

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 02 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 2020;

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;

Căn cứ Thông báo số 743-TB/VPTU ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai, thành phố Hòa Bình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 41/BC-SKHĐT ngày 27 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai tại thành phố Hòa Bình, 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 đô thị cao cấp Sao Mai tại thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình.
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 thành phố Hoà Bình 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 159 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 6.126 người.
- Diện tích sử dụng đất khoảng 457.896 m². Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ đô thị	37.553	8,20%
1.1	Đất công cộng	21.393	
1.2	Đất xây dựng công trình dịch vụ	16.160	
2	Đất ở	79.601	17,38%
2.1	Đất ở thương mại (Biệt thự; Liên kề và nhà ở cao tầng)	63.681	
2.2	Đất nhà ở xã hội (20% quỹ đất ở mới)	15.920	
3	Đất cây xanh, mặt nước	271.527	59,3%
4	Giao thông	69.215	15,20%
4.1	Bãi đỗ xe tĩnh	10.853	
4.2	Giao thông	58.362	
	Cộng	457.896	100,00%

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Tổng số lượng là: 548 căn, diện tích sàn tối đa 250.551 m², tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án, bao gồm:

- Nhà ở liền kề: 433 căn. Diện tích sàn tối đa 175.752m².
- Nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại: 26 căn. Diện tích sàn tối đa 17.861m².
- Nhà biệt thự: 63 căn. Diện tích sàn tối đa 44.730m².
- Tái định cư (dự kiến): 26 Căn. Diện tích sàn tối đa 12.208m².

c) Về nhà ở xã hội: Chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển nhà ở xã hội dự kiến đáp ứng tối thiểu khoảng 1.068 căn hộ trên quỹ đất nhà ở xã hội là 15.920 m², quá trình đầu tư phải đảm bảo bố trí bãi đỗ xe thích hợp với công năng của công trình nhà ở cao tầng.

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 159 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.

Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật phát triển nhà ở xã hội, thủ tục đầu tư nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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.

6. Vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư dự án: 897.434.200.000 đồng (*Tám trăm chín mươi bảy tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm ngàn nghìn đồng*), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 756.393.400.000 đồng;
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự kiến: 141.040.800.000 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 15% 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: Phường Dân Chủ, phường Phương Lâm và phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

9. Tiến độ thực hiện dự án

- Đến hết Quý I năm 2022: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư;
- Đến hết Quý IV năm 2022: Tổ chức giải phóng mặt bằng, san nền, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Đến hết Quý IV năm 2024: Hoàn thành các hạng mục đầu tư hạ tầng của dự án theo dự án được duyệt, xây thô các căn nhà ở.
- Đến hết Quý I năm 2025, kinh doanh và bàn giao công trình.

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 159 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.

Phương án kết nối hạ tầng khu dự án vào đường Trần Hưng Đạo đến phường Dân chủ kết nối với QL.6; đường nối từ QH8 với đường An Dương

Vương phải được cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền thỏa thuận thiết kế và thỏa thuận thi công 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 có trách nhiệm: 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 thành phố Hoà Bình: 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 thành phố Hoà Bình 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