

Số: 1257/TB-SXD

Tây Ninh, ngày 07 tháng 8 năm 2015

THÔNG BÁO

Kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ;

Công văn số 2257/UBND-KTN ngày 04/8/2015 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh về phê duyệt chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc dự án nhà ở xã hội tại Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh.

Sở Xây dựng thông báo kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh trên website của UBND tỉnh, Sở Xây dựng và Báo Tây Ninh với những nội dung sau:

I. Nội dung thực hiện dự án

- Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh.

- Đối tượng dân cư: Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị thu hồi đất thực hiện dự án.

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

1. Quy mô và yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc

a) Quy mô dự án

- Khu đất có diện tích đất: 50.478,00 m².

- Địa điểm: Khu phố 2, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Phạm vi tứ cận:

- | | |
|------------------|-------------------|
| + Phía Bắc giáp | : Đất dân cư; |
| + Phía Nam giáp | : Đường N5; |
| + Phía Đông giáp | : Đường Yết Kiêu; |
| + Phía Tây giáp | : Đường D4. |

(Sơ đồ khu đất đính kèm)

b) Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc và không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật (Phụ lục 1 đính kèm).

2. Về đất

- Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Nhà đầu tư ứng trước kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường đã được UBND tỉnh phê duyệt. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ứng trước sẽ được tính vào vốn đầu tư của dự án.

3. Tiến độ thực hiện dự án: Triển khai xây dựng và đưa dự án đi vào hoạt động trong vòng 36 tháng, kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận công nhận chủ đầu tư.

4. Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau khi đầu tư xây dựng xong

- Quản lý vận hành và bảo trì nhà ở xã hội theo quy định của Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ.

- Bảo trì quỹ nhà ở cho thuê thuộc quyền sở hữu của mình (nếu có) và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa chuyển giao hoặc không phải chuyển giao trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật; quản lý vận hành các công trình đã đưa vào khai thác theo nhiệm vụ được giao hoặc khi chưa chuyển giao cho các tổ chức dịch vụ công ích hoặc tổ chức quản lý chuyên ngành.

- Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý hành chính cho chính quyền địa phương.

- Chủ trì thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Các điều kiện tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (Căn cứ Điều 3 Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 03/7/2015 của UBND tỉnh ban hành quy định việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh), cụ thể:

a) Có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản được cấp theo quy định của pháp luật và có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam.

b) Có vốn thuộc sở hữu của mình để đầu tư thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

c) Hạch toán tài chính độc lập.

d) Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

đ) Đảm bảo khả năng huy động vốn và các nguồn lực để thực hiện dự án nhà ở xã hội thông qua cam kết cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính.

e) Chỉ được tham dự thầu trong một đơn dự thầu theo hình thức độc lập hoặc liên danh giữa nhiều nhà đầu tư. Trường hợp liên danh, các nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

g) Đề xuất tổng mức đầu tư thực hiện dự án trong hồ sơ dự thầu không thấp hơn tổng mức đầu tư tạm tính (giá sàn) trong hồ sơ mời thầu.

h) Nộp kinh phí bảo đảm dự thầu tương đương 1% giá sàn quy định trong hồ sơ mời thầu.

i) Bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu theo quy định tại Khoản 4, Điều 6 Luật Đấu thầu 2013.

k) Không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu.

II. Thuận lợi dự án

- Dự án mang tính khả thi cao vì nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh hiện nay rất lớn.

- Dự án không chỉ mang tính xã hội mà còn mang đến lợi ích kinh tế lâu dài cho khu vực xung quanh, tạo ra những giá trị to lớn về đất đai, môi trường kinh tế, thương mại.

- Vai trò của khu đất xây dựng dự án nhà ở xã hội đối với cảnh quan toàn khu vực mang tính chất là công trình điểm nhấn quan trọng của thành phố Tây Ninh: Do vị trí khu đất tọa lạc ngay ngã 3 rạch Tây Ninh và là điểm nhìn chính từ trục đường Yết Kiêu, Trần Hưng Đạo nên công trình xây dựng trên khu đất có vai trò là công trình điểm nhấn cảnh quan của toàn khu vực.

III. Thời gian và thành phần hồ sơ

1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày công bố, nhà đầu tư có nhu cầu, đề nghị gửi văn bản về Sở Xây dựng để đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh.

2. Thành phần hồ sơ gồm: 02 bộ

- Đơn đăng ký tham gia thực hiện dự án (Phụ lục 2).
- Hồ sơ chứng minh năng lực kinh nghiệm, tài chính:

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản được cấp theo quy định của pháp luật và có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam.

+ Báo cáo tài chính năm gần nhất được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán xác nhận.

+ Bảng kê khai kinh nghiệm đã thực hiện dự án nhà ở.

- Hồ sơ thuyết minh dự án sơ bộ, gồm:

+ Thuyết minh dự án: Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, số lượng và các loại nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc khác trong phạm vi dự án; tiến độ thực hiện dự án; yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau khi đầu tư xây dựng xong; tổng mức đầu tư tạm tính của dự án và dự kiến giá bán căn hộ.

+ Bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất dự án.

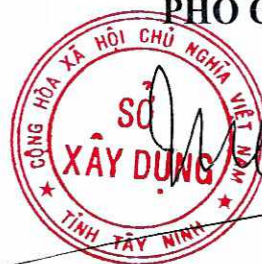
- Văn bản cam kết tiến độ triển khai thực hiện dự án.

Trên đây là thông báo kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh. /.

Nơi nhận:

- Báo Tây Ninh;
- Trung tâm tin học tỉnh + Website tỉnh;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLNBDS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Minh

Phụ lục 1: Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc và không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật

1. Về yêu cầu quy hoạch kiến trúc

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, khu đất quy hoạch xây dựng dự án khu dân cư nhà ở xã hội, tái định cư tại khu ao cá (cũ) có quy mô diện tích 50.478,00 m², xây dựng chung cư, chủ đầu tư phải lập quy hoạch chi tiết 1/500 làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, cụ thể:

- Quy mô diện tích : 50.478,00 m².
- Quy mô dân số tối đa : 5.040 người (tương đương 1 đơn vị ở).
- a) Các chỉ tiêu về đất đai: Chỉ tiêu sử dụng đất: ≥ 10 m²/người, trong đó:
 - Đất ở : $\geq 5,65$ m²/người;
 - Đất cây xanh (đơn vị ở) : ≥ 2 m²/người;
 - Đất công trình công cộng : $\geq 0,75$ m²/người;
 - Đất giao thông : $\geq 1,6$ m²/người.
- b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:
 - Cấp nước : 150 lít/người/ngày đêm;
 - Cấp điện : 1500 - 2000 Kwh/người/năm;
 - Thoát nước : 80% nước cấp;
 - Rác thải : 1 - 1,5 kg/người/ngày đêm.
- c) Yêu cầu về diện tích căn hộ chung cư: Từ 50 - 70 m².

Theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP quy định trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước là nhà chung cư thì tiêu chuẩn thiết kế mỗi căn hộ tối thiểu là 30 m², tối đa không quá 70 m². Để đảm bảo nhu cầu, tiện nghi sinh hoạt của các hộ gia đình thì diện tích mỗi căn hộ chung cư tối thiểu 50 m², tối đa không quá 70 m².

d) Quy định về lộ giới và khoảng lùi:

- Đường Yết Kiêu : Lộ giới 19 m - khoảng lùi ≥ 6 m;
- Đường D4 : Lộ giới 17 m - khoảng lùi ≥ 4 m;
- Đường N4 : Lộ giới 24 m - khoảng lùi ≥ 4 m;
- Đường N5 : Lộ giới 15 m - khoảng lùi ≥ 4 m.

đ) Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất:

- Quy định về tầng cao công trình chung cư: Từ 5 - 15 tầng, chiều cao thông thủy mỗi tầng không nhỏ hơn 3 m và không được lớn hơn 3,6 m; Trong trường hợp chiều cao công trình ≥ 45 m phải xin ý kiến Bộ Quốc phòng.

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa 60%.

Chủ đầu tư được phép tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần so với quy định.

e) Đối với công trình kinh doanh thương mại: Tùy thuộc vào tính chất, thể loại công trình do chủ đầu tư đề xuất mà tuân thủ theo các quy định hiện hành đối với các thể loại công trình đó về: diện tích lô đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, ...

g) Cơ cấu sử dụng đất:

- Căn cứ QCVN 01:2008/BXD, đất công trình công cộng có diện tích 3.780,00 m², dự kiến xây dựng trường mẫu giáo (khoảng 252 trẻ/5.040 dân, chỉ tiêu 15 m²/trẻ) phục vụ cho dân cư tại chỗ; các hạng mục công trình công cộng khác cấp đơn vị ở như: Trường tiểu học, trạm y tế, chợ, trường THCS sẽ sử dụng chung với đô thị và đất sân luyện tập được bố trí trong công viên nội bộ các khu chung cư.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	5,65	28.476,00	$\geq 56,4$
2	Đất cây xanh công cộng	2	10.080,00	≥ 20
3	Đất công trình công cộng	0,75	3.780,00	$\geq 7,5$
4	Đất giao thông (*)	~ 1,6	8.142,00	$\geq 16,1$
Tổng cộng		10	50.478,00	100

Đối với đất ở, chủ đầu tư dự án được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở khoảng 5.695,00 m² để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại, còn khoảng 22.781,00 m² đất ở dành cho nhà ở xã hội.

() Đất giao thông dự án khuyến khích chủ đầu tư thực hiện quy hoạch đường N4 lộ giới 24 m đi qua khu đất để kết nối với giao thông đô thị.*

2. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật

a) Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

- Hình thức kiến trúc, giải pháp tổ hợp khối, tầng cao các khối công trình cần chú trọng để làm nổi bật không gian cảnh quan của toàn khu vực so với các công trình kiến trúc khác.

- Giải pháp tổ chức không gian bên trong khu đất:

+ Giải pháp tổ hợp khối cần phù hợp với điều kiện tự nhiên khu vực, khai thác cảnh quan mặt nước rạch Tây Ninh.

+ Mảng xanh công viên nội bộ, các khoảng không gian mở của khu nhà ở xã hội cần gắn kết với không gian mặt nước của rạch Tây Ninh.

- Hình thức kiến trúc, vật liệu: Hình thức kiến trúc hiện đại, cần tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu vực, phù hợp với điều kiện tự nhiên, sử dụng màu sắc, vật liệu trang nhã hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

b) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án nhà ở xã hội tại khu ao cá (cũ) cần tiến hành triển khai đồng bộ, đầu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh bên ngoài hàng rào dự án.

- Hệ thống thông tin liên lạc, cấp điện được ngầm hóa phù hợp với các yêu cầu hiện hành.

Phụ lục 2: Đơn đăng ký đầu tư dự án nhà ở xã hội

Tên đơn vị đăng ký

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

Số:/.....

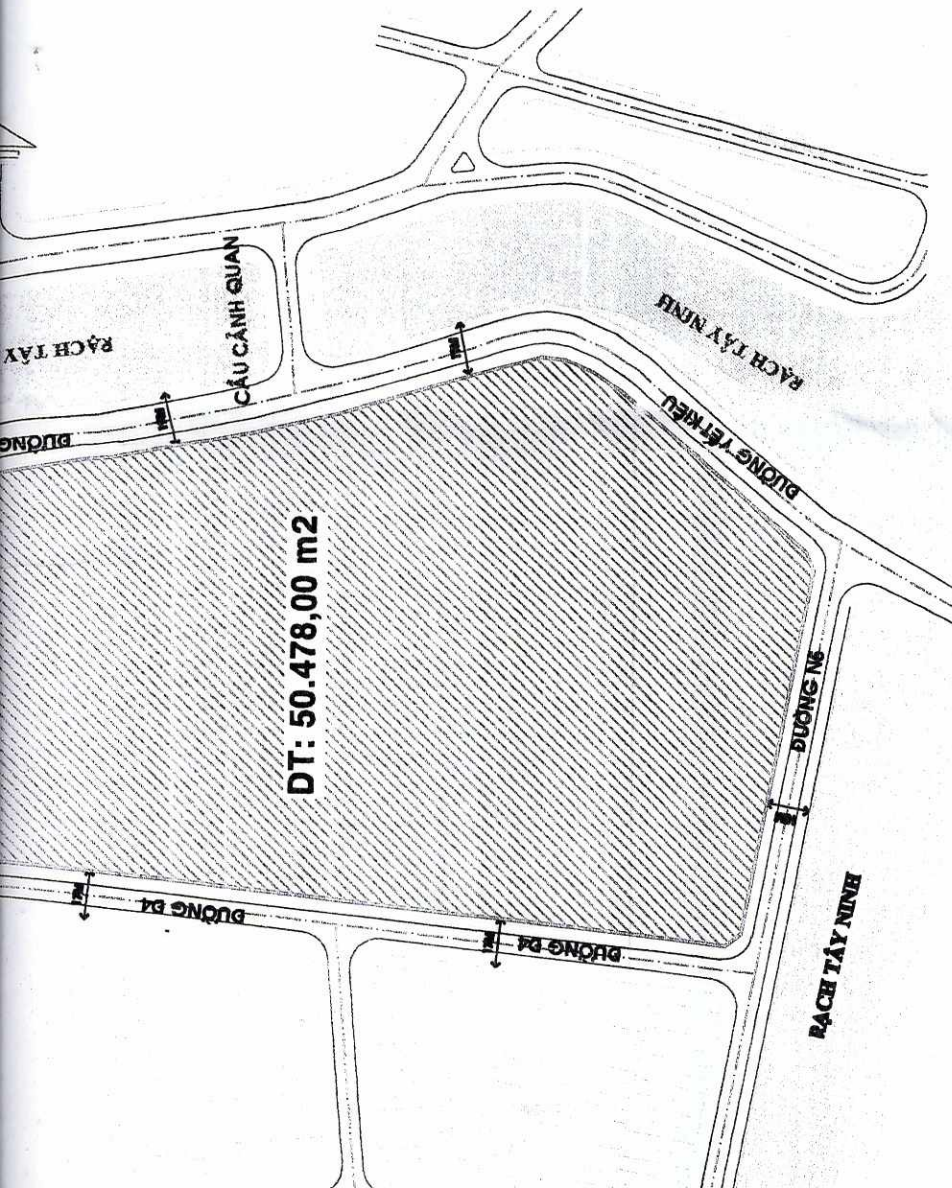
....., ngày... tháng... năm.....

ĐƠN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Kính gửi: Sở Xây dựng Tây Ninh.

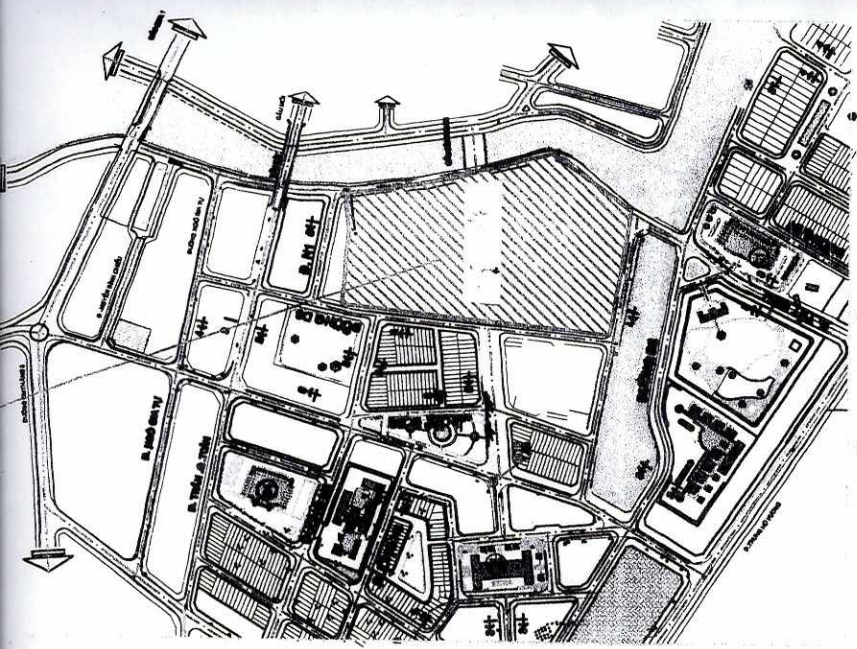
1. Tên đơn vị đăng ký:.....
 - Người đại diện:.....Chức vụ:.....
 - Địa chỉ:.....
 - Điện thoại:.....Fax:.....Email:.....
 - Giấy phép đăng ký kinh doanh số:.....Ngày cấp.....
 - Cơ quan cấp:.....Mã số thuế:.....
2. Ngành nghề đăng ký kinh doanh:.....
.....
3. Địa điểm đầu tư dự án:.....
.....
4. Dự kiến quy mô đầu tư: (Tổng diện tích sàn; dự kiến chiều cao tầng; số căn hộ, loại căn hộ; dự kiến tổng mức đầu tư...)
5. Giới thiệu vài dự án có tính chất và quy mô tương tự của đơn vị đã và đang thực hiện.
6. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án
7. Các cam kết triển khai thực hiện dự án: (ký quỹ; năng lực tài chính; tiến độ thực hiện,...)

Thủ trưởng đơn vị
(ký tên, đóng dấu)



**ÁT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
NG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

ng	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	5,65	28.476,00	≥ 56,4
ng cộng	2	10.080,00	≥ 20
ng cộng	0,75	3.780,00	≥ 7,5
ội bộ	~ 1,6	8.142,00	≥ 16,1
	10	50.478,00	100



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT

HẠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT	
SƠ ĐỒ QUY HOẠCH	
TÊN DỰ ÁN:	
CHỈ TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN THỨC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU AO CÁ (CỦ), PHƯỜNG 2, TP TÂY NINH	
Thiết kế quy hoạch kiến trúc và cảnh quan	Thiết kế quy hoạch cảnh quan và cây xanh
<i>(Handwritten signature)</i>	<i>(Handwritten signature)</i>