

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: **5252**/UBND-ĐT XD

Phú Yên, ngày **09** tháng 10 năm 2020

V/v điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa

Kính gửi:

- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thành phố Tuy Hòa.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Công văn số 152/TB-UBND ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh về việc thỏa thuận thông số quy hoạch xây dựng tại khu đất Trung tâm Kỹ thuật Tổng hợp - Hướng nghiệp tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 115/TTr-SXD ngày 30/9/2020) về việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa;

UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa, với các nội dung như sau:

I. ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TẠI THÔNG BÁO SỐ 152/TB-UBND NGÀY 29/4/2020 CỦA UBND TỈNH:

Theo Thông báo số 152/TB-UBND ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh	Điều chỉnh
3. Chức năng sử dụng đất: Đất ở (dạng căn hộ chung cư cao cấp kết	3. Chức năng sử dụng đất: Đất ở (bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư cao

<i>hợp thương mại - dịch vụ).</i>	<i>cấp kết hợp thương mại - dịch vụ, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư).</i>
4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: - Đất ở (dạng căn hộ chung cư cao cấp kết hợp thương mại - dịch vụ): + Chỉ tiêu: $\leq 40\%$; + Diện tích: $\leq 3.040m^2$. - Đất cây xanh, sân vườn giao thông nội bộ, bãi đỗ xe: + Chỉ tiêu: $\geq 60\%$; + Diện tích: $\geq 4.560m^2$.	Bỏ nội dung tại mục này.

II. ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HỖN HỢP CAO CẤP TẠI 296 TRẦN HƯNG ĐẠO, PHƯỜNG 6, THÀNH PHỐ TUY HÒA, VỚI NỘI DUNG NHƯ SAU:

1. Tên dự án: Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa.

2. Đơn vị tổ chức lựa chọn Chủ đầu tư: Sở Tài chính tổ chức lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá tài sản và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá.

3. Hình thức đầu tư: Phát triển nhà ở theo dự án.

4. Mục tiêu đầu tư:

- Cụ thể hóa nội dung điều chỉnh cục bộ về quy hoạch xây dựng tại khu đất có địa chỉ 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa; hình thành một khu nhà ở hỗn hợp cao cấp có hệ thống công trình hạ tầng đồng bộ, kết nối với các dự án đang triển khai trong khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và dịch vụ thương mại cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình; tham gia góp phần tích cực vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Tuy Hòa nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.

- Huy động tối đa nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện đầu tư nhằm thúc đẩy kinh tế - xã hội của thành phố Tuy Hòa phát triển đảm bảo tiêu chí xanh - sạch - đẹp, thân thiện và từng bước hiện đại.

5. Địa điểm xây dựng: Tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

6. Ranh giới, quy mô diện tích và mục đích sử dụng đất:

a) Ranh giới khu đất:

- Đông giáp: Khu dân cư;

- Tây giáp : Đường Hùng Vương;
- Nam giáp : Đường Trần Hưng Đạo;
- Bắc giáp : Khu dân cư.

b) Quy mô diện tích khu đất: 7.523,5m².

(theo Mạnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 06-2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên lập và phê duyệt ngày 05/5/2020).

7. Mục đích sử dụng đất: Đất ở (bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư cao cấp kết hợp thương mại - dịch vụ, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư).

8. Các thông số quy hoạch xây dựng của khu đất:

- a) Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- b) Tầng cao: Tối thiểu 20 tầng, tối đa 28 tầng;
- c) Hệ số sử dụng đất: Tối đa 11,2 lần;
- d) Những nội dung khác: Thực hiện theo Thông báo số 152/TB-UBND ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh về thỏa thuận thông số quy hoạch xây dựng tại khu đất Trung tâm kỹ thuật Tổng hợp - Hướng nghiệp tỉnh.

e) Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng: 7.523,5m² x 40% x 28 tầng x 11,6 triệu đồng/m² = 987.392 triệu đồng (987,392 tỷ đồng).

9. Ưu đãi của Nhà nước (nếu có): Không.

10. Trách nhiệm của Chủ đầu tư (người trúng đấu giá) đối với dự án:

- Thực hiện dự án theo đúng nội dung đề xuất đầu tư dự án trong Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã được thẩm định, phê duyệt và công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá.

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

- Có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ của dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; việc xây dựng và kinh doanh nhà ở phải tuân thủ theo quy định về Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và những quy định khác có liên quan.

Đối với Tòa nhà chung cư cao tầng, chủ 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 theo quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng.

- 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.

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

11. Trách nhiệm của các sở, ngành và chính quyền địa phương:

a) Trách nhiệm của các sở, ngành: Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo lĩnh vực: Xây dựng, bảo vệ môi trường, đất đai, tài chính và đầu tư theo quy định; đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan đến lĩnh vực quản lý.

b) Trách nhiệm của 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 chủ đầu tư.

- Phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính an ninh trật tự trong khu vực dự án.

c) Trách nhiệm của Sở Tài chính:

- Công bố công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, các sở: Tài chính, Xây dựng và các phương tiện truyền thông đại chúng. Thời gian công bố tối thiểu 30 ngày kể từ ngày có Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa, trình Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá.

12. Những vấn đề liên quan khác:

a) Nội dung về: Số lượng căn hộ chung cư cao cấp, tổng diện tích sàn xây dựng Tòa nhà chung cư cao cấp kết hợp thương mại - dịch vụ; mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao, hệ số sử dụng đất, thời gian và tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có) phải được thể hiện cụ thể trong Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người trúng đấu giá và phải tuân thủ theo những thông số quy hoạch theo Thông báo số 152/TB-UBND ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh về thỏa thuận thông số quy hoạch xây dựng Trung tâm kỹ thuật Tổng hợp - Hướng nghiệp tỉnh và Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của UBND thành phố Tuy Hòa về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại vị trí Trung tâm kỹ thuật Tổng hợp - Hướng nghiệp tỉnh và những nội dung điều chỉnh, bổ sung tại Văn bản này.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên dự án (sân, đường giao thông nội bộ, bãi đậu xe, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, PCCC, cây xanh...), Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật và tổ chức đầu tư xây dựng theo dự

án được duyệt. Sau khi thi công hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng, chủ đầu tư tổ chức quản lý, khai thác vận hành, bảo trì công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và những quy định pháp luật khác có liên quan.

c) Chủ đầu tư được đưa vào khai thác kinh doanh những căn hộ chung cư sau khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải có văn bản thông báo đủ điều kiện kinh doanh của Sở Xây dựng.

d) Diện tích thương mại - dịch vụ thuộc Tòa nhà chung cư cao cấp (nếu có) sau khi thi công hoàn thành, nghiệm thu và đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư được khai thác kinh doanh các loại hình dịch vụ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và những quy định pháp luật khác có liên quan.

e) Việc huy động vốn để thực hiện dự án, Chủ đầu tư phải thực hiện nghiêm theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Văn bản của UBND tỉnh: Số 2936/UBND-ĐTĐXD ngày 08/6/2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, số 4228/UBND-ĐTĐXD ngày 13/8/2020 về việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp tại 296 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Tuy Hòa./. *he*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các sở: GTVT, TP;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Phg, Dg5.09.

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



Nguyễn Chí Hiến