

BAL

40001
KHU, TKT, BKS
L: log

BRLPH

Tng, HC (luu)

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Số: 534 /UBND-KTN
V/v chấp thuận chủ trương
đầu tư dự án Khu nhà ở xã
hội cho công nhân Khu công
nghiệp Phú Hà tại xã Hà
Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh

Phú Thọ, ngày 08 tháng 02 năm 2018

Phú Thọ.
BỘ XÂY DỰNG
CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
CÔNG VĂN ĐẾN
Số:81.....
Ngày 08 tháng 02 năm 2018.

Kính gửi: Tổng công ty Viglacera - CTCP.

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
BAN QUẢN LÝ CHẾ ĐỘ NHÀ Ở
CÔNG VĂN ĐẾN
Số:
Ngày tháng năm

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 ngày 20 tháng 10 năm 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 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số
100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và
quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 02/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2012 của
UBND tỉnh Phú Thọ Về việc phê duyệt Chương trình Phát triển nhà ở đô thị tỉnh
Phú Thọ giai đoạn 2011-2020;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh uỷ tại Văn bản số 904-TB/TU
ngày 06 tháng 02 năm 2018 về chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội cho
công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của
UBND thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết
khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng
khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà;

Căn cứ Văn bản số 4119/UBND-KTN ngày 18 tháng 9 năm 2017 của
UBND tỉnh Phú Thọ về việc công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng Khu nhà ở xã
hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh
Phú Thọ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 09/TTr-SXD ngày
24/01/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã

hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà và ý kiến của các sở, ngành: Sở Tài chính tại Văn bản số 75/STC-ĐT ngày 17/01/2018; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 118/TNMT-QLĐĐ ngày 17/01/2018; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 63/SKH&ĐT-KTN ngày 18/01/2018; UBND thị xã Phú Thọ tại Văn bản số 54/UBND-QLĐT ngày 18/01/2018.

UBND tỉnh Phú Thọ chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ (Dự án nhà ở xã hội độc lập).

2. Hình thức đầu tư:

- Nhà đầu tư trực tiếp tổ chức thực hiện đầu tư dự án bằng vốn Chủ sở hữu, vốn huy động phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình thuộc dự án đảm bảo kết nối hài hòa với khu vực xung quanh dự án.

3. Mục tiêu đầu tư xây dựng.

- Xây dựng Khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan đẹp có không gian xanh, thân thiện với môi trường. Khu nhà ở hình thành sẽ phục vụ tối đa nhu cầu của công nhân và các chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp Phú Hà, thị xã Phú Thọ.

- Nghiên cứu các giải pháp thiết kế và thi công hợp lý, sử dụng các bộ sản phẩm vật liệu xây dựng đồng bộ để căn hộ dự án có giá bán thấp nhất tạo điều kiện cho nhiều đối tượng công nhân tiếp cận mua nhà ở đảm bảo an sinh xã hội cho thị xã Phú Thọ nói riêng và tỉnh Phú Thọ nói chung.

4. Địa điểm xây dựng: Xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

5. Quy mô dự án:

Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà là khu nhà ở đô thị mới gồm căn hộ chung cư, nhà ở liền kề hiện đại được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khuân viên cây xanh, thể dục thể thao.

6. Diện tích sử dụng đất: 43.175,0m² theo quy hoạch được duyệt, trong đó diện tích đất trồng lúa 0,0m².

7. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Tây Bắc giáp đường Hùng Vương (đường 35m);
- Phía Tây Nam giáp với đất công cộng và giáo dục;
- Phía Đông Nam giáp với chùa Khánh Long;
- Phía Đông Bắc giáp với ruộng nước và khu dân cư hiện trạng.

8. Quy mô dân số: dự kiến khoảng 2.520 người.

9. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

- Xây dựng khu nhà ở liền kề (ký hiệu A01-D10) gồm 42 lô có tổng diện tích 4.821,2 m². Mật độ xây dựng tối đa $\leq 79,2\%$; hệ số sử dụng đất: 3,02-3,17.

Chiều cao xây dựng 04 tầng được thiết kế quy hoạch theo nhóm sát trục đường Hùng Vương tạo thành các dãy nhà ở.

- Xây dựng các block nhà chung cư trên các khu đất có ký hiệu OXH-1 và OXH-2 có tổng diện tích 19.470,8 m², cụ thể như sau:

+ Nhà chung cư 04 tầng gồm 2 block được xây dựng trên khu đất có ký hiệu OXH-1 có tổng diện tích 5.792,6 m². Mật độ xây dựng tối đa $\leq 60\%$; hệ số sử dụng đất 2,4.

+ Nhà chung cư 06 tầng gồm 2 block được xây dựng trên khu đất có ký hiệu OXH-2 có tổng diện tích 13.678,2 m². Mật độ xây dựng tối đa $\leq 48,8\%$; hệ số sử dụng đất 2,93.

- Xây dựng khu chức năng cây xanh, cảnh quan, sân thể thao tạo không gian mở, sinh thái, hình thành các điểm nghỉ và vui chơi cho người dân trong các khu nhà ở.

10. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng là: 630 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 69.098 m² và tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án (bao gồm nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư), cụ thể như sau:

- Nhà ở riêng lẻ: 42 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 15.144 m²;

- Căn hộ chung cư: 588 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 53.934 m².

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Nhà ở để bán 474 căn, trong đó:

+ Nhà ở riêng lẻ: 42 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 15.144 m²;

+ Căn hộ chung cư: 432 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 40.050 m².

- Nhà ở cho thuê 156 căn, trong đó:

+ Nhà ở riêng lẻ: 0 căn;

+ Căn hộ chung cư: 156 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 13.904 m².

12. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Xây dựng các vị trí đỗ xe với tổng diện tích: 7.500 m².

13. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực dự án thuộc quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 06/11/2007.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án gồm:

13.1. Đường giao thông:

Xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Toàn bộ các tuyến đường có tổng chiều dài 483,0 m.

- Đường khu vực có mặt cắt 4-4: Lộ giới 12,0m gồm: Lòng đường 6,0m, hai bên có vỉa hè, mỗi vỉa hè rộng 3,0m. Tổng chiều dài: 322,0 m.

- Đường khu vực có mặt cắt 5-5: Lộ giới 11,5m gồm: Lòng đường 5,5m, hai bên có vỉa hè, mỗi vỉa hè rộng 3,0m. Tổng chiều dài: 161,0 m.

Hệ thống đường giao thông nội bộ được kết nối với hệ thống đường giao thông hiện trạng, cụ thể như sau:

- Đường khu vực có mặt cắt 1-1: Lộ giới 35,0 m gồm: Lòng đường 21,0m, dải phân cách giữa rộng 3,0 m, hai bên có vỉa hè, mỗi vỉa hè rộng 5,5 m.

- Đường khu vực có mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,5 m gồm: Lòng đường 10,5 m, hai bên có vỉa hè, mỗi vỉa hè rộng 5,0 m.

- Đường khu vực có mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,5 m gồm: Lòng đường 7,5 m, hai bên có vỉa hè, mỗi vỉa hè rộng 5,0 m.

13.2. Cấp điện:

Nguồn điện cấp cho toàn bộ dự án được lấy từ đường dây 22KV hiện có đi qua khu vực quy hoạch. Tại điểm đầu nối từ nguồn 22KV hạ cấp ngầm đến các trạm biến áp.

- Trạm biến áp: Xây dựng 02 Trạm biến áp 22/0,4 KV với tổng công suất 2.000KVA cấp điện trực tiếp cho khu vực quy hoạch;

- Mạng lưới hạ thế: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4kV cấp điện cho các phụ tải điện, các lô đất; lưới điện hạ thế được luồn trong ống PVC hoặc ống thép (đoạn qua đường) chôn ngầm, cấp điện đến các tủ phân phối;

- Điện chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy trực tiếp từ các trạm biến áp, mạng điện chiếu sáng được chôn ngầm. Sử dụng bóng đèn Led có công suất 120 - 150W tùy từng mặt cắt đường.

13.3. Cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước: Nguồn nước sạch được cung cấp qua đường ống HDPE D400 đi trên vỉa hè đường Hùng Vương (đường 35m) lấy từ trạm cấp nước đặt gần Sông Thao của Công ty cổ phần cấp nước Phú Thọ. Mạng truyền tải sử dụng ống HDPE. Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè, độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống. Ống phân phối đặt trong hào kỹ thuật hoặc Tuynel. Trường hợp không bố trí được hào kỹ thuật thì đặt ống dưới vỉa hè, độ sâu chôn ống từ 0,8-1,0m. Hồ van bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác quản lý vận hành mạng lưới đường ống.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Sử dụng hệ thống chữa cháy áp lực thấp, đường ống cấp nước chính của dự án là đường ống cấp nước kết hợp. Cấp nước chữa cháy và cấp nước sinh hoạt theo một đường ống chung. Các họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống HDPE DN110, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 150m.

13.4. Thoát nước:

- Mạng lưới thoát nước mưa được đi ngầm, chôn sâu giữa lòng đường, sử dụng ống BTCT đúc sẵn với các loại đường kính D300, D400, D600 và D800.

- Nước thải tại các khu vệ sinh sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn kỹ thuật được xả vào hệ thống thoát nước. Nước thải được vận chuyển trong hệ thống rãnh xây gạch B400xH600, bố trí sau các dãy nhà và đầu

nối vào hệ thống thoát nước thải của khu vực. Trên toàn bộ hệ thống bố trí 20 hố ga và 01 cửa xả.

13.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng các tuyến cáp thông tin cùng với hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, từ đó phân phối đến các thuê bao. Toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc bằng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

13.6. Chất thải rắn:

Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển hàng ngày đến các thùng rác đặt cố định bố trí dọc vỉa hè, sau đó các thùng rác được vận chuyển đến điểm tập kết và được vận chuyển đến khu xử lý rác thải bằng các xe chuyên dụng.

14. Thời gian và tiến độ thực hiện:

Từ Quý I/2018 đến hết quý IV/2020: Hoàn thiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; đầu tư toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch; xây dựng các công trình kiến trúc theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

15. Ưu đãi của nhà nước (nếu có): Theo quy định hiện hành của Nhà nước.

16. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án:

- Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Xây dựng và pháp luật khác có liên quan.
- Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;
- Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án hoặc theo quyết định, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và theo nội dung văn bản đã được chấp thuận.
- Trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công; Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn có trách nhiệm tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; việc thiết kế nhà ở xã hội yêu cầu tuân thủ diện tích của căn hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở; phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo các quy định hiện hành của Nhà nước.
- Trước khi hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng và nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Chủ đầu tư phải thực hiện lưu giữ và bàn giao cho cơ quan nhà nước đầy đủ các quy định về Quy trình bảo trì, quy trình vận hành công trình, hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công và các tài liệu khác có liên quan tới việc vận hành, bảo trì công trình và danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư lưu trữ chưa lắp đặt hoặc sử dụng theo quy định.
- Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau:
 - + Báo cáo Sở Xây dựng về kết quả của dự án.

+ Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và pháp luật về xây dựng.

+ Thực hiện nghiệm thu các hạng mục công trình theo quy định. Trước khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình chủ đầu tư phải mời cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng và xây dựng chuyên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu lần cuối theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

+ Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.

+ Làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

+ Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án.

+ Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành.

+ Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

17. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị đối với dự án:

17.1. Sở Xây dựng:

- Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công các công trình của dự án.

- Theo dõi đôn đốc tiến độ thực hiện dự án; kiểm tra việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản của dự án.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch, chất lượng xây dựng, tiến độ xây dựng dự án và kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành; Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng, UBND thành phố Việt Trì tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý và thực hiện dự án, tiến hành xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong việc thực hiện dự án.

17.2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Tham mưu, trình Ủy ban nhân tỉnh Phú Thọ thu hồi giao đất cho dự án;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã Phú Thọ thực hiện bàn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến đất đối với diện tích đất đáp ứng các điều kiện theo quy định hiện hành.

- Quản lý môi trường khu vực dự án theo quy định.

17.3. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị.

17.4. Cục thuế tỉnh: Hướng dẫn chủ đầu tư việc miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

17.5. Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ:

- Tổ chức lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án theo quy định;
- Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;
- Quản lý quỹ đất được giao trong phạm vi dự án (nếu có);
- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân, hộ gia đình mua đất, nhà của dự án;
- Tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau khi hoàn thành việc xây dựng.

17.6. Ủy ban nhân dân xã Hà Lộc:

- Quản lý hành chính tại cấp phường đối với dự án theo phân công của UBND thành phố trong quá trình triển khai dự án;
- Tiếp quản các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án sau khi kết thúc dự án theo sự phân công của UBND thị xã Phú Thọ.

Văn bản chấp thuận chủ trương này có hiệu lực trong 12 tháng, kể từ ngày ký ban hành văn bản.

Đề nghị Tổng Công ty Viglacera - CTCP căn cứ vào nội dung văn bản này để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật./. ℓ

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: XD, KHĐT, TC, TNMT;
- UBND thị xã Phú Thọ;
- CVP, các PCVP;
- CV: NCTH;
- Lưu: VT, KT2(02b)(Tr-45b)

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



Hoàng Công Thuỷ

