

Số: 5430/UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 01 tháng 6 năm 2023

V/v triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa

Kính gửi:

- Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa.

Sau khi xem xét Báo cáo số 327/BC-SKHĐT ngày 26/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về kết quả cuộc họp triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa (*File điện tử kèm theo*), Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

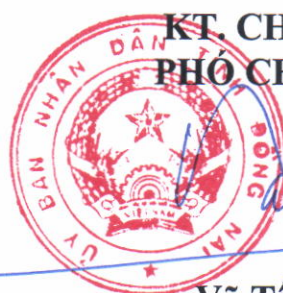
1. Đồng ý với đề xuất của UBND thành phố Biên Hòa, Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội tại các vị trí theo dự kiến của UBND thành phố Biên Hòa đến năm 2025, cụ thể: khu đất có diện tích khoảng 0,64 ha (thửa đất số 50 tờ bản đồ địa chính số 29) tại phường Tam Hiệp, khu đất chung cư có diện tích khoảng 2,4 ha thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Long Bình, khu đất có diện tích khoảng 0,74 ha (thửa đất số 19 tờ bản đồ địa chính số 22) tại phường Tân Hiệp, khu đất có diện tích khoảng 0,95 ha (thửa đất số 12 tờ bản đồ địa chính số 6) tại phường Long Bình.

2. Đề nghị UBND thành phố Biên Hòa chủ động cập nhật các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch đầu nối hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước... cho phù hợp với mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đồng thời, rà soát đề xuất các vị trí khu đất trong kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch, chương trình phát triển nhà ở xã hội của tỉnh, làm cơ sở lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

3. Đối với các dự án do UBND thành phố Biên Hòa đề xuất sau giai đoạn 2025: đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát, đề xuất những khu đất có diện tích lớn để có thể xây dựng các Khu đô thị nhà ở xã hội, bao gồm đầy đủ những tiện ích cho người dân sinh sống và sinh hoạt như trường học, bệnh viện, chợ, khu công viên vui chơi giải trí, khu mua sắm.... không đề xuất những vị trí có quy mô nhỏ lẻ, manh mún./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng;
- Lưu: VT, KTN.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Tấn Đức



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: 327/BC-SKHĐT

Đồng Nai, ngày 26 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO

Kết quả cuộc họp về triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Tổ Công tác đơn đốc triển khai thực hiện phát triển nhà ở xã hội tỉnh Đồng Nai;
- UBND thành phố Biên Hòa.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3613/UBND-KTN ngày 18/4/2023 về việc tham mưu xử lý kiến nghị triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành Giấy mời số 89/GM-SKHĐT ngày 19/4/2023 xử lý kiến nghị triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Qua buổi làm việc với các Sở ngành và đơn vị liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo với các nội dung sau:

I. THÀNH PHẦN DỰ HỌP:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Ông Võ Minh Trung - Trưởng phòng THQH – thừa ủy quyền chủ trì;
- Ông Trần Văn Hùng - Chuyên viên phòng THQH.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Bà Đào Thị Thanh Hoài - Trưởng phòng Quy hoạch.

3. Sở Xây dựng:

- Ông Nguyễn Anh Tuấn - Chuyên viên phòng QLN&TTBĐS.

4. UBND thành phố Biên Hòa:

- Bà Hà Thị Dung - Phó trưởng phòng TCKH;
- Ông Trương Quang Thế Anh - Chuyên viên phòng QLĐT;

II. NỘI DUNG:

Sau khi nghe UBND thành phố Biên Hòa trình bày thông qua báo cáo số 3749/UBND-KTN ngày 24/3/2023 về Kế hoạch triển khai các dự án nhà ở xã hội

và kiến nghị đề xuất các khu đất để làm nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Sau khi trao đổi cùng các Sở ngành thống nhất báo cáo UBND tỉnh các nội dung như sau:

1. Đối với dự án Nhà ở xã hội tại 02 Khu đất thuộc dự án Khu tái định cư Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Biên Hòa:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại 02 Khu đất thuộc dự án Khu tái định cư Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Biên Hòa, thành phố Biên Hòa tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do UBND Thành phố Biên Hòa đề xuất, nộp ngày 30/3/2023.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 1366/SKHĐT-THQH ngày 30/3/2023 gửi lấy ý kiến các đơn vị liên quan đối với hồ sơ. Tuy nhiên, đến nay chưa nhận đủ ý kiến của các đơn vị (*Còn thiếu ý kiến của Sở Giao thông Vận tải*)

- Qua trao đổi tại cuộc họp, theo ý kiến của thành phố Biên Hòa thì nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu cấp bách về nhà ở xã hội cho tất cả các nhóm dân cư đang sinh sống và làm việc trên địa bàn thành phố Biên Hòa, kiến nghị các Sở ngành rà soát xem xét tăng mật độ xây dựng, tăng chiều cao xây dựng. Ý kiến của Sở Xây dựng, căn cứ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được phê duyệt thì vị trí dự án thuộc Phân khu B6, quy định chiều cao tối đa là 12 tầng; việc điều chỉnh tăng chiều cao và mật độ xây dựng làm tăng quy mô dân số toàn dự án đòi hỏi phải rà soát, tính toán lại các chỉ tiêu, việc điều chỉnh tăng chỉ tiêu chỉ được rà soát, thực hiện sau khi hồ sơ điều chỉnh quy hoạch cấp trên tại khu vực được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2045 và phân khu B6 phường Phước Tân). Việc điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu sẽ mất nhiều thời gian để thực hiện, và sẽ ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án đề xuất trên.

Ngoài ra, về suất vốn đầu tư của vị trí 2 khu đất, đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát lại, theo ý kiến của Sở Xây dựng trong hồ sơ đề xuất thì suất vốn đầu tư của UBND thành phố Biên Hòa đề xuất đang áp dụng cho nhà ở thương mại, đề nghị áp dụng theo suất vốn đầu tư cho nhà ở xã hội.

Do đó, đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát lại, và có ý kiến gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, trường hợp tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (tăng cao 12 tầng) hay không và rà soát lại tổng tổng vốn đầu tư theo ý kiến của Sở Xây dựng để bổ sung hồ sơ.

2. Hồ sơ đề xuất các dự án NOXH trong năm 2023:

2.1. Khu đất có diện tích khoảng 0,64ha (thửa đất số 50 tờ bản đồ số 29 tại phường Tam Hiệp):

2.2. Khu đất chung cư có diện tích khoảng 2,4ha thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Long Bình:

- Đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát hồ sơ đề xuất, trường hợp phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, các thửa đất thuộc quản lý của

Nhà nước thì đề xuất chủ trương đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Hồ sơ đề xuất các dự án NOXH trong năm 2024:

3.1. Khu đất có diện tích khoảng 0,74ha (thửa đất số 19 tờ bản đồ số 22) tại phường Tân Hiệp (Công ty Cụ Hùng): Hiện khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý.

3.2. Khu đất có diện tích khoảng 0,95ha (thửa đất số 12 tờ bản đồ số 6) tại phường Long Bình (do Công ty Cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai thuê trả tiền hàng năm đến 2045).

Đối với các khu đất trên, các đơn vị nhận thấy các vị trí trên gần với Khu công nghiệp Amata, nhu cầu xây dựng Nhà ở xã hội là rất lớn, vị trí nêu trên có kết nối giao thông thuận lợi. Tuy nhiên, đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát lại Quy hoạch xây dựng (chú ý đến chiều cao của công trình xây dựng) đảm bảo điều kiện làm chung cư nhà ở xã hội.

Các Sở ngành, địa phương thống nhất kiến nghị UBND tỉnh chấp thuận giao UBND thành phố Biên Hòa quản lý hai khu đất nêu trên để thực hiện các trình tự, thủ tục xây dựng nhà ở xã hội cho thành phố Biên Hòa.

Tuy nhiên, đối với khu đất 0,95ha tại phường Long Bình, hiện do Công ty CP Xây dựng số 2 đang thuê đất, trường hợp nhà đầu tư này không sử dụng nữa thì đề nghị UBND thành phố Biên Hòa làm việc với doanh nghiệp để bàn giao khu đất về cho Nhà nước quản lý.

4. Hồ sơ đề xuất các dự án NOXH trong năm 2025:

Khu đất công có diện tích khoảng 0.31ha (thửa đất số 224 tờ bản đồ số 35) tại phường Tân Phong.

Đối với khu đất này, hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, nằm trong kế hoạch làm khu tái định cư của phường Tân Phong. Do vậy, kiến nghị UBND tỉnh giữ nguyên mục tiêu của dự án, do hiện nay quỹ đất tái định cư thành phố Biên Hòa hiện rất ít, để phục vụ cho công tác tái định cư các dự án, công trình đầu tư công trên địa bàn thành phố.

5. Kiến nghị:

Qua trao đổi các Sở ngành thống nhất kiến nghị UBND tỉnh:

- Kiến nghị UBND tỉnh chấp thuận đề xuất của UBND thành phố Biên Hòa về việc đầu tư các dự án Nhà ở xã hội tại các vị trí đất nêu trên theo dự kiến của UBND thành phố Biên Hòa đến năm 2025, cụ thể:

+ Khu đất có diện tích khoảng 0,64ha (thửa đất số 50 tờ bản đồ số 29 tại phường Tam Hiệp):

+ Khu đất chung cư có diện tích khoảng 2,4ha thuộc dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Long Bình

+ Khu đất có diện tích khoảng 0,74ha (thửa đất số 19 tờ bản đồ số 22) tại phường Tân Hiệp (Công ty Cụ Hùng): Hiện khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý.

+ Khu đất có diện tích khoảng 0,95ha (thửa đất số 12 tờ bản đồ số 6) tại phường Long Bình (do Công ty Cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai thuê trả tiền hàng năm đến 2045).

- Đề nghị UBND thành phố Biên Hòa chủ động cập nhật các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch đầu nối hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước... cho phù hợp với mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Rà soát lại các vị trí đề xuất đã có trong kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch chương trình phát triển nhà ở xã hội của tỉnh chưa để cập nhật đề xuất cho phù hợp trước khi lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

- Đối với các dự án do UBND thành phố Biên Hòa đề xuất sau giai đoạn 2025, đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát, đề xuất những khu đất có diện tích lớn để có thể xây dựng các Khu đô thị nhà ở xã hội, bao gồm đầy đủ những tiện ích cho người dân sinh sống và sinh hoạt như Trường học, bệnh viện, chợ, khu công viên vui chơi giải trí, khu mua sắm....và không đề xuất những vị trí có quy mô nhỏ lẻ, manh mún.

Trên đây là báo cáo kết quả cuộc về triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa./. *Nguyễn Hữu Nguyên*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Ban Giám đốc;
- Lưu VT, THQH, QLN, KTĐN.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Nguyên