

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 04/BC-SKHĐT ngày 05 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Đồng Bái (F-Home) tại thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, với những nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
2. Tên dự án: Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Đồng Bái (F-Home).
3. Mục tiêu dự án: Xây dựng một khu ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; góp phần chỉnh trang đô thị; tạo quỹ đất ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho huyện Lương Sơn và vùng lân cận, tăng hiệu quả sử dụng đất và đóng góp cho ngân sách nhà nước.
4. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ và xây thô hoàn thiện mặt ngoài 71 căn nhà ở theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt. Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý; đất ở, nhà ở kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan khác.

5. Quy mô dự án

a) Quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất của dự án

- Quy mô dân số khoảng 1.500 người.
- Diện tích sử dụng đất khoảng 101.938,23m². Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		34.315,34	33,66
1.1	Đất ở liền kề	LK	24.512,53	24,05
1.2	Đất ở biệt thự	BT	9.802,81	9,62
II	Đất công cộng, giáo dục		4.427,10	4,34
2.1	Đất trường mầm non	NT	1.908,61	1,87
2.2	Đất công cộng	CCDV	2.518,49	2,47
III	Đất thương mại dịch vụ	TM.1	3.895,46	3,82
IV	Đất cây xanh, thể dục thể thao		14.699,52	14,42
4.1	Đất cây xanh thể dục thể thao	CXTT	1.781,50	1,75
4.2	Đất cây xanh cảnh quan	CX.1	8.212,00	8,06
4.3	Đất cây xanh cảnh quan, mương nước	CX.3	1.424,45	1,40
4.4	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CX.4	1.567,58	1,54

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4.5	Đất cây xanh cách ly nghĩa trang	CXCL	1.713,99	1,68
V	Đất hạ tầng kỹ thuật		4.500,46	4,41
5.1	Trạm xử lý nước thải	HTKT	540,63	0,53
5.2	Rãnh kỹ thuật	HTKT	3.959,83	3,88
VI	Đất giao thông, bãi đỗ xe		40.100,35	25,56
6.1	Đất giao thông nội khu		37.904,83	24,14
6.2	Bãi đỗ xe tập trung	P	2.195,52	2,15
Tổng số			101.938,23	100,00

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Tổng số lượng các loại nhà ở là: 313 căn, diện tích 34.315,34m². Tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án, bao gồm:

+ Đất ở liền kề có diện tích khoảng 24.512,53m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 05 tầng. Tổng số 269 căn hộ, áp dụng xây thô 65 căn nằm tại khu vực không được phân lô bán nền, trên các lô đất tiếp giáp với khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

+ Đất ở biệt thự có diện tích khoảng 9.802,81m², mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 03 tầng. Tổng số 44 căn hộ, áp dụng xây thô 06 căn nằm tại khu vực không được phân lô bán nền, trên các lô đất tiếp giáp với khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

d) Hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến dự án

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật gồm: Ứng kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng; san nền; hệ thống giao thông; cấp nước sinh hoạt, cấp nước phòng cháy chữa cháy; thoát nước mưa, nước thải; cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cây xanh đường phố; thông tin liên lạc... và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt.

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ và xây thô hoàn thiện mặt ngoài 71 căn nhà ở theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt.

Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý; đất ở, nhà ở kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan khác.

Công trình xây dựng tại khu dịch vụ, thương mại thực hiện theo hình thức sử dụng đất có thời hạn. Đất ở thời hạn sử dụng lâu dài.

Đất ở, nhà ở kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan.

6. Vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 424.257.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tư tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu đồng*), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 397.678.000.000 đồng.
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (*tạm tính*): 26.579.000.000 đồng.

Nguồn vốn: Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dành cho dự án đảm bảo không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án.

7. Thời hạn hoạt động của dự án

- Đất ở: Thời gian sử dụng đất lâu dài.
- Đất thương mại, dịch vụ: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cho thuê đất thực hiện dự án.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

9. Tiến độ thực hiện dự án

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Từ quý I/2022 đến quý IV/2022.
- Giai đoạn giải phóng mặt bằng: Từ quý IV/2022 đến quý II/2023
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Từ quý I/2023 đến quý III/2024.
- Bàn giao công trình đưa vào sử dụng: Từ quý II/2024 đến quý II/2025.
- Kinh doanh thương mại đất thương phẩm, nhà ở thương mại: Từ quý II/2023.

10. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu

Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và luật kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật gồm: Ứng kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng; san nền; hệ thống giao thông; cấp nước sinh hoạt, cấp nước phòng cháy chữa cháy; thoát nước mưa, nước thải; cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cây xanh đường phố; thông tin liên lạc... và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt. Xây dựng công trình thương mại dịch vụ và xây thô hoàn thiện mặt ngoài 71 căn nhà ở theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt. Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý; đất ở, nhà ở kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan khác.

Nhà đầu tư có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đã được phê duyệt.

Thanh toán tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, đất dịch vụ thương mại sau khi cơ quan chức năng của tỉnh xác định số tiền phải nộp theo quy định. Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và ứng kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai.

Vị trí đấu nối của dự án bảo đảm phù hợp với quy hoạch điểm kết nối theo Công văn số 723/BGTVT-KCHT ngày 21 tháng 01 năm 2020 của Bộ Giao thông vận tải. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện các điểm đấu nối khác, đề nghị làm việc với Sở Giao thông vận tải để được hướng dẫn thủ tục, lập hồ sơ thỏa thuận điểm đấu nối theo quy định.

Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng trong dự án cho đến khi bàn giao toàn bộ dự án cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan tiến hành lựa chọn nhà đầu tư theo quy định hiện hành.

2. Sở Thông tin và Truyền thông đăng tải Quyết định này lên Công thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải và Cục Thuế tỉnh Hòa Bình căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành

có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành.

4. Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng. Thực hiện việc tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các cơ quan nêu tại khoản 2 Điều này và một bản được lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VPUBND tỉnh;
- Các Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Khánh