

Số: ~~1179~~ /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày ~~19~~ tháng ~~4~~ năm 2024

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày ~~19~~ tháng ~~4~~ năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017;



Căn cứ Nghị định số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 của Chính phủ quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;

Căn cứ Quyết định số 249/QĐ-TTg ngày 13/02/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025; Quyết định 631/QĐ-TTg ngày 11/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 06/5/2019 của HĐND tỉnh về bổ sung danh mục các dự án vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Nghị quyết số 44/NQ-HĐND ngày 18/11/2022 của HĐND tỉnh về điều chỉnh tên và thông tin dự án tại số thứ tự 11 của Phụ lục bổ sung danh mục kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (giai đoạn 2016 - 2020, dự kiến đến năm 2030) kèm theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 06/5/2019 của HĐND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh về việc bổ sung danh mục các dự án vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên và thông tin dự án tại số thứ tự 11 của Phụ lục bổ sung danh mục kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (giai đoạn 2016 - 2020, dự kiến đến năm 2030) kèm theo Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Công văn số 703/TC-CQ ngày 20/12/2022 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Thông báo số 1120-TB/TU ngày 11/4/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc phê duyệt Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở tại 02 Mai Hắc Đế, thành phố Buôn Ma Thuột;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 79/TTr-SKHĐT ngày 20/3/2024 và Báo cáo kết quả thẩm định số 77/BC-SKHĐT ngày 20/3/2024 về việc phê duyệt Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở tại số 02 Mai Hắc Đế, thành phố Buôn Ma Thuột.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở tại số 02 Mai Hắc Đế, thành phố Buon Ma Thuột, với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đất đai và quy định của pháp luật có liên quan khác để thực hiện dự án nhà ở.

2. Tên dự án: Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở.

3. Mục tiêu dự án:

a) Đầu tư xây dựng, khai thác dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng và các định hướng chương trình phát triển nhà ở, phát triển đô thị;

b) Xây dựng khu phức hợp đa chức năng gồm công trình khách sạn, nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, không gian công cộng, cây xanh.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 42.645 m² (trong đó có 398 m² thuộc quy hoạch đất giao thông ngoài dự án), có cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	-	21.594,60	50,64
-	Nhà ở liên kế	OTM	16.434,00	38,54
-	Nhà ở xã hội (chung cư)	OXH	5.160,60	12,10
2	Đất hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn (tiêu chuẩn tối thiểu khách sạn 5 sao trở lên) - Căn hộ)	HH	7.115,70	16,68
-	Chung cư (Căn hộ)	HH1A	4.157,50	9,75
-	Thương mại dịch vụ - Khách sạn	HH1B	2.958,20	6,93
3	Đất cây xanh	CX	2.596,10	6,09
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	428,78	1,01
5	Đất giao thông	GT	10.909,82	25,58
-	Đất giao thông ngoài dự án	-	398,00	0,93
-	Đất giao thông thuộc dự án	-	10.230,12	23,99
-	Bãi đỗ xe	P	281,70	0,66
	Tổng cộng (1+2+3+4+5)		42.645,00	100,00

b) Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 25/7/2022, có các chỉ tiêu kiến trúc-quy

hoạch như sau:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa		
1	Nhà ở:	%	-
-	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10)</i>		-
+	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu: OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06, OTM-07, OTM-09, OTM-10)</i>		90
+	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-08)</i>		70
-	<i>Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)</i>		50
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn (tiêu chuẩn tối thiểu khách sạn 5 sao trở lên) - Căn hộ; ký hiệu HH)		60
3	Cây xanh (ký hiệu CX-01)		5
4	Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02)		40
II	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Đất ở:	tầng	-
-	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10)</i>		05
-	<i>Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)</i>		05
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn - Căn hộ; ký hiệu HH)		25 ÷ 35 + 02 tầng hầm
-	<i>Chung cư (Căn hộ; ký hiệu HH1A)</i>		35
-	<i>Thương mại dịch vụ - Khách sạn (ký hiệu HH1B)</i>		25
3	Cây xanh (ký hiệu CX-01)		01
4	Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02)		01
III	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối đa		
1	Đất ở:	lần	-
-	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10)</i>		-
+	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu: OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06, OTM-07, OTM-09, OTM-10)</i>		4,5
+	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-08)</i>		3,5
-	<i>Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)</i>		2,5
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn - Căn hộ; ký hiệu HH)		13,0
3	Cây xanh (ký hiệu CX-01)		0,05
4	Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02)		0,4
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ (theo Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; ký hiệu QH-06)		
V	Chỉ tiêu về độ vưon ban công tối đa của công trình nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng		

1	Đối với đường có chiều rộng lộ giới 12,0m ÷ 15,0m	m	1,2
2	Đối với đường có chiều rộng lộ giới > 15,0m		1,4
VI	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	180
2	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1.100
3	Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	≥ 80
4	Rác thải sinh hoạt	kg/người-ngđ	1,3

c) *Sản phẩm, dịch vụ cung cấp*: Công trình khách sạn, nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, không gian công cộng, cây xanh (hạ tầng xã hội).

d) *Quy mô dân số*: Khoảng 2.400 người.

đ) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội*:

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích hầm (m ²)	Số nhà ở (căn)	Chi chú
1	Nhà ở liên kế - OTM	16.434,00	14.249,86	71.249,30		122	Số liệu lấy từ QHCT tỷ lệ 1/500 đã duyệt.
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn (Tiêu chuẩn khách sạn 5 sao trở lên) - Căn hộ)	7.115,70	4.269,42	92.056,42	14.231,40	558	Số liệu cụ thể sẽ được xác định theo hồ sơ dự án do nhà đầu tư lập.
3	Nhà ở xã hội – NOXH (chung cư)	5.160,60	2.580,30	12.901,50		155	Bằng 20% diện tích đất ở của dự án

e) *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án*:

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án và đấu nối hạ tầng của dự án với khu vực đô thị.

- Quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật và chuyển giao cho UBND thành phố Buon Ma Thuột gồm:

+ Giao thông trong phạm vi dự án: Trục cảnh quan chính từ Bắc - Nam có chỉ giới đường đỏ 16,0 m (Đường số 2); Trục giao thông từ Đông - Tây có chỉ giới đường đỏ 13,0 m (Đường số 1, số 3); Trục giao thông song song với đường quy hoạch phía Tây Nam có chỉ giới đường đỏ 11,0 m (Đường số 4); Sân, đường nội bộ đảm bảo tổ

chức giao thông an toàn thoát người và phòng cháy chữa cháy.

+ Giao thông tiếp giáp dự án: Khu vực được kết nối với đường Y Ngông phía Bắc và đường Mai Hắc Đế phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch (diện tích 398 m²). Là đất hạ tầng chung đô thị tiếp giáp với ranh giới dự án do đó nhà đầu tư hoàn thiện để thuận tiện trong việc khai thác kinh doanh của dự án là phù hợp.

+ Hệ thống cấp điện chiếu sáng, trạm biến áp; Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa; hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt...

+ Nhà đầu tư được sử dụng (theo hình thức thuê đất) đôi với bãi đậu xe có diện tích 281,7 m² để kinh doanh nhằm phục vụ nhu cầu của người dân.

5. Vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà đầu tư phải nộp khi trúng đấu giá): Khoảng 2.405 tỷ đồng (*Hai ngàn bốn trăm lẻ năm tỷ đồng*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, tính từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Số 02 Mai Hắc Đế, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Đối với các Sở, ngành và UBND thành phố Buôn Ma Thuột.

- Giao Sở Tài chính xây dựng phương án đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đất đai và quy định của pháp luật có liên quan khác để thực hiện dự án nhà ở. Trong quá trình xây dựng phương án đấu giá và tổ chức đấu giá, Sở Tài chính phải phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan để xác định cụ thể nội dung yêu cầu về đối tượng đăng ký tham gia đấu giá, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá để thực hiện dự án theo quy định.

- Các Sở, ngành liên quan và UBND thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền quy định thực hiện những nội dung có liên quan đảm bảo điều kiện để tổ chức đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất, triển khai dự án theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đất đai và quy

định của pháp luật có liên quan khác để thực hiện dự án nhà ở.

2. Đối với nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Quá trình thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, tài nguyên môi trường và các quy định pháp luật liên quan khác; bố trí đủ vốn góp và vốn huy động theo đúng quy định của pháp luật để thực hiện Dự án theo tiến độ quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư dự án.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Tiến hành thủ tục chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định của pháp luật có liên quan khác.

- Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Giám đốc Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài chính 01 (một) bản, Sở Kế hoạch và Đầu tư 01 (một) bản, Sở Xây dựng 01 (một) bản và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh.

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 3 (bản giấy);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT,
- Cục Thuế tỉnh; BCH Quân sự tỉnh;
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Phòng: CN, KT, NN&MT;
- Lưu: VT, TH (N.N - 10b).

CHỦ TỊCH



Phạm Ngọc Nghị