

Số: 09..../TTTr-DDTL/2016

Hà Tĩnh, ngày 25 tháng 04 năm 2016

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và cam kết thực hiện Dự án Khu đô thị Xuân An

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;
 - Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh;
 - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh.

- Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý Dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý Chi phí đầu tư xây dựng;
- 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 Quyết định số 1076/QĐ-UBND, ngày 12/04/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An, tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân.
- Căn cứ Quyết định số 17/2015/QĐ-UBND ngày 27/04/2015 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về trình tự, thủ tục, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án có sử dụng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long trình UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương và giao Chủ đầu tư dự án Khu Đô thị Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung chính sau đây:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NHÀ ĐẦU TƯ.

1. Chủ đầu tư:

Tên tiếng Việt:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG THĂNG LONG

- Đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Diên - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Trụ sở chính: Đường 8B, Khối 7, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
- Điện Thoại: 0393.565555
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu có mã số doanh nghiệp: 3001504372 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 05/10/2011

- Vốn điều lệ: 200.000.000.000đ (Hai trăm tỷ đồng).

2. Các ngành nghề kinh doanh chính:

- Xây dựng nhà các loại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: dịch vụ tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng công trình công ích
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác...

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu Đô thị mới Xuân An,

2. Mục tiêu đầu tư:

- Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới có dịch vụ, thương mại và văn phòng cho thuê phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội của huyện Nghi Xuân và của tỉnh Hà Tĩnh;
- Xây dựng hiện đại đồng bộ và quản lý đảm bảo tốt yêu cầu về môi trường theo tiêu chí thân thiện và phát triển bền vững;
- Xây dựng hình ảnh một Khu đô thị sinh thái gần cửa ngõ phía Bắc của tỉnh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ phục vụ nhu cầu ngày càng tăng của nhân dân;
- Tạo lập môi trường sống, hoạt động nghỉ ngơi giải trí cho dân cư khu vực. Với hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hoà, đan xen các khu chức năng của đô thị, liên kết hài hoà tạo thành một chỉnh thể thống nhất;
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Quy mô dự án:

- Diện tích dự án: **119,02ha**.
- Để đáp ứng mục tiêu phát triển và hình thành khu đô thị sinh thái mới đồng bộ, hiện đại với đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật...phục vụ chung cho khu vực, góp phần từng bước nâng cấp thị trấn Xuân An trở thành Thị xã mới của huyện theo định hướng phát triển đô thị chung của Tỉnh, với quy mô dân số khoảng: **18.237** người.

4. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh

5. Diện tích sử dụng đất: 119,02ha

6. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 8B;

- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch nối cầu Bến Thủy 2 và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp: Đường hiện có, trường trung học nông nghiệp, nông thôn và khu đất tái định cư.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Khu chức năng	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	HC	Đất trụ sở hành chính	1,66	1,40
2	GD	Đất công trình giáo dục	2,81	2,36
3	YT	Đất công trình Y tế	0,37	0,31
4	VH	Đất công trình văn hoá	1,03	0,86
5	VC	Đất công trình vui chơi giải trí(thể thao)	1,06	0,89
6	DV	Đất công trình dịch vụ thương mại	4,16	3,49
7	CX	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	21,06	17,69
8		Đất ở	42,97	36,10
	LK	Đất nhà ở liền kề	21,71	
	BT	Đất biệt thự sinh thái	13,55	
	CT	Đất công trình cao tầng hỗn hợp(Chung cư)	7,71	
9	KT	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	43,9	36,9
		Tổng cộng	119,02	100

8. Mật độ xây dựng:

a) Đất công cộng(bao gồm đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, trạm y tế, nhà văn hoá – công trình thể thao):

- Mật độ xây dựng: $30 \div 50\%$;
- Tầng cao: $3 \div 4$ tầng.

b) Đất dịch vụ thương mại(bao gồm: Các toà nhà trung tâm dịch vụ thương mại hỗn hợp, chợ truyền thống ...)

- Mật độ xây dựng: $40 \div 50\%$;
- Tầng cao: 3 tầng trở lên, trong đó: Đất công trình cao tầng hỗn hợp, tầng cao tối thiểu 15 tầng chiếm 17,95% đất ở.

c) Đất ở (bao gồm đất biệt thự, đất ở chia lô, đất cao tầng hỗn hợp):

- Mật độ xây dựng: $20 \div 80\%$;
- Tầng cao: $3,5 \div 25$ tầng.

d) Đất cây xanh, thể thao:

- Mật độ xây dựng: $0 \div 5\%$;
- Tầng cao: ≤ 01 tầng.

g) Đất xây dựng bãi đỗ xe:

- Mật độ xây dựng: $5 \div 10\%$.
- Tầng cao: ≤ 01 tầng.

9. Khái toán tổng mức đầu tư dự án:

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ (VNĐ) Sau thuế	GHI CHÚ
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	748.635.800.000	
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	111.283.700.000	
	CỘNG (XÂY LẬP + THIẾT BỊ)	859.919.500.000	
III	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ	249.942.000.000	
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	8.152.037.000	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	21.076.101.140	
V	CHI PHÍ KHÁC	229.383.932.460	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG CỦA DỰ ÁN(10%)	111.853.157.000	
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.480.326.727.600	
	Làm tròn	1.480.326.727.600	

(Bảng chữ: Một ngàn sáu trăm chín mươi một tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu đồng)

10. Nguồn vốn: Chủ đầu tư sẽ sử dụng nguồn vốn tự có, nguồn vay ngân hàng và các nguồn huy động khác theo đúng Pháp luật hiện hành để đầu tư đồng bộ Dự án.

- Tổng mức đầu tư xây dựng **Hạ tầng kỹ thuật** dự kiến khoảng: **1.480,326 tỷ đồng**.

Cơ cấu vốn cụ thể như sau:

- Vốn của Chủ đầu tư: chiếm 20% tổng mức đầu tư;
- Vốn vay thương mại: chiếm 47,29% tổng mức đầu tư;
- Vốn huy động khác: chiếm 32,71% tổng mức đầu tư.

11. Hình thức đầu tư:

Đầu tư xây dựng mới bằng nguồn vốn tự có của doanh nghiệp, nguồn vốn liên doanh liên kết, vốn vay thương mại và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác; Xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc trên đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được duyệt.

12. Phương án quản lý, vận hành dự án:

- Trong giai đoạn chưa chuyển giao: Chủ đầu tư cùng các nhà thầu trong khu vực Dự án phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác quản lý hành chính.
- Khi hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào khai thác sử dụng từng giai đoạn: Chủ đầu tư sẽ phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến Khu đô thị.
- Khi hoàn thành toàn bộ dự án: Chủ đầu tư thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương theo quy định.

13. Thời hạn hoạt động của dự án: Cấp đất sử dụng lâu dài

14. Thời gian và tiến độ thực hiện: 05 năm, được chia làm 02 giai đoạn:

Dự án được dự kiến hoàn thành trong vòng 05 năm nếu không bị ảnh hưởng bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các yếu tố bất khả kháng theo, dự án được phân kỳ đầu tư thành hai giai đoạn; cụ thể như sau:

- **Giai đoạn 1:** Đầu tư hạ tầng kỹ thuật với quy mô khoảng 27,32ha, thời gian bắt đầu từ quý 2 năm 2016 đến hết năm 2017.
- **Giai đoạn 2:** Đầu tư hạ tầng kỹ thuật diện tích còn lại 91,70ha, thời gian bắt đầu từ quý 4 năm 2016 đến quý 4 năm 2020 bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.
- Nguồn vốn góp: Công ty đã thu đủ số tiền góp 20% của các cổ đông theo quy định để thực hiện đầu tư dự án giai đoạn I;
- Nguồn vốn vay Ngân hàng và huy động khác, Công ty sẽ cân đối tại từng thời điểm sẽ huy động vốn đảm bảo đủ nguồn tài chính thi công theo đúng tiến độ đã cam kết.

III. CAM KẾT CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

- Cam kết về nội dung hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư là trung thực, chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ;
- Cam kết thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy mô và tiến độ thực hiện, sử dụng đất đúng mục đích; chấp hành đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước; tuân thủ pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các quy định của pháp luật.
- Trường hợp Nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long không thực hiện, thực hiện chậm so với tiến độ cam kết; thực hiện không đúng, đầy đủ quy hoạch, các quy định của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ (tài chính, đất đai, bảo hiểm...) theo quy định của pháp luật thì Nhà đầu tư chấp nhận việc UBND tỉnh thu hồi, chấm dứt hoạt động của dự án mà nhà đầu tư không yêu cầu bồi thường các kinh phí Nhà đầu tư đã thực hiện.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long trình Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh xem xét, chấp thuận./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Lưu VT.

**T.M NHÀ ĐẦU TƯ
CHỦ TỊCH ĐỒNG QUẢN TRỊ**

