỹ thuật; - Hoàn thành khoảng 55% khối lượng hạng mục công trình kiến trúc.	Quý I/2021 đến Quý III/2021
Giai đoạn 3	- Hoàn thành hạng mục công trình kiến trúc, nghiệm thu đưa toàn dự án vào khai thác kinh doanh.	Quý III/2021 đến quý II/2022
	Thực hiện công tác bàn giao Quý II năm 2022.	

17. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án:

Tổ chức thực hiện, quản lý dự án đầu tư, quản lý chất lượng công trình, bàn giao công trình theo quy định.

18. Trách nhiệm của chính quyền địa phương: Theo quy định.

19. Những vấn đề liên quan khác: Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Xây dựng, Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông và Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3, Giám đốc Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này;

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Phòng: KTNV, TTTin học (tổng hợp);
- Lưu: VT, 4.08.08.

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