

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
PHÍA TÂY ĐƯỜNG TRẦN NHÂN TÔNG 2 (LAMER 3)
(Cấp ngày tháng năm 2025)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

*Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi
điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy
định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15
ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát
triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm
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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025
của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số
201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ
chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Kết luận số 38-KL/TU ngày 26/11/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh
ủy, Văn bản số 7288/UBND-XDCT ngày 01/12/2025 của UBND tỉnh về việc chấp
thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội phía Tây
đường Trần Nhân Tông 2 (Lamer 3);*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 287/TTr-SXD ngày
10/12/2025, Báo cáo thẩm định số 210/BC-SXD ngày 10/12/2025.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà
ở xã hội phía Tây đường Trần Nhân Tông 2 (Lamer 3), với các nội dung như sau:

1. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Tân Đại Minh.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, Mã số doanh nghiệp: 4101486256, đăng ký lần đầu ngày 03/5/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/11/2025.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 363 đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

2. Mục tiêu:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2025 đã được phê duyệt; góp phần hoàn thành chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà Thủ tướng Chính phủ đã giao tại Quyết định số 388/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 và Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định (*nay là tỉnh Gia Lai*) triển khai Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030*” trên địa bàn tỉnh.

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú đã được UBND tỉnh Bình Định (trước khi sắp xếp) phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 27/6/2024.

- Đầu tư xây dựng một khu chung cư nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho các đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định.

3. Địa điểm, ranh giới thực hiện dự án:

a) Địa điểm: Khu đất NOXH-1.1, phía Tây đường Trần Nhân Tông, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.

b) Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch (lộ giới 18m);
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (lộ giới 30m);
- Phía Đông giáp: Dự án Nhà ở xã hội Tây Trần Nhân Tông;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch (lộ giới 18m).

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất: Phần diện tích đất còn lại thuộc Khu đất NOXH-1.1, phía Tây đường Trần Nhân Tông, phường Quy Nhơn Bắc, diện tích khoảng 16.355 m².

b) Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Khoảng 858 căn hộ nhà ở xã hội (*số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn*), cây xanh, đường giao thông, sân đường nội bộ, bãi đậu xe ngoài trời, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

c) Quy mô xây dựng dự kiến:

- Diện tích, cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	6.237,0	38,13
1.1	Đất xây dựng khối nhà chung cư	4.793,0	
1.2	Nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội (Nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà xe và khu kỹ thuật)	1.444,0	
2	Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư	10.118,0	61,87
2.1	Đất cây xanh, công viên, đường dạo	3.382,0	20,68
2.2	Đất giao thông sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	6.736,0	41,19
	Tổng diện tích đất	16.355,0	

- Chung cư nhà ở xã hội: Đầu tư xây dựng hoàn thành 02 khối nhà chung cư với 18 tầng nổi, nối nhau bằng khối nhà cao 04 tầng nổi + 01 tầng hầm, với các chỉ tiêu sau:

+ Khối nhà chung cư: Tối thiểu 18 tầng (không bao gồm tầng tum và tầng kỹ thuật).

+ Khối nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội: Cao 04 tầng + 01 tầng hầm.

+ Mật độ xây dựng: Khoảng 38,45%.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 88.219m².

+ Hệ số sử dụng đất: Tối thiểu khoảng 5,0 lần (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 6m so với ranh giới khu đất.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh: Đảm bảo tối thiểu 20% diện tích đất.

+ Diện tích khu vực đỗ xe: Bố trí đủ diện tích đỗ xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội: Căn hộ chung cư nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định 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).

+ Quy mô dân số: Khoảng 2.574 người.

d) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Đầu tư xây dựng một khu chung cư nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho các đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội, với sơ bộ phương án đầu tư như sau:

- Đầu tư xây dựng hoàn thành 02 khối nhà chung cư với 18 tầng nổi, nối nhau bằng khối nhà cao 04 tầng nổi + 01 tầng hầm dùng để bố trí nhà để xe, sinh hoạt cộng đồng và khu kỹ thuật, trong đó:

+ Khối chung cư nhà ở xã hội A: Xây dựng 01 khối chung cư cao 18 tầng để bố trí các căn hộ nhà ở xã hội, dịch vụ thương mại và các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư.

+ Khối chung cư nhà ở xã hội B: Xây dựng 01 khối chung cư cao 18 tầng để bố trí các căn hộ nhà ở xã hội, dịch vụ thương mại và các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư.

+ Khối nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội: Xây dựng khối nhà cao 04 tầng + 01 tầng hầm để bố trí khu vực sinh hoạt cộng đồng, nhà để xe, trạm biến áp, các phòng kỹ thuật và kho lưu trữ các vật dụng phục vụ cho công tác quản lý vận hành.

+ Tổng diện tích xây dựng 02 Khối nhà chung cư và Khối nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội là 6.237,0 m² (*Diện tích xây dựng Khối chung cư nhà ở xã hội A là 2.082,0 m²; Khối chung cư nhà ở xã hội B là 2.711,0m²; Khối nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội là 1.444,0m²*).

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (*cây xanh, công viên, đường dạo, giao thông, sân bãi, và hạ tầng kỹ thuật*) với diện tích khoảng 10.118,0 m²: Đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và được cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

đ) Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:

Chủ đầu tư được chọn có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành, đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật (*cây xanh, công viên, đường dạo, giao thông, sân bãi, và hạ tầng kỹ thuật*) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành, khai thác sử dụng theo quy định.

5. Sơ bộ tổng mức đầu tư: Khoảng **901.258.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm linh một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu đồng*) (chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tiền sử dụng đất).

6. Tiến độ thực hiện dự án: Tháng 11/2025 – Tháng 12/2030, cụ thể:

- Tháng 11/2025 - 06/2026: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; công tác đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

- Tháng 07/2026 - 12/2026: Triển khai công tác san lấp mặt bằng, gia cố để ổn định nền đất.

- Tháng 01/2027 - 6/2028: Triển khai thi công xây dựng hoàn thành 01 Khối chung cư nhà ở xã hội và Khối nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội.

- Tháng 7/2028 - 12/2030: Triển khai thi công xây dựng hoàn thành số lượng căn hộ còn lại.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

8. Ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư:

- Hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở chung cư, nhà phục vụ cho khu nhà ở xã hội, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở,... đảm bảo theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy, quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, kinh phí này được tính vào chi phí đầu tư của dự án, xác định giá bán sau này (Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ).

- Thực hiện đầy đủ các cam kết quy định tại Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể, chi tiết (theo từng tháng) của dự án phù hợp với tình hình thực tế để thực hiện và có văn bản cam kết thực hiện dự án gửi Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện.

2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai dự án theo quy định.

3. Sở Xây dựng cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

4. Giao Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND phường Quy Nhơn Bắc theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm rà soát, tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc, Chủ đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Hữu Quế