

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Cấp lần đầu: ngày tháng 10 năm 2021

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

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

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của
Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số
25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết
thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của
Bộ trưởng 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 Thông báo số 215-TB/TU ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Thường
vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới bờ sông Dinh;*

*Căn cứ đề nghị thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới bờ sông Dinh và
hồ sơ kèm theo do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng
và Công nghiệp tỉnh nộp ngày 31/8/2021 và nộp bổ sung ngày 30/9/2021;*

*Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số
3986/BCTĐ-SKHĐT ngày 08 tháng 10 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới bờ sông Dinh
với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới bờ sông Dinh.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị mới trung tâm ven sông thành phố Phan Rang-Tháp Chàm. Xây dựng khu công viên ven sông theo mô hình công viên trung tâm hiện đại, thuận lợi và hấp dẫn đối với các hoạt động giao lưu công cộng, tương xứng với vị thế công viên mặt tiền ven sông Dinh. Đầu tư đầu nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và hình thành nên khu dân cư mới. Làm cơ sở chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng công trình theo định hướng phát triển chung, mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội tích cực, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Quy mô dự án:

- Quy mô diện tích: 37,79 ha.
- Quy mô dân số: 4.000 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Đầu tư khu đô thị mới trên diện tích khu đất khoảng 37,79ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới bờ sông Dinh được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt tại Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2020, bao gồm các công trình chính: Trung tâm thương mại, khu nhà ở kết hợp với dịch vụ với 625 căn, khu tái định cư với 60 lô đất, khu nhà ở xã hội, công viên ven sông Dinh; các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội đô thị.

* Quy mô chi tiết các hạng mục công trình dự án thực hiện theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt tại Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2020.

Nhà đầu tư thực hiện Dự án có trách nhiệm xác định khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định trước khi tổ chức thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, đô thị, quy hoạch và đất đai.

- + Đất xây dựng nhà ở xã hội có diện tích 1,72ha.

* Phương thức thực hiện: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện theo dự án riêng) theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

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

+ Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phạm vi dự án;

+ Toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi thực hiện dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm trực tiếp đầu tư, xây dựng và có trách nhiệm liên hệ với Sở, ngành liên quan, chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch và đồng bộ hệ thống kết nối, thoát nước tốt, tránh xảy ra tình trạng ngập úng khu vực, khu dân cư;

- Nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho Nhà nước: các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng hoàn thành của toàn bộ dự án để Nhà nước quản lý, khai thác sử dụng (trừ phần hạ tầng kỹ thuật thuộc trong phạm vi khu đất công trình chung cư, khu đất công trình thương mại, khu đất, lô đất nhà ở thương mại dự kiến giao cho nhà đầu tư theo hình thức giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất); Hạ tầng kỹ thuật và quỹ đất (đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng) dành để bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án, kể cả trường hợp bổ sung các lô đất ở thương mại để giải quyết phát sinh hộ tái định cư.

5. Vốn đầu tư của dự án: Dự kiến khoảng 1.713.028.551.224 đồng. Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 1.218.462.662.150 đồng;
- Chi phí dự phòng: 115.720.870.861 đồng;
- Chi phí lãi vay: 87.044.406.803 đồng;
- Tổng chi phí giải phóng mặt bằng (m₂): 291.800.611.410 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Theo quy định của pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Mỹ Hương và phường Phú Hà, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, cụ thể:

- Phía Đông: Giáp đường khu dân cư hiện hữu đường 21/8.
- Phía Tây: Giáp đường khu dân cư hiện hữu đường Lê Duẩn;
- Phía Nam: Giáp bờ sông Dinh
- Phía Bắc: Giáp đường khu dân cư hiện hữu đường 21/8.

8. Tiến độ thực hiện của dự án:

a) Tiến độ thực hiện: Thời hạn thực hiện dự án 07 năm. Trong đó:

- Đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiến hành các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Thời gian hoàn thành trong 2,5 năm.

- Đối với công tác đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng đô thị, khu công viên - cây xanh - khu vui chơi, quảng trường nước, bãi đỗ xe) thời gian hoàn thành trong 02 năm.

- Đối với công tác đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trên đất (đất ở kết hợp với dịch vụ, đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp cao tầng; Chợ, Trung tâm Thể dục - thể thao, Nhà văn hóa, công trình Thương mại - Dịch vụ, Khu vui chơi trẻ em, Nhà vệ sinh công cộng, Ki ốt dịch vụ) thời gian hoàn thành trong 2,5 năm.

b) Phân kỳ đầu tư: 03 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiến hành các thủ tục chuẩn bị đầu tư trong thời gian 2,5 năm.

- Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật trong thời gian 02 năm.

- Giai đoạn 3: Thực hiện đầu tư và xây dựng các công trình kiến trúc trên đất trong thời gian 2,5 năm.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án: Nhà đầu tư sẽ phải thực hiện các công việc sau:

- Sau khi được lựa chọn Nhà đầu tư trúng thầu theo quy định đấu thầu, Nhà đầu tư trúng thầu phải có cam kết và có trách nhiệm chuyển toàn bộ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do Nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án, đảm bảo theo đúng tiến độ thực hiện dự án;

- Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng các công trình (gồm: Công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội) phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, bất động sản, nhà ở, xây dựng, chất lượng công trình, phòng cháy chữa cháy, môi trường;

- Đối với vị trí và khu đất tái định cư: Trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, Nhà đầu tư trúng thầu phải ưu tiên giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu đất bố trí tái định cư, để Nhà nước sớm giao đất ở cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án, ổn định nơi ở, trước khi Nhà đầu tư xây dựng các công trình tại khu vực khác.

- Nhà đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn thành hạ tầng khu công viên ven sông và khu thể dục thể thao (thuộc đất Giáo dục) thuộc khu công viên ven sông để bàn giao cho Nhà nước.

- Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện đầu tư xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phạm vi dự án và thực hiện đầu tư, xây dựng các công trình trên đất theo quy định. Toàn bộ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật phải là công trình ngầm (không nổi);

- Thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất thương phẩm gồm đất ở kết hợp với dịch vụ (tại các khu vực không cho phép thực hiện chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở), đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp cao tầng.

- Đối với các công trình nhà ở xã hội, chợ, công trình thương mại - dịch vụ, ki-ốt dịch vụ, Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện việc đầu tư, xây dựng các công trình này theo quy định.

- Đối với các công trình trung tâm thể dục - thể thao, nhà văn hóa, khu vui chơi trẻ em, Nhà vệ sinh công cộng: Sau khi đã hoàn thành giải phóng toàn bộ mặt bằng khu đất và Nhà đầu tư thực hiện xây dựng hoàn thành các công trình này, Nhà đầu tư bàn giao các công trình này cho Nhà nước để quản lý và khai thác sử dụng, phục vụ nhu cầu của dân sinh.

- Nhà đầu tư trúng thầu phải lập kế hoạch tiến độ thực hiện dự án, các công trình (gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng xã hội) trong phạm vi dự án đầu tư Khu đô thị mới bờ sông Dinh và có cam kết thực hiện đúng tiến độ phù hợp với thời gian, tiến độ ghi tại Quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; phù hợp với thời gian, tiến độ ghi tại Hợp đồng dự án; yêu cầu trong nội dung kế hoạch, Nhà đầu tư trúng thầu phải nêu rõ mốc thời gian bắt đầu triển khai, thời điểm hoàn thành, nghiệm thu các công trình, thời điểm bàn giao công trình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp rà soát các nội dung yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới bờ sông Dinh theo đúng quy định tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư làm cơ sở tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt trước khi công bố dự án theo quy định.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm tiến hành các thủ tục liên quan để tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Tổ chức công bố dự án khi đủ điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

- Đề xuất thành lập Hội đồng đánh giá năng lực, kinh nghiệm (gồm thành viên các Sở ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố liên quan) để tổ chức đánh giá năng lực, kinh nghiệm các Nhà đầu tư theo quy định.

- Báo cáo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư, số lượng Nhà đầu tư đạt yêu cầu và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh việc tổ

chức thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ.

3. Giao các Sở ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện đánh giá năng lực, kinh nghiệm các nhà đầu tư theo quy định

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 ban hành.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Phan Rang-Tháp Chàm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi một bản cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, một bản gửi cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TNMT, TC;
- BQLDA ĐTXD Dân dụng và công nghiệp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND TP Phan Rang-Tháp Chàm;
- VPUB: LĐ, KTTH;
- Lưu: VT, NV

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Tấn Cảnh