

Tập 6
- P. Hw

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Số: 3520/QĐ-UBND



QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 05 tháng 11 năm 2021)

TT PHÁT TRIỂN QUẦN ĐẤT T. QUẢNG TRỊ	
C. VẤN	Số
ĐẾN	Ngày 8 / 11 / 2021
	Chuyến

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; Số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; 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 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên - Môi trường, Tư pháp về việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 108/NQ-HĐND ngày 09/12/2020 của HĐND tỉnh về chủ trương thu hồi đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh trong năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Đông Hà;

Căn cứ Quyết định số 50/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà kèm theo Tờ trình số 2075/TTr-SXD ngày 01/11/2021 của Sở Xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 585/BC-SKH-KTN ngày 05/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Tên dự án đầu tư: Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án:

- Thu hút, kêu gọi và lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện xây dựng nhà phố, khu vực thương mại, dịch vụ đảm bảo đồng bộ, hiện đại; góp phần sớm hình thành khu đô thị kiểu mẫu nhằm chỉnh trang đô thị và phát triển không gian đô thị thành phố à theo định hướng quy hoạch để sớm đưa thành phố Đông Hà đạt các tiêu chí của đô thị loại II.

- Tạo nguồn thu cho ngân sách tỉnh thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nhà đầu tư, doanh nghiệp thuê đất để thực hiện dự án, góp phần đẩy nhanh công tác xây dựng cơ sở hạ tầng công cộng và phúc lợi trên địa bàn thành phố.

4. Quy mô dự án:

Đầu tư xây dựng khu đô thị mới diện tích đất khoảng 13,69 ha, bao gồm các công trình: Các khu nhà ở thấp tầng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, công viên cây xanh, trung tâm thương mại và các công trình dịch vụ xã hội đô thị đảm bảo cung cấp đầy đủ các tiện ích cho cư dân trong khu đô thị. Cụ thể như sau:

4.1. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị:

Đầu tư hoàn thiện và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu đô thị theo quy hoạch được duyệt gồm: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, thoát nước thải và xử lý nước thải, hồ nước, công viên cây xanh cảnh quan... Cụ thể như sau:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Khu vực 1: San nền từ cốt đường trung tâm nghiêng về phía Đông Bắc thoát về hồ nước sau đó thoát ra mương hạ lưu và đổ ra cống ngầm. Đáy hồ công viên được nạo vét đến cốt 2,5. Thoát nước theo hướng đổ về phía Đông Bắc ra cống ngầm đã có. Xây dựng cống ngầm BTCT để dẫn nước từ cầu Hùng Vương về cống ngầm hiện trạng đảm bảo thoát lũ cho cả lưu vực hồ Trung Chỉ.

- Khu vực 2: Cốt thiết kế san nền được khống chế trên cơ sở các tuyến đường hiện hữu xung quanh. Thoát nước mưa theo hướng đổ về phía Đông Bắc ra cống ngầm đã có.

- Khu vực 3: San nền theo quy hoạch san nền khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3. Thoát nước mưa theo hướng đổ về phía Tây Bắc và kết nối với cống thoát nước đã có.

b) Hệ thống giao thông:

- Khu vực 1 và khu vực 2: Giao thông đối ngoại (hiện trạng): Đường Hùng Vương mặt; đường Đại Cồ Việt; đường Duy Tân; đường Trương Công Kính; đường Điện Biên Phủ; đường Lê Lợi; đường Hà Huy Tập. Giao thông nội bộ (theo quy hoạch) gồm các loại mặt cắt ngang $(3+10,5+3) = 16,5\text{m}$; $(4+10,5+4) = 18,5\text{m}$; $(3+7+3) = 13,0\text{m}$; $(3+7+2,5) = 12,5\text{m}$; $(3+6+1,5) = 10,5\text{m}$.

- Khu vực 3: Giao thông đối ngoại (hiện trạng) gồm các loại mặt cắt 35,0m, 19,5m và 13,5m; giao thông nội bộ có mặt cắt ngang $(3+6+3) = 12,0\text{m}$.

c) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $3.130 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: Khu vực 1 và khu vực 2 lấy từ tuyến ống D200 nối từ đường Hùng Vương vào khu vực quy hoạch. Khu vực 3 lấy từ tuyến ống D100 trong khu vực quy hoạch thuộc dự án Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí tại khu trung tâm đô thị, khu vực có mật độ dân cư cao đảm bảo khoảng cách theo đúng tiêu chuẩn quy định.

d) Cấp điện, chiếu sáng, thông tin truyền thông:

- Nhu cầu dùng điện: 1.630kVA.

- Nguồn điện: Khu vực 1 lấy nguồn điện 22KV, XT373; Khu vực 2 lấy nguồn điện 22KV, xuất tuyến 476-ĐHA; Khu vực 3 lấy nguồn điện 22KV, trạm biến áp T3 Nam Đông Hà.

- Thông tin truyền thông: Hệ thống viễn thông trong khu vực được thiết kế đi ngầm theo quy hoạch tỉnh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập với thoát nước mưa. Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại theo tiêu chuẩn trước khi xả thải ra hệ thống cống thải của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

f) Công viên, cây xanh, hồ nước: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống công viên, cây xanh, hồ nước theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4.2. Đất ở đầu tư xây dựng nhà ở (Biệt thự/nhà ở liền kề/nhà ở xã hội):

- Đầu tư xây 657 lô đất quy hoạch.
- Diện tích đất xây dựng: khoảng 48.973 m²;
- Mật độ xây dựng: (65÷90)%;
- Số tầng dự kiến: 3-4 tầng;
- Diện tích căn hộ: trung bình 280 m²/căn.
- Số lượng căn hộ 657 căn, gồm: nhà biệt thự 15 căn, nhà ở liền kề 500 căn, nhà ở xã hội 142 căn.
- Diện tích sàn xây dựng khoảng 184.187 m².

4.3. Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ:

- Diện tích đất xây dựng: 6.139 m²;
- Mật độ xây dựng: 70%;
- Số tầng: 4-5 tầng;
- Diện tích sàn xây dựng khoảng 27.628 m²;

4.4. Quy mô dân số và các chỉ tiêu khác:

- Quy mô dân số: Khoảng 2.628 người.
- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị.
- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.
- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt.

5. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 1.067.904.000.000 VND (Một nghìn không trăm sáu mươi bảy tỷ, chín trăm lẻ bốn triệu đồng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án:

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

b) Thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Đối với đất ở đô thị:

+ Đối với đất xây dựng nhà ở kinh doanh để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (nhà ở thương mại): Thời hạn giao đất được xác định theo thời hạn của dự án nhưng không quá 50 năm (không bao gồm thời gian sau khi xây dựng hoàn

thành dự án đến khi chuyển nhượng thành công cho người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất).

+ Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất thương mại - dịch vụ: Thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với đất hạ tầng kỹ thuật đô thị: Sau khi dự án hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng thì bàn giao cho địa phương quản lý, vận hành và sử dụng.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn:

- Tổng nguồn vốn thực hiện dự án 1.067.904.000.000 đồng, trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu: Tối thiểu 213.580.800.000 đồng.

+ Vốn huy động: Tối đa 854.323.200.000 đồng (vốn của ngân hàng thương mại hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam hoặc nguồn vốn huy động hợp pháp khác).

- Tiến độ huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 03 năm.

- Từ Quý IV/2021: Hoàn thành thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.

- Từ cuối Quý IV/2021 đến Quý I/2022: Hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất; Hoàn thành công tác lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, Thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng và khởi công xây dựng các công trình.

- Quý II/2022 đến Quý IV/2024: Thi công xây dựng, nghiệm thu, hoàn thành đưa vào vận hành khai thác.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có): Không có.

9. Công nghệ áp dụng: Không có.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

- Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án sử dụng quỹ đất 20% của dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, kể cả quỹ đất 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

INCOM RETAIL
13

- Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế TNDN 10% trong suốt thời gian thực hiện dự án theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Không có.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

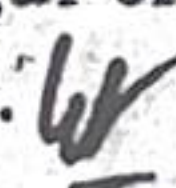
1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và Cục thuế tỉnh theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn, giám sát Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

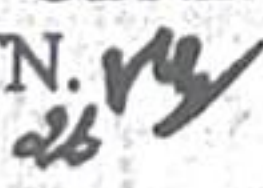
Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng và một bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Quảng Trị. 

Nơi nhận:

- Như khoản 2, 3 Điều 3;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: VH-TT-DL, GTVT, CT;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- Công an tỉnh;
- UBND TP Đông Hà;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN, TN. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hưng