

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu ở - Thương mại OTM3 và Khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

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

*Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 86/2009/QĐ-TTg ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu A – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc bổ sung danh mục và công bố thông tin dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2019, định hướng đến năm 2020;*

*Căn cứ Công văn số 3163/UBND-XD ngày 23 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình HTKT thuộc dự án Khu ở - Thương mại OTM3 và Khu công viên vui chơi giải trí CX3, thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương;*

*Căn cứ Công văn số 939/SXD-QLXD ngày 03 tháng 5 năm 2019 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về suất đầu tư xây dựng công trình dân dụng*

thuộc danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư tại Khu đô thị mới An Vân Dương năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Huế;

Xét Tờ trình số 1700/TTr-SXD ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1932/TTr-SKHĐT ngày 29 tháng 6 năm 2020,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu ở - Thương mại OTM3 và Khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế với nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Khu ở - Thương mại OTM3 và Khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2. Mục tiêu đầu tư:** Đầu tư đầu nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và hình thành nên khu ở kết hợp khu thương mại dịch vụ cao cấp, khu công viên vui chơi giải trí cấp thành phố, đáp ứng nhu cầu về vui chơi giải trí của người dân và khách du lịch, bổ sung một số các thiết chế còn thiếu của khu đô thị.

### **3. Quy mô đầu tư:**

a) Tổng diện tích khu đất nghiên cứu: khoảng 22,31 ha.

b) Nhà đầu tư trúng thầu sẽ phải thực hiện các công việc sau:

- Sau khi được lựa chọn Nhà đầu tư phải chuyển toàn bộ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng 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.

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ công trình HTKT trên toàn bộ phạm vi dự án; Nhà đầu tư dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định và thực hiện đầu tư các công trình trên đất, bao gồm:

+ Công trình thương mại, dịch vụ và biểu diễn trong khu công viên vui chơi giải trí tại khu đất CX3 theo quy hoạch chi tiết và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Toàn bộ công trình thuộc khối ở - thương mại dịch vụ tại lô đất OTM3 theo quy hoạch chi tiết và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Sau khi đầu tư hoàn thành hệ thống HTKT của dự án, Nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho Nhà nước khu đất xây dựng công trình Bảo tàng (20.000m<sup>2</sup>) để Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách; Trường hợp, Nhà nước không thể bố trí vốn Ngân sách để xây dựng thì Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện đầu tư xây dựng công trình này theo hình thức phù hợp.

- Đối với khu công viên vui chơi, giải trí cấp thành phố tại lô CX3: Trong bất cứ trường hợp nào, Nhà đầu tư đều phải ưu tiên đầu tư xây dựng hình thành đối với khu công viên vui chơi giải trí tại khu đất CX3 thuộc phạm vi dự án làm cơ sở xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các khu đất khác. Trong đó, các công trình thương mại, dịch vụ và biểu diễn tại khu đất CX3 phải gắn liền với các hoạt động vui chơi giải trí với nhiều trò chơi hấp dẫn, mới lạ nhất hiện nay. Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan trong khu công viên vui chơi giải trí tại khu đất CX3 trong suốt thời gian hoạt động của dự án.

- Diện tích đất giao cho nhà đầu tư: Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án và đáp ứng các yêu cầu chung về thực hiện dự án nói trên, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính, Nhà đầu tư được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất để kinh doanh (riêng đất Nhà ở xã hội Nhà đầu tư được miễn tiền sử dụng đất). Tổng diện tích các loại đất dự kiến giao cho Nhà đầu tư được xác định theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu A – Đô thị mới An Vân Dương tại Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế là: 99.175m<sup>2</sup>. Trong đó: Đất dịch vụ thương mại kết hợp ở: 52.540 m<sup>2</sup>; Quỹ đất 20% bố trí làm nhà ở xã hội: 13.135 m<sup>2</sup>; Đất thương mại dịch vụ và biểu diễn: 33.500 m<sup>2</sup>.

**4. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:** Khoảng 4.649.441 triệu đồng.

**5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:** Vốn tự có của nhà đầu tư và vốn của nhà đầu tư huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

**6. Địa điểm thực hiện dự án:** Khu ở - Thương mại OTM3 và Khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương, nằm trên địa bàn phường An Đông, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Phạm vi ranh giới dự án như sau:

- Phía Đông giáp đường Thủy Dương - Thuận An;
- Phía Tây giáp hệ thống Mương hở;
- Phía Nam giáp khu dân cư TĐC2 và khu đất CTR13 theo quy hoạch;
- Phía Bắc giáp Sông Nhất Đông.

**7. Tiến độ đầu tư:** Không quá 60 tháng. Trong đó, thời gian hoàn thành

đầu tư hạ tầng kỹ thuật không quá 24 tháng. Thời điểm tính tiến độ đầu tư: được tính từ ngày bàn giao mặt bằng đạt 75%.

**8. Thời hạn giao đất/thuê đất:** Đáp ứng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

**9. Mục đích sử dụng đất:** Đầu tư, xây dựng khu ở kết hợp khu thương mại dịch vụ cao cấp, khu công viên vui chơi giải trí cấp thành phố, đáp ứng nhu cầu về vui chơi giải trí của người dân và khách du lịch, bổ sung một số các thiết chế còn thiếu của khu đô thị.

**10. Hiện trạng khu đất:** Khu đất thuộc địa giới hành chính phường An Đông, thành phố Huế. Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất nông nghiệp, đất giao thông, thủy lợi và đất chưa sử dụng (98,5%).

**11. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc xây dựng:** Theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu A – Đô thị mới An Vân Dương được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt tại Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2019 và Công văn số 3493/UBND-XD ngày 04 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc thống nhất một số nội dung liên quan Lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án OTM3&CX3; khu đất thuộc Dự án Khu ở - Thương mại OTM3 và Khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương bao gồm các chức năng chính theo bảng sau:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Chức năng quy hoạch	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Các chỉ tiêu quy hoạch		
				MĐXD (Brutto) (%)	MĐXD (Netto) (%)	Tầng cao (Tầng)
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, HTKT</b>		<b>12.455</b>			
1	GT	Đất Giao thông, HTKT khác	8.255			
2	CL1	Đất dải cây xanh cách ly	4.200			
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>		<b>140.785</b>			
3	CX3	Đất công viên vui chơi, giải trí	140.785	20		3
3.1		<i>Đất Bảo tàng thiên nhiên duyên hải Miền Trung</i>	20.000		40	3
3.2		<i>Đất thương mại, dịch vụ và</i>	33.500		60	3

		<i>biểu diễn</i>			
3.3		<i>Đất cây xanh, mặt nước</i>	87.285		
<b>III</b>	<b>ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI KẾT HỢP Ở</b>		<b>69.867</b>		
4	OTM3	Đất Dịch vụ thương mại + ở	69.867	40	20
<b>IV</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>223.107</b>		

b) Các chỉ tiêu cụ thể:

**- Đối với Khu đất dịch vụ thương mại kết hợp ở (ký hiệu OTM3):**

+ Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ ;

+ Tầng cao từ 16 ~ 20 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 8,0$  lần;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 10,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường;

+ Nhà đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch được duyệt.

**- Đối với Khu đất công viên cây xanh (ký hiệu CX3):**

+ Mật độ xây dựng  $\leq 20\%$ ;

+ Chiều cao công trình  $\leq 03$  tầng;

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 0,6$  lần. Trong đó, công trình Bảo tàng thiên nhiên duyên hải miền Trung có diện tích 20.000m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%; Công trình thương mại, dịch vụ và biểu diễn có diện tích khoảng 33.500m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 60%;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 10,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường.

**12. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:** Sau 30 ngày kể từ ngày công bố danh mục dự án trên Hệ thống thông mạng đấu thầu Quốc gia.

**13. Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:** Văn phòng, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Địa chỉ: 07 đường Tôn Đức Thắng, phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Điện thoại: 0234.3822538; Fax: 0234.3821264.

**14. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư:** Theo Phụ lục đính kèm.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Huế và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

**CHỦ TỊCH**

**Phan Ngọc Thọ**