

Số: 10971/TTr-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 04 tháng 12 năm 2020

TỜ TRÌNH

**Về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp Thủy Vân
giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế

Ngày 05/11/2020, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 164/NQ-CP về việc tháo gỡ một số vướng mắc trong thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị, trong đó tại khoản 3 có nêu: “*Đối với các dự án chưa hoặc đang thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014 hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở năm 2014 thì thực hiện Quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014 hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở năm 2014 và không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP*”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật Nhà ở 2014, có nêu: “*Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ*”.

Trên cơ sở đó, ngày 26/11/2020 UBND tỉnh đã ban hành văn bản số 10696/UBND-QHXT về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 164/NQ-CP ngày 05/11/2020.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 9 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: “*đối với Dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 50 ha và có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn tại khu vực đô thị thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư*”.

Trên cơ sở Tờ trình số 3882/TTr-SXD ngày 03/12/2020 của Sở Xây dựng về việc Đề nghị Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, UBND tỉnh kính báo cáo xin ý kiến Hội đồng Nhân dân tỉnh về nội dung về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án với một số nội dung cụ thể như sau:

I. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- 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;

- 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 Nghị quyết số 164/NQ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ về việc tháo gỡ một số vướng mắc trong thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định tại 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 Công văn số 1287/TTg-NN ngày 24/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Căn cứ Quyết định số 1577/QĐ-UBND ngày 09/5/2005 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung khu Đô thị mới An Vân Dương, phía Đông thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Căn cứ Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 22/01/2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Căn cứ Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương;

- Căn cứ Quyết định số 2652/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Căn cứ Kế hoạch số 125/KH-UBND ngày 16/6/2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Kế hoạch phát triển các Khu dân cư mới thành phố Huế và vùng phụ cận đến năm 2020, định hướng giai đoạn 2020-2025;

- Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất số 01/2018/HĐDA ngày 06/6/2018 được ký kết giữa Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế và Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA – Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL;

- Căn cứ Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

II. Các nội dung liên quan chấp thuận đầu tư:

1. Tên dự án: Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Tên chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA – Công ty Cổ phần tập đoàn TELIN – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản COTANA CAPITAL.

3. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư và thực hiện dự án trên cơ sở Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Chủ đầu tư bao gồm toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình trên đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất.

4. Mục tiêu đầu tư:

- Hình thành khu dân cư mới, hiện đại, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân và nhu cầu thương mại dịch vụ của khu đô thị.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình trên đất theo quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt nhằm cụ thể hoá và từng bước hoàn thiện đồ án quy hoạch chung Khu đô thị mới An Vân Dương nói chung và Khu B - Đô thị mới An Vân Dương nói riêng; hình thành khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội góp phần làm thay đổi diện mạo khu vực thuộc địa bàn xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy.

- Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho các địa phương lân cận xung quanh khu vực dự án, đồng thời tạo công ăn việc làm cho người lao động trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành dự án.

5. Địa điểm xây dựng:

Địa điểm chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, thuộc xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất dự án:

a) Quy mô diện tích dự án: khoảng 44,65 ha.

b) Diện tích đất trồng lúa khoảng 35,36ha (đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp tại văn bản số 1278/TTg-NN ngày 24/9/2018 về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế).

7. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 60m và ranh giới dự án Khu phức hợp Thủy Vân - Giai đoạn 1;

- Phía Nam tiếp giáp khu thương mại dịch vụ DV5, khu tái định cư TĐ5 và khu dân cư hiện hữu;

- Phía Đông tiếp giáp đường quy hoạch lộ giới 100m;

- Phía Tây tiếp giáp khu tái định cư TĐ1 và khu dân cư hiện hữu.

8. Những nội dung chính dự án:

8.1 Quy mô dân số: khoảng 6.054 người.

8.2 Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

- Khu đất công trình sự nghiệp (ký hiệu SN-01): Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$; Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,6$ lần.

- Khu đất giáo dục (ký hiệu TH): Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$; Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

- Khu đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng (ký hiệu OXH1): Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$; Hệ số sử dụng đất: $\leq 7,5$ lần.

- Khu đất nhà ở xã hội chung cư thấp tầng (ký hiệu OXH2): Mật độ xây dựng: $\leq 45\%$; Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,6$ lần.

- Khu đất ở thấp tầng (ký hiệu OTM): Mật độ xây dựng: 60% ; Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,0$ lần.

- Khu đất ở thấp tầng (ký hiệu CL-24A, CL-24B): Mật độ xây dựng: 80%; Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,4$ lần.

- Đất nhà ở liền kề (ký hiệu CL): Mật độ xây dựng thuần (netto) $\leq 90\%$ (diện tích $< 100m^2$) và $\leq 80\%$ (các lô còn lại); Chiều cao công trình 2-4 tầng.

- Đất nhà ở sân vườn song lập (ký hiệu BG): Mật độ xây dựng thuần (netto) $\leq 72\%$; Chiều cao công trình 2-4 tầng.

- Đất nhà ở sân vườn đơn lập (ký hiệu BT): Mật độ xây dựng thuần (netto) đối với các lô BT01-07 $\leq 55\%$, BT08-11, BT21-27 $\leq 58\%$, BT12-20 $\leq 65\%$; Chiều cao công trình 2-4 tầng.

- Đất dịch vụ thương mại (ký hiệu DV): Mật độ xây dựng thuần (netto) $\leq 60\%$; Chiều cao công trình: 17-25 tầng.

- Đất công cộng (ký hiệu CC):

+ Khu đất có ký hiệu CC02: Mật độ xây dựng thuần (netto) $\leq 35\%$; Chiều cao công trình: 12 tầng;

+ Khu đất có ký hiệu CC03 đến CC07: Mật độ xây dựng thuần (netto) $\leq 45\%$; Chiều cao công trình: 03 tầng.

8.3 Thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng:

Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan và địa phương liên quan tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên toàn bộ phạm vi ranh giới của dự án. Kinh phí thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng do Chủ đầu tư ứng trước để chi trả và được trừ vào số tiền sử dụng đất theo qui định của pháp luật về đất đai.

8.4 Quỹ đất dự kiến giao chủ đầu tư:

Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính đối với dự án, chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích đất ở và đất dịch vụ thương mại, trong đó:

- Diện tích đất giao lâu dài, bao gồm:

+ Đất biệt thự (ký hiệu BG, BT): diện tích $82.757m^2$. Trong đó: Đất ở biệt thự song lập (BG), diện tích $52.601m^2$, đất ở biệt thự đơn lập (BT), diện tích $30.156m^2$.

+ Đất nhà ở liền kề (ký hiệu CL): $46.497m^2$.

+ Đất chung cư (nhà ở xã hội cao tầng, ký hiệu OXH1): diện tích $14.887m^2$.

+ Đất chung cư (nhà ở xã hội thấp tầng, ký hiệu OXH2): diện tích $20.315m^2$.

- Diện tích đất giao có thời hạn 50 năm (đất dịch vụ thương mại, ký hiệu DV): $5.416m^2$.

Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi hết thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất, Chủ đầu tư phải chuyển toàn bộ quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản trên đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc thay đổi diện tích các loại đất dự kiến bàn giao cho Chủ đầu tư có tác động đến cơ chế tài chính của dự án, được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng đã ký kết, Phụ lục hợp đồng bổ sung, thay thế (nếu có) và các quy định khác.

8.5 Nguồn vốn đầu tư: Vốn do Chủ đầu tư tự sắp xếp, bố trí để thực hiện dự án.

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

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất: Thực hiện theo đúng quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Được thực hiện theo đúng quy định của luật đất đai và quy định pháp luật hiện hành.

8.7 Các công trình được chuyển giao cho Nhà nước:

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước bao gồm toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (đã được đầu tư xây dựng đồng bộ): Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp điện; Hệ thống chiếu sáng; Công viên, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải chịu sự quản lý về chất lượng của cơ quan nhà nước. Việc chuyển giao các công trình nêu trên chỉ được thực hiện đối với các công trình đảm bảo yêu cầu về chất lượng, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành và được Sở Xây dựng và các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Nghị định về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

b) Quỹ đất chuyển giao cho nhà nước:

Quỹ đất chuyển giao cho nhà nước (sau khi chủ đầu tư đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án) gồm có:

- Đất Nhà ở thấp tầng (ký hiệu OTM), diện tích 11.497m².
- Đất trường học (ký hiệu TH,) diện tích 23.800m².
- Đất công cộng (ký hiệu CC), diện tích 16.574m².
- Đất công trình sự nghiệp (ký hiệu SN), diện tích 9.000m².
- Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT), diện tích 306m².
- Đất cây xanh mặt nước (ký hiệu CX, MN), diện tích 47.550m².
- Đất giao thông, diện tích 167.901m².

Việc thay đổi diện tích các loại đất dự kiến bàn giao cho Nhà nước có tác động đến cơ chế tài chính của dự án được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng đã ký kết, Phụ lục hợp đồng bổ sung, thay thế (nếu có) và các quy định khác.

9. Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở Chủ đầu tư thực hiện trong phạm vi dự án:

Chủ đầu tư tiến hành đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên các quỹ đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đối với nhà ở thương mại thì đầu tư xây dựng tối thiểu hoàn thiện phân thô và kiến trúc mặt ngoài bao gồm nhà liên kế, biệt thự; đối với công trình thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội thì phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Với tổng số lượng khoảng 2.035 căn, tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến 476.921m², cụ thể:

- a) Khu nhà ở liên kế (ký hiệu CL):

Bao gồm các khu đất có ký hiệu từ CL-01 đến CL-21 và CL-24A, CL-24B có tổng diện tích 46.497m²; Tổng cộng 436 căn, chiếm tỷ lệ 21,4% (số tầng: 2-4 tầng; mật độ xây dựng ≤ 90% (diện tích ≤ 100 m²) và ≤ 80% (đối với các lô còn lại); hệ số sử dụng đất tối đa 3,4 lần), trong đó:

- Diện tích xây dựng dự kiến: 38.321m².
- Tổng diện tích sàn dự kiến: 157.627m².

b) Khu nhà ở sân vườn song lập (ký hiệu BG):

Bao gồm các khu đất có ký hiệu từ BG-01 đến BG-27, có tổng diện tích 52.601m²; Tổng cộng khoảng 306 căn, chiếm tỷ lệ 15,1% (số tầng: từ 2-4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 72%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,7 lần), trong đó:

- Diện tích xây dựng dự kiến: 37.873m².
- Tổng diện tích sàn dự kiến: 142.023m².

c) Khu nhà ở sân vườn đơn lập (ký hiệu BT): Bao gồm các khu đất có ký hiệu từ BT-01 đến BT-27, có tổng diện tích 30.156m²; tổng cộng 85 căn, chiếm tỷ lệ 4,2%, cụ thể:

- Đối với khu đất có ký hiệu BT-01 đến BT-07, có tổng diện tích 3.349m²; Tổng cộng 07 căn (số tầng: 2-4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 55%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,7 lần), trong đó:

- + Diện tích xây dựng dự kiến: 1.842m².
- + Tổng diện tích sàn dự kiến: 9.042m².

- Đối với khu đất có ký hiệu BT-08 đến BT-11 và BT-21 đến BT-27, có tổng diện tích 14.438m²; Tổng cộng 37 căn (số tầng: từ 2-4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 58%, hệ số sử dụng đất 2,7 lần), trong đó:

- + Diện tích xây dựng dự kiến: 8.374m².
- + Tổng diện tích sàn dự kiến: 38.983m².

- Đối với khu đất có ký hiệu BT-12 đến BT-20, có tổng diện tích 12.369m², Tổng cộng 41 căn (số tầng: từ 2-4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,7 lần).

- + Diện tích xây dựng dự kiến: 8.040m².
- + Tổng diện tích sàn dự kiến: 33.395m².

d) Khu Nhà ở xã hội:

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng tại vị trí lô đất có ký hiệu OXH-01, có diện tích khoảng 14.887m²; Tổng cộng khoảng 817 căn hộ, chiếm tỷ lệ 40,1% (số tầng: từ 12-15 tầng; mật độ xây dựng ≤ 50%, hệ số sử dụng đất ≤ 7,5 lần), trong đó:

- + Diện tích xây dựng dự kiến: 4.500m².
- + Tổng diện tích sàn dự kiến: 69.085m².

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội chung cư thấp tầng tại vị trí lô đất có ký hiệu OXH-02, có diện tích khoảng 20.315m²; Tổng cộng khoảng 391 căn, chiếm tỷ lệ 19,2% (số tầng: từ 4-8 tầng; mật độ xây dựng ≤ 45%, hệ số sử dụng đất ≤ 3,6 lần), trong đó:

- + Diện tích xây dựng dự kiến: 9.300m².
- + Tổng diện tích sàn dự kiến: 34.046m².

e) Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại tại vị trí lô đất ký hiệu DV, diện tích khoảng 5.416m².

10. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Thực hiện theo quy định của pháp luật Nhà ở và pháp luật Kinh doanh bất động sản.

11. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình: Được bố trí theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành cho công trình xây dựng.

12. Công trình hạ tầng kỹ thuật Chủ đầu tư thực hiện trong phạm vi dự án:

Đầu tư xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh hệ thống Hạ tầng kỹ thuật bên trong hàng rào dự án (quy mô 44,65 ha) thuộc Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 theo quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục: san nền; hệ thống giao thông, hè đường và cây xanh; hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng đường; hệ thống thông tin liên lạc và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

13. Diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội:

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội với tổng diện tích 35.202m² (tương đương 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt) tại các khu đất có ký hiệu OXH1 (có diện tích 14.887m²), OXH2 (có diện tích 20.315m²).

14. Dự kiến tổng mức đầu tư dự án (theo Hợp đồng Chủ đầu tư đã ký kết với Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh):

a) Tổng mức đầu tư dự án: 1.121.885.613.000 đồng, trong đó:

- Tổng chi phí thực hiện dự án: 1.059.150.150.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 62.735.463.000 đồng.

b) Tổng mức đầu tư và phương án tài chính của dự án tại thời điểm chấp thuận đầu tư là tạm tính nhằm khái toán hiệu quả kinh tế của dự án.

15. Thời gian và tiến độ thực hiện toàn bộ dự án: (theo Hợp đồng của Chủ đầu tư đã ký kết với Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh):

Tổng thời gian hoàn thành dự án không quá 94 tháng kể từ ngày 06/6/2018 (ngày hợp đồng có hiệu lực), trong đó: Tiến độ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật: 46,5 tháng, kể từ thời điểm Chủ đầu tư được bàn giao mặt bằng sạch đạt 75% tổng diện tích khu đất.

16. Các hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án: Chủ đầu tư được hưởng các ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo các quy định pháp luật hiện hành.

17. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Nhà nước:

a) Chủ đầu tư có nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế đúng quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước giá trị m₃ theo quy định của UBND tỉnh.

18. Đơn vị tiếp nhận công trình sau khi hoàn thành. Các quy định về phối hợp quản lý 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.

a) Đơn vị tiếp nhận công trình Hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quy định tại Quyết định số 48/2016/QĐ-UBND ngày 20/7/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định tham gia quản lý, bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng trên địa bàn tỉnh và các văn bản thay thế hiện hành.

b) Việc phối hợp quản lý đơn vị hành chính giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương trong quá trình thực hiện dự án được thực hiện theo quy định hiện hành.

c) Việc phối hợp quản lý an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương: Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các hoạt động công cộng, dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho chính quyền địa phương. Phối hợp với UBND thị xã Hương Thủy trong việc đảm bảo an ninh khu vực dự án.

19. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

a) Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư đã được quy định cụ thể Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án đã ký kết và Phụ lục hợp đồng bổ sung, thay thế (nếu có).

b) Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định pháp luật về xây dựng; triển khai thực hiện dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

c) Thực hiện các nghĩa vụ về tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

d) Thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

đ) Tổ chức quản lý an ninh trật tự; thu gom chất thải rắn, nước thải, vệ sinh môi trường; bảo trì, bảo dưỡng và vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật,..tại khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý vận hành cho chính quyền địa phương.

20. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành:

a) Trên cơ sở các nội dung đã được điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tham mưu UBND tỉnh các nội dung điều chỉnh (nếu có) liên quan đến đất đai, cơ chế tài chính và Hợp đồng thực hiện dự án.

b) Ban quản lý khu vực phát triển đô thị:

- Rà soát, thực hiện điều chỉnh các nội dung hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Theo dõi, giám sát việc thực hiện dự án đảm bảo đúng theo quy hoạch, kế hoạch, tiến độ theo các nội dung dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư; Tổng hợp, đề xuất và phối hợp với các cơ quan chức năng xử lý các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện đầu tư.

- Chủ động phối hợp với UBND thị xã Hương Thủy, UBND xã Thủy Vân trong công tác kiểm tra, nhằm phát hiện và báo cáo cơ quan liên quan để phối hợp ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng thuộc địa bàn quản lý.

- Tiếp nhận và quản lý các công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án do Chủ đầu tư bàn giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành.

c) Cục Thuế tỉnh: Theo dõi, đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

d) Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải; UBND thị xã Hương Thủy; Ban quản lý khu vực phát triển đô thị và các ngành, địa phương có liên quan thường xuyên kiểm tra, đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

21. Những nội dung liên quan khác:

Các nội dung khác tại Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất số 01/2018/HĐDA được ký kết giữa Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị và Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA – Công ty Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản COTANA CAPITAL (Chủ đầu tư trúng thầu dự án) không trái với các nội dung tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư vẫn giữ nguyên.

Trên đây là một số nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, Ủy ban Nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng Nhân dân tỉnh xem xét, cho ý kiến để UBND tỉnh có cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo đúng quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Các Sở: XD, TC, KH&ĐT, TN&MT;
- UBND thị xã Hương Thủy;
- Lưu: VT, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Ngọc Thọ