

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An
thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Căn cứ Luật tổ chức Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội Vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

Căn cứ Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất đối với dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột; Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 01/2017/HĐ-SXD ngày 07/11/2017, giữa Sở Xây dựng và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ân Phú;

Căn cứ Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 175/TTr-SXD, ngày 28/9/2018;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú tại Tờ trình số 84/TTr-AP ngày 16/8/2018 về việc đề nghị chấp thuận đầu tư dự án: Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú

3. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:

a) Địa điểm: Đường Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

b) Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc : Giáp Cụm công nghiệp Tân An;

- Phía Nam : Giáp Đất quy hoạch công trình cơ quan, doanh nghiệp;

- Phía Đông: Giáp Đất quy hoạch công trình cơ quan, doanh nghiệp;

- Phía Tây : Giáp đường Hà Huy Tập (Tỉnh lộ 8).

c) Tổng diện tích sử dụng đất dự án: **19,50 ha**, cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	86.052,20	44,13
1.1	Đất nhà ở liên kế	58.573,60	30,04
1.2	Đất nhà ở chung cư xã hội	27.478,60	14,09
2	Đất công trình công cộng (nhà văn hóa)	2.089,30	1,07
3	Đất công trình giáo dục	4.089,30	2,10
4	Đất cây xanh công viên - TDTT	26.169,90	13,42
5	Đất giao thông - bãi đỗ xe	76.599,30	39,28
Tổng cộng:		195.000,00	100,00

4. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu dân cư mới theo quy hoạch được duyệt, đáp ứng nhu cầu về đất ở của người dân, tạo kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột. Hình thành một khu dân cư đô thị có môi trường sống hài hòa với cảnh quan thiên nhiên với những nét đặc trưng, hấp dẫn riêng; tạo một quần thể hợp nhất với đầy đủ tiện nghi cho cư dân trong vùng và vùng phụ cận; góp phần tạo thêm việc làm, gắn kết xã hội và nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân. Khi dự án hình thành sẽ thu hút các nhà đầu tư để phát triển đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột và tăng nguồn thu từ quỹ đất cho tỉnh.

5. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới đồng bộ toàn dự án.

6. Nội dung hồ sơ dự án: Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án được lập đảm bảo theo quy định pháp luật theo hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hợp đồng thực hiện dự án, quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 15/01/2012; Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 và Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 02/8/2018. Báo

cáo thẩm định thiết kế cơ sở số 394/BC-SXD ngày 22/6/2018 của Sở Xây dựng, cụ thể như sau:

a) Hạ tầng kỹ thuật: Cấp III, gồm: Đường giao thông diện tích: 74.742,4 m²; Bãi đỗ xe cộng cộng diện tích: 1.856,9 m²; Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện chung toàn khu, hệ thống thu gom rác thải.

b) Đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở:

- Nhà ở liên kế thương mại: Nhà cấp III, 03 tầng, mật độ xây dựng: 80%, hệ số sử dụng đất: 2,4 lần, diện tích đất: 58.576,6 m², chiếm tỷ lệ: 30,04%.

- Nhà ở chung cư xã hội: Nhà cấp III, 03 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất: 1,2 lần, tổng diện tích đất: 27.478,60 m², chiếm tỷ lệ: 14,09%.

c) Công trình hạ tầng xã hội:

- Công trình công cộng (nhà văn hóa): Nhà cấp III, 03 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất: 1,2 lần, diện tích đất: 2.089,30 m², chiếm tỷ lệ: 1,07%.

- Công trình giáo dục (Trường mầm non): Nhà cấp III, 03 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất: 1,2 lần, diện tích đất: 4.089,30 m², chiếm tỷ lệ: 2,10%.

- Đất cây xanh công viên - TDTT: 26.169,9 m², chiếm tỷ lệ: 13,42%.

d) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở: Tổng số lượng nhà ở: 898 căn, tổng diện tích sàn xây dựng: 173.550,00 m² và các tỷ lệ nhà ở trong dự án cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu	Loại nhà ở	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn hộ (căn)
I		Nhà ở liên kế thương mại	58.573,6	46.859	140.577,00	568
1	LK-01	Nhà ở liên kế thương mại	4.318,9	3.455	10.365,38	60
2	LK-02	Nhà ở liên kế thương mại	6.954,9	5.564	16.691,64	66
3	LK-03	Nhà ở liên kế thương mại	5.480,3	4.384	13.152,72	42
4	LK-04	Nhà ở liên kế thương mại	7.354,9	5.884	17.651,64	67
5	LK-05	Nhà ở liên kế thương mại	7.052,9	5.642	16.926,98	62
6	LK-06	Nhà ở liên kế thương mại	9.192,9	7.354	22.062,98	105
7	LK-07	Nhà ở liên kế thương mại	6.954,9	5.564	16.691,64	62
8	LK-08	Nhà ở liên kế thương mại	4.427,5	3.542	10.626,05	40
9	LK-09	Nhà ở liên kế thương mại	6.836,5	5.469	16.407,48	64
II		Nhà ở xã hội	27.478,6	10.991,4	32.974,3	330
10	XH-01	Nhà ở chung cư xã hội	5.029,8	2.012	6.035,81	60
11	XH-02	Nhà ở chung cư xã hội	8.828,6	3.531	10.594,37	106
12	XH-03	Nhà ở chung cư xã hội	13.620,1	5.448	16.344,17	163
		Tổng cộng:	86.052,2	57.850,3	173.550,90	898

e) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Xây dựng 568 nhà ở liên kế thương mại cấp III, 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 140.577,00 m² để bán nhà ở thương mại.

Trường hợp chủ đầu tư không xây dựng nhà ở mà thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại các trục đường bên trong dự án để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Khoản 2, Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Khoản 7, Điều 4, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị với điều kiện sau khi được Nhà nước giao đất, nộp tiền sử dụng đất, chủ đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án và có ý thống nhất của Bộ Xây dựng cho phép chuyển nhượng.

- Xây dựng 330 căn hộ chung cư xã hội cấp III, 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 32.974,30 m² để bán, cho thuê, thuê mua theo quy định.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Công trình giáo dục (Trường Mẫu giáo): 4.089,30 m²; Công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.089,30 m². Dự kiến chủ đầu tư kêu gọi nhà đầu tư cấp II hoặc chuyển giao cho Nhà nước đầu tư.

7. Khái toán tổng mức đầu tư của dự án: 665.540.443.285 đồng, làm tròn: **665.540.443.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi lăm tỷ, năm trăm bốn mươi triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

Trong đó:

a) Tổng hợp chi phí mức đầu tư:

- Chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật : 171.912.070.000 đồng;
- Chi phí xây dựng các hạng mục công trình : 335.349.008.885 đồng;
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng : 6.591.310.000 đồng;
- Tiền sử dụng đất dự kiến : 151.688.054.400 đồng.

b) Bảng chi tiết khái toán kinh phí xây dựng các hạng mục công trình và tiền sử dụng đất thực hiện dự án:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Tiền sử dụng đất dự kiến (đồng)	Tiền xây dựng các hạng mục (đồng)
I		Nhà ở liên kế thương mại	151.688.054.400	132.086.475.125
1	LK-01	Nhà ở liên kế thương mại	8.292.307.200	31.770.110.870
2	LK-02	Nhà ở liên kế thương mại	13.353.312.000	-
3	LK-03	Nhà ở liên kế thương mại	10.522.176.000	-
4	LK-04	Nhà ở liên kế thương mại	14.121.312.000	-
5	LK-05	Nhà ở liên kế thương mại	13.541.587.200	-
6	LK-06	Nhà ở liên kế thương mại	44.125.968.000	67.623.065.086
7	LK-07	Nhà ở liên kế thương mại	13.353.312.000	-
8	LK-08	Nhà ở liên kế thương mại	21.252.096.000	32.693.299.169

STT	Ký hiệu	Loại đất	Tiền sử dụng đất dự kiến (đồng)	Tiền xây dựng các hạng mục (đồng)
9	LK-09	Nhà ở liên kế thương mại	13.125.984.000	-
II		Nhà ở xã hội	-	166.190.693.760
1	XH-01	Nhà ở chung cư xã hội	-	30.420.472.320
2	XH-02	Nhà ở chung cư xã hội	-	53.395.614.720
3	XH-03	Nhà ở chung cư xã hội	-	82.374.606.720
III		Hạ tầng xã hội	-	37.071.840.000
1	CC	Công trình công cộng	-	12.535.920.000
2	GD	Giáo dục (Trường mẫu giáo)	-	24.535.920.000
IV		Hạ tầng Kỹ thuật	-	171.912.070.000
1	CX-01	Công viên cây xanh, thể dục thể thao	-	-
2	CX-02	Công viên cây xanh, TDTT	-	-
3	CX-03	Công viên cây xanh, thể dục thể thao	-	-
4	GT	Đường Giao thông	-	-
5	P	Bãi đỗ xe	-	-
		Tổng cộng:	151.688.054.400	507.261.078.885

c) Giá đất để tính tiền sử dụng đất tại dự án được áp dụng theo hướng dẫn tại Công văn số 783/STNMT-CCQLĐĐ ngày 05/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

8. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn của Chủ đầu tư (tương ứng khoảng 30%).
- Vốn lấy một phần từ doanh thu bán nhà ở bổ sung tái vốn đầu tư.
- Vốn vay từ các Ngân hàng (tương ứng khoảng 50%).

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

- Thời gian: 48 tháng.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Giai đoạn I: Hoàn thành các thủ tục pháp lý, tiến hành giải phóng mặt bằng và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 12 tháng.
 - + Giai đoạn II: Đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở và công trình công cộng phục vụ của dự án: 34 tháng.
 - + Giai đoạn III: Hoàn thành dự án và chuyển giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý: 02 tháng.

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Phương thức giao đất: Nhà nước giao 19,5 ha cho Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú để đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột, gồm các phương thức như sau:

- *Giao đất không thu tiền sử dụng đất: 136.426,4m².*
- + Đất giao thông diện tích: 74.742,4 m²;
- + Đất Bãi đỗ xe cộng cộng diện tích: 1.856,9 m²;
- + Đất Công viên cây xanh - Thể dục thể thao: 26.169,90 m²;
- + Đất Công trình giáo dục (Trường Mẫu giáo): 4.089,30 m²;
- + Đất Công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.089,30 m².
- + Đất xây dựng nhà chung cư xã hội, diện tích: 27.478,60 m²
- *Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 58.573,6 m².*

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m ²)
1	LK-01	Nhà ở liên kế thương mại	4.318,9
2	LK-02	Nhà ở liên kế thương mại	6.954,9
3	LK-03	Nhà ở liên kế thương mại	5.480,3
4	LK-04	Nhà ở liên kế thương mại	7.354,9
5	LK-05	Nhà ở liên kế thương mại	7.052,9
6	LK-06	Nhà ở liên kế thương mại	9.192,9
7	LK-07	Nhà ở liên kế thương mại	6.954,9
8	LK-08	Nhà ở liên kế thương mại	4.427,5
9	LK-09	Nhà ở liên kế thương mại	6.836,5

11. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê: Dự án dành 27.478,60 m² đất để xây dựng nhà chung cư xã hội, chiếm tỷ lệ: 31,9% tổng diện tích đất ở của dự án. Loại nhà, tiêu chuẩn, diện tích theo quy định tại Điều 7, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

12. Các công trình hạ tầng chuyển giao cho Nhà nước: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và đấu nối với hệ thống chung khu vực, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ thủ tục chuyển giao cho địa phương quản lý theo quy định gồm: Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống PCCC, hệ thống cấp, thoát nước và đường giao thông thuộc dự áncụ thể như sau:

- Đường giao thông diện tích: 74.742,4 m²;
- Bãi đỗ xe cộng cộng diện tích: 1.856,9 m²;
- Công viên cây xanh - Thể dục thể thao: 26.169,90 m²;
- Công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.089,30 m²;
- Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện chung toàn khu, hệ thống thu gom rác thải.

13. Các đề xuất hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án: Dự án được hỗ trợ, hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án. Các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án chủ đầu tư phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột vận hành và quản lý khu đô thị, quản lý hành chính trong phạm vi dự án; phối hợp hình thành nên tổ dân phố với số dân và địa bàn phù hợp.

- Việc quản lý an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức các hoạt động công cộng và dịch vụ công ích đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho chính quyền địa phương quản lý. Phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột trong việc đảm bảo an ninh, môi trường khu vực.

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án đúng quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể với cơ quan quản lý về cấp điện, cấp thoát nước về vị trí đấu nối trước khi triển khai các bước lập bản vẽ thiết kế thi công và triển khai thi công xây dựng; Sau hoàn thành dự án lập hồ sơ thủ tục chuyển giao cho địa phương quản lý theo quy định gồm: Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống PCCC, hệ thống cấp, thoát nước và đường giao thông thuộc dự án.

- Cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Tiêu chí lựa chọn đối tượng để bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Nhà nước:

Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Buôn Ma Thuột và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao hướng dẫn, kiểm tra đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan khác.

3. Căn cứ theo quy định tại Khoản 2, Điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Khoản 7, Điều 4, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Sau khi chủ đầu tư thực hiện xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án, đề nghị chủ đầu tư gửi đầy đủ hồ sơ theo quy định để Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung đề xuất

chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tại các trục đường bên trong dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký,

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.//

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN (VT-18).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Ngọc Nghị