

Số 753/TB-SKHĐT

Điện Biên, ngày 20 tháng 4 năm 2023

THÔNG BÁO MỜI QUAN TÂM DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
Dự án Khu dân cư, dịch vụ thương mại tại xã Thanh Hưng, xã Thanh
Chăn, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Khu A)

Kính gửi: Các nhà đầu tư quan tâm

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên mời các nhà đầu tư quan tâm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án Khu dân cư, dịch vụ thương mại tại xã Thanh Hưng, xã Thanh Chăn, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Khu A) với các thông tin như sau:

1. Tên dự án: Dự án Khu dân cư, dịch vụ thương mại tại xã Thanh Hưng, xã Thanh Chăn, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Khu A).

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại tại xã Thanh Hưng, xã Thanh Chăn, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Khu A) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư đô thị mới đồng bộ, hiện đại. Đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong khu vực, hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho khu vực xã Thanh Hưng, xã Thanh Chăn huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

3. Quy mô đầu tư

3.1. Quy mô dân số: Khoảng 6.000 người;

3.2. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích dự án: 708.066,11m².

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 708.066,11m².

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 708.066,11m² (diện tích đất thuộc lộ giới hoặc diện tích đất không phù hợp quy hoạch: Không).

- Công suất thiết kế: Tổng diện tích đất dự kiến triển khai thực hiện dự án: 708.066,11m², trong đó:

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
A	Tổng diện tích đất xây dựng công trình		
I	Đất ở mới		
1	Diện tích khu đất	m ²	227.829,17
2	Mật độ xây dựng	%	75,88%
3	Hệ số sử dụng đất	Lần	3,53
II	Đất nhà ở tái định cư		
1	Diện tích khu đất	m ²	38.416,83

2	Mật độ xây dựng	%	63,68%
3	Hệ số sử dụng đất	Lần	3,18
III	Đất công cộng khu ở		
1	Diện tích khu đất	m ²	27.782,55
2	Mật độ xây dựng	%	49,78%
3	Hệ số sử dụng đất	Lần	1,82
IV	Đất cây xanh		
1	Diện tích Cây xanh thể dục thể thao	m ²	16.867,58
2	Diện tích Cây xanh công viên	m ²	40.640,01
V	Mặt nước		
1	Diện tích mặt nước	m ²	36.748,53
VI	Đất hỗn hợp		
1	Diện tích khu đất	m ²	42.693,52
2	Mật độ xây dựng	%	50,27%
3	Hệ số sử dụng đất	Lần	3,83
VII	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		
1	Đường giao thông	m ²	245.989,02
2	Bãi đỗ xe	m ²	14.080,50
3	Hạ tầng kỹ thuật	m ²	5.876,35
4	Hành lang hạ tầng kỹ thuật	m ²	11.142,05
	Tổng cộng:	m²	708.066,11

- Quỹ đất sau khi đầu tư xây dựng bàn giao lại cho UBND huyện Điện Biên, chính quyền địa phương quản lý là: 437.543,42m², chiếm 61,79%, bao gồm:

- + Đất nhà ở tái định cư: 38.416,83m².
- + Đất công cộng khu ở: 27.782,55m².
- + Đất cây xanh: 57.507,59m².
- + Mặt nước: 36.748,53m².
- + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 277.087,92m².

- Quỹ đất Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để kinh doanh, khai thác: 270.522,69m², chiếm 38,21%, bao gồm:

- + Đất ở mới: 227.829,17m².
- + Đất hỗn hợp: 42.693,52m².

(Các thông số trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, dịch vụ thương mại thuộc Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng phức hợp Hoang Lếch đã được UBND huyện Điện Biên phê duyệt tại Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 30/8/2022).

3.3 Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở (Nhà ở thương mại):

+ Loại nhà ở liền kề: Diện tích xây dựng nhà ở: 25.523,32m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 127.616,61m²; mật độ xây dựng: 84,31%; số tầng cao tối đa: 05 tầng; hệ số sử dụng đất 4,28 lần; số lượng 241 căn;

+ Loại nhà ở biệt thự:

- Phương án dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính Phủ.

3.4 Về quỹ đất bảo vệ di tích Quốc gia/di tích Quốc gia đặc biệt, khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt:

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 đặc biệt quốc gia, không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị đặc biệt.

3.5 Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án

3.5.1 Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Nhà đầu tư được lựa chọn trực tiếp xây dựng:

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 277.087,92m², gồm các hạng mục: Công trình giao thông; công trình thoát nước mặt, nước thải, cấp nước; công trình cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe, mặt nước... theo quy hoạch được duyệt, trong đó:

+ Bãi đỗ xe, ký hiệu BDX (từ BDX.01 đến BDX.07) diện tích 14.080,50m²;

+ Hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu HTKT (HTKT.01 đến HTKT.04) diện tích 5.876,35m²;

+ Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu HLKT (từ HLKT.02 đến HLKT.38) diện tích 11.142,05m²;

+ Đường giao thông, diện tích 245.989,02m²;

- Nhà đầu tư quản lý diện tích đất để đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan. Đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

b) Hệ thống hạ tầng xã hội

- Các công trình hạ tầng xã hội trong dự án do nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng, nghiệm thu theo quy định:

+ Đất công cộng khu ở với tổng diện tích là 27.782,55m², nhà đầu tư thực hiện hoàn thiện san nền, bàn giao lại cho nhà nước quản lý và sử dụng sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan.

(1) Đất trường mầm non thuộc lô đất ký hiệu DGD với số lô từ DGD.01 đến DGD.03 với tổng diện tích sàn xây dựng là 9,478.94 m² (tổng diện tích các

lô đất: 7,899.12 m²; mật độ xây dựng: 40%; số tầng tối đa: 3 tầng; hệ số sử dụng đất: 1.2 lần).

(2) Đất trung tâm văn hóa, thể thao, thuộc lô đất ký hiệu TTVHTT và đất nhà văn hóa với số lô từ NVH.01 đến NVH.03 với tổng diện tích sàn xây dựng là 7,876.28 m² (*tổng diện tích các lô đất: 9,845.35 m²; mật độ xây dựng: 40%; số tầng tối đa: 2 tầng; hệ số sử dụng đất: 0.8 lần).*

(3) Đất trạm y tế thuộc lô đất số YT.01 với tổng diện tích sàn xây dựng là 851.87 m² (*tổng diện tích các lô đất: 709.89 m²; mật độ xây dựng: 40%; số tầng tối đa: 3 tầng; hệ số sử dụng đất: 1.2 lần).*

(4) Đất thương mại dịch vụ thuộc lô đất ký hiệu TMDV với số lô từ TMDV.01 đến TMDV.04 với tổng diện tích sàn xây dựng là 32,245.01m² (*tổng diện tích các lô đất: 9,328.19 m²; mật độ xây dựng từ 60-80%; số tầng tối đa: 5 tầng; hệ số sử dụng đất: 1.32 lần).*

+ Đất cây xanh với diện tích 57.507,59m², trong đó đất cây xanh công viên thuộc lô đất ký hiệu CXCVCV với số từ CXCVCV.01 đến CXCVCV.26 và từ CXCVCV.28 đến CXCVCV.30 với diện tích 40.640,01m², đất cây xanh thể dục thể thao thuộc lô đất số CXTT.02 đến CXTT.04 với diện tích sàn xây dựng là 843,38 m² (*tổng diện tích các lô đất: 16.867,58 m²; mật độ xây dựng: 5%; số tầng tối đa: 1 tầng; hệ số sử dụng đất: 0.05 lần)*

+ Đất mặt nước thuộc lô đất theo quy hoạch được duyệt với diện tích 36.748,53m², nhà đầu tư hoàn thiện cảnh quan, quản lý đất, bảo vệ và giữ nguyên hiện trạng.

- Các công trình hạ tầng xã hội do nhà đầu tư xây dựng và để kinh doanh, khai thác và sử dụng:

+ 01 công trình hỗn hợp thuộc lô Đất Hỗn hợp số DHH.03 với tổng diện tích sàn xây dựng là 18.673,68m² (*tổng diện tích lô đất: 4.068,34 m²; mật độ xây dựng: 51%; số tầng tối đa: 9 tầng; hệ số sử dụng đất: 4,59 lần).*

+ 01 công trình hỗn hợp thuộc lô Đất Hỗn hợp số DHH.04 với tổng diện tích sàn xây dựng tối đa là 6.940,08m² (*tổng diện tích lô đất: 5.338,52m²; mật độ xây dựng: 65%; số tầng: 2 tầng).*

+ 02 công trình hỗn hợp thuộc các lô Đất Hỗn hợp DHH (DHH.07, DHH.08) với tổng diện tích 2 lô đất là 33.286,66m²: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và kinh doanh sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan.

Đối với công trình trên đất hỗn hợp (Khách sạn, Trung tâm thương mại...): Nhà đầu tư được lựa chọn xây dựng đồng bộ hạng mục công trình.

c) Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô

Tổng số lô đất ở là 1.584 lô (1080 lô liền kề, 353 lô biệt thự, 151 lô tái định cư) với tổng diện tích đất ở là 266.246m². Trong đó:

- Nhà đầu tư thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 241 căn nhà ở, trong số 1.584 lô đất ở, thuộc các lô đất số LK.02, LK.03, LK.07, LK.08, LK.11, LK.12, LK.13, LK.16, LK.17, LK.18, LK.24, LK.25, LK.26, LK.28, LK.29,

LK.30, LK.31, LK.33, LK.34 (tổng diện tích: 30.271,58m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 127.616,61m²; số tầng cao tối đa: 05 tầng) là các lô đất tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt 1-1 với kích thước lộ giới Bn = 35,5m và các lô tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt 2-2 với kích thước lộ giới Bn = 28m với tổng diện tích sàn xây dựng 127.616,61m² theo thiết kế được duyệt (nhà đầu tư được lựa chọn lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng thầu).

- Đối với 151 lô đất ở với diện tích đất ở là 38.416,83m² (151 lô tái định cư) phục vụ tái định cư thuộc lô đất TDCM (TDCM.01 đến TDCM.08): Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan.

- Đối với 1.192 lô đất ở còn lại với diện tích đất ở là 197.557,59m² (839 lô liền kề, 353 lô biệt thự): Nhà đầu tư sẽ hoàn thiện các thủ tục có liên quan đến Pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản.

3.5.2 Sơ bộ công tác quản lý hạ tầng đô thị

- Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư được lựa chọn chịu trách nhiệm xây dựng quản lý, vận hành toàn bộ hệ thống hạ tầng trong phạm vi dự án; đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án;

- Kết thúc đầu tư, Nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước và các đơn vị liên quan để quản lý, vận hành và cam kết không yêu cầu Nhà nước hoàn trả kinh phí đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.6. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- 04 công trình hỗn hợp tạo điểm nhấn về cảnh quan, đồng bộ về kiến trúc cho khu vực và phù hợp với quy hoạch đồng thời thu hút đầu tư.

- Số nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tạo điểm nhấn về cảnh quan, đồng bộ kiến trúc là 241 căn nhà ở liền kề với diện tích 30.271,58m².

- Số lượng lô đất ở hoàn thiện hạ tầng là 1.192 lô với diện tích 197.557,59m²; số lượng từng loại: số lượng lô đất hoàn thiện hạ tầng dạng nhà liền kề: 839 lô; số lượng lô đất hoàn thiện hạ tầng dạng nhà biệt thự: 353 lô.

- Số lượng lô đất hoàn thiện hạ tầng: 151 lô với diện tích 38.416,83m² để thực hiện tái định cư cho các hộ dân thuộc diện thu hồi đất ở, đáp ứng đủ điều kiện tái định cư theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Đất công cộng khu ở, với diện tích 27.782,55m² và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh công viên, cây xanh thể dục thể thao với diện tích 371.344,04m² được xây dựng đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch được duyệt.

4. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 1.717.731.949.600 đồng

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

6. Địa điểm thực hiện dự án: tại xã Thanh Chấn và xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ.

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

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

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án Tiến độ đầu tư thực hiện dự án: Từ năm 2023-2030. Mục tiêu cung cấp ra thị trường sản phẩm Nhà ở thương mại và các công trình kinh doanh phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế địa phương và nhu cầu phát triển dân cư theo đúng QH 1/500 đã được phê duyệt.

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

- Thời gian tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư: 06 tháng (dự kiến từ Quý II/2023 đến Quý III/2023).

- Trong thời hạn 12 tháng kể từ khi có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, Nhà đầu tư được lựa chọn phải hoàn tất các thủ tục về đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy xây dựng và các hồ sơ pháp lý có liên quan để đủ điều kiện triển khai thực hiện dự án (dự kiến Quý III/2023 đến hết quý III/2024);

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án: 87 tháng(Từ Quý IV/2023 đến Quý IV/2030)

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Dự án dự kiến phân kỳ đầu tư nhằm đảm bảo khả năng hấp thụ của khu vực và đồng bộ về cảnh quan.

+ Giai đoạn 1: Dự kiến đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 24ha và công trình kiến trúc (Từ quý IV/2023 đến quý III/2026)

+ Giai đoạn 2: Dự kiến đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 24ha và công trình kiến trúc (Từ quý III/2026 đến quý IV/2028)

+ Giai đoạn 3: Dự kiến đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật với diện tích còn lại và công trình kiến trúc (Từ quý IV/2028 đến quý IV/2030)

8. Mục đích sử dụng đất: Theo quy hoạch được duyệt.

9. Các chi tiêu quy hoạch được duyệt: Thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng phức hợp Hoong Lếch được phê duyệt tại Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Điện Biên.

10. Hiện trạng khu đất:

- Khu đất thực hiện dự án là đất chưa đền bù, giải phóng mặt bằng

- Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa bàn xã Thanh Chấn và xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Diện tích khu đất thực hiện 708.066,11m²

11. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Trước 11 giờ 20' ngày 21 tháng 5 năm 2023

12. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án do Nhà đầu tư chuẩn bị phải bao gồm:

- Văn bản đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất gồm các nội dung: Tên dự án, Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư, tiến độ thực hiện, mục tiêu, quy mô, cam kết nộp ngân sách nhà nước, cam kết chịu chi phí, rủi ro nếu hồ sơ đề xuất dự án không được chấp thuận,...

- Các biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III kèm theo Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 19/4/2023.

13. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm Nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Chi tiết xem tại Chương II kèm theo Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 19/4/2023 của UBND tỉnh Điện Biên.

14. Thông tin liên hệ: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên;

- Địa chỉ: Số 900, đường Võ Nguyên Giáp, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

- Số điện thoại: Phòng Kinh tế đối ngoại (0215) 3829286;

15. Nhà đầu tư quan tâm, có nhu cầu đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện các thủ tục để được cấp chứng thư số và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Vp UBND tỉnh (để đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh);
- TTXN đầu tư tư - Sở KH&ĐT (Bộ phận quản lý trang web của Sở để đăng tải)
- Lưu: VT, KTĐN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Mạnh Thắng