

Số: 205 /QĐ-UBND

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 24 tháng 01 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 23/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06 tháng 04 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Xét Công văn số 153/SKHĐT-ĐTDN ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về đề nghị sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung nội dung tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại phường 10, phường 11 thành phố Vũng Tàu, cụ thể như sau:



#### **“4. Quy mô dự án:**

##### **4.1 Quy mô kiến trúc xây dựng:**

- Diện tích đất sử dụng: 960.878,2 m<sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích 5.515 m<sup>2</sup> chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 và được đính chính nội dung tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 được UBND thành phố Vũng Tàu xác định tại văn bản số 12947/BND-VP ngày 26 tháng 11 năm 2024):

- Đất đơn vị ở (gồm: đất nhà ở, đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, đất cây xanh đơn vị ở, đất công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông):

- + Diện tích đất: 408.703,9m<sup>2</sup>;

- + Diện tích xây dựng: 141.680 m<sup>2</sup>;

- + Tổng diện tích sàn xây dựng: 815.779 m<sup>2</sup>;

- Đất dịch vụ - du lịch: diện tích đất: 356.414,8 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng: 89.166m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng: 670.042 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (theo QHPK tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND): Diện tích đất: 195.759,5 m<sup>2</sup>.

(Chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch xác định cụ thể tại Quyết định số 7179/QĐUBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu và được đính chính nội dung tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu. Số căn hộ cao tầng và dân số của từng loại hình chung cư, căn hộ dịch vụ, khách sạn là số liệu dự kiến. Số liệu chính xác sẽ được tính toán cụ thể trong hồ sơ thiết kế cơ sở trên nguyên tắc tuân thủ quy mô dân số, công suất phục vụ, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu về hạ tầng theo quy hoạch đã được phê duyệt).

##### **4.2 Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:**

- Quy mô dân số: Khoảng 13.000 người.

- Công suất phục vụ: Khoảng 11.000 người (gồm khách du lịch và phục vụ).

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Xây dựng tổ hợp khu đô thị kết hợp khu dịch vụ du lịch cao cấp để bán, cho thuê, thuê mua, lưu trú ngắn ngày theo pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật khác liên quan gồm: các công trình nhà ở (liền kề, biệt thự đơn lập, song lập, chung cư, nhà ở xã hội); các công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng và công trình thương mại, dịch vụ cao tầng; các công trình thương mại, dịch vụ ven biển, khách sạn phục vụ lưu trú, hội thảo; công viên nước



và các dịch vụ công cộng đơn vị ở khác.... hiện đại mới có đầy đủ các dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống con người, kết hợp các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; các công trình khách sạn – các khu trung tâm thương mại đẳng cấp quốc tế, đặc sắc, mang thương hiệu, đặc trưng riêng đáp ứng được mọi nhu cầu của các tầng lớp du khách đến sống, làm việc, vui chơi và nghỉ dưỡng tại khu vực này.

- Dự án thuộc diện không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

**4.3 Việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội:** Dự án thuộc diện phải bố trí 20% quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; theo đó, diện tích quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND và được đính chính tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND là 47.436,0m<sup>2</sup> đất.

(Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở, diện tích xây dựng và tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xác định theo Quyết định số 7179/QĐ-UBND và được đính chính tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND thể hiện chi tiết tại quy định quản lý đính kèm).

**4.4 Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:**

- Phương án đầu tư xây dựng:

+ Trong phạm vi dự án:

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng đô thị toàn bộ dự án trong phạm vi ranh giới dự án theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND được đính chính tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND (không bao gồm phần diện tích 5.515 m<sup>2</sup> chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng được UBND thành phố Vũng Tàu xác định tại văn bản số 12947/UBND-VP ngày 26 tháng 11 năm 2024). Nhà đầu tư thực hiện xây dựng các công trình nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, tiến độ và phương án phân kỳ đầu tư theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Ngoài phạm vi dự án:

Khi triển khai đầu tư dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu để hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đồng bộ và đảm bảo kết nối đồng nhất với hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, ...) ngoài phạm vi dự án theo đúng quy định.

- Phương án quản lý:

+ Trong phạm vi dự án:



Đối với nhà ở thương mại và các công trình thương mại dịch vụ khác: Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác theo quy định; nhà ở thương mại (liền kề, biệt thự, chung cư) Nhà đầu tư xây dựng, thực hiện kinh doanh sản phẩm theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

Đối với phần hạ tầng xã hội trong công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại,...) và đất dịch vụ - du lịch (công trình nghỉ dưỡng thấp tầng, cao tầng; khách sạn, hội nghị, công viên nước, giao thông, cây xanh, bãi đỗ xe,...) trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành và khai thác theo đúng quy định của pháp luật trong thời hạn hoạt động dự án.

Phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh, Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND (đính chính tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND), bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 37, khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

#### **4.5 Sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh:**

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Nhà ở 2023. Phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh:

+ Đất và các công trình xây dựng nhà ở bao gồm: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư và nhà ở xã hội;

+ Đất và các công trình xây dựng dịch vụ - công cộng bao gồm: y tế, giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở), đất văn hóa (sân chơi, sân luyện tập, trung tâm văn hóa), đất thương mại, ....;

+ Đất và các công trình thương mại dịch vụ khu dịch vụ du lịch tổng hợp bao gồm: các công trình khách sạn, hội nghị, nhà hàng, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng, công viên nước, ....;

Việc đầu tư, kinh doanh, Nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 14, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023; Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2023 và các quy định pháp luật có liên quan”.

Lý do: Điều chỉnh, bổ sung thông tin quy mô dự án theo quy định tại khoản 7 Điều 32, khoản 5 Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; khoản 6 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.



**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3230/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Du lịch, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và các tổ chức, các nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Sao gửi:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VP, TH.

(3)

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



**Nguyễn Công Vinh**