

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 6 năm 2023)

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 trưởng 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 230-TB/VPTU ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hòa Bình về thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 29 tháng 5 năm 2023;
Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 109/BC-SKHĐT ngày 17 tháng 4 năm 2023, Công văn số 1807/SKHĐT-DN ngày 09 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thương mại và nhà ở Sông Bùi tại thị trấn Lương Sơn, xã Tân Vinh, xã Nhuận Trạch, 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, địa điểm thực hiện dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị thương mại và nhà ở Sông Bùi.

- Địa điểm thực hiện: Thị trấn Lương Sơn, xã Tân Vinh, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu đô thị mới hiện đại, đa dạng về sản phẩm nhà ở, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng thị trấn Lương Sơn, góp phần chỉnh trang đô thị, thực hiện mục tiêu đến năm 2025 đưa huyện Lương Sơn thành đơn vị hành chính cấp thị xã; bổ sung quỹ đất ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho thị trấn Lương Sơn và vùng lân cận, tăng hiệu quả sử dụng đất.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô đầu tư xây dựng

- Quy mô dân số: Khoảng 6.716 người.

- Diện tích sử dụng đất: 603.922,3m².

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích đất (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
I	Đất ở	293.530,1		
1.1	Đất ở liền kề - nhà phố thương mại	76.868,9	100	5
1.2	Đất ở liền kề - nhà phố có vườn	20.240,2	100	5
1.3	Biệt thự đơn lập	85.778	74	3
1.4	Biệt thự song lập	93.974,5	80,5	4
1.5	Biệt thự song lập thương mại	16.668,5	74	4
II	Đất thương mại, dịch vụ	21.278,4	80	5
III	Đất công cộng	19.634,6		
3.1	Y tế	2.999,3	40	5
3.2	Trường cấp 1	2.646,2	40	3
3.3	Trường liên cấp cấp 1 & cấp 2	6.754,5	40	5
3.4	Mầm non	4.651,1	40	3

TT	Hạng mục	Diện tích đất (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
3.5	<i>Công trình văn hóa</i>	2.583,5	40	5
IV	Đất công viên, cây xanh	38.287,2		
4.1	<i>Cây xanh thể dục thể thao</i>	3.844,7	5	
4.2	<i>Cây xanh công viên, cảnh quan</i>	34.442,5	5	
V	Mặt nước	60.094,9		
VI	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	171.097,1		
6.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	10.887,8	90	3
6.2	<i>Hạ tầng kỹ thuật</i>	1.925,1	20	1
6.3	<i>Giao thông đối ngoại</i>	20.137		
6.4	<i>Giao thông nội bộ</i>	138.147,2		
Tổng cộng		603.922,3		

4.2. Về cơ cấu sản phẩm nhà ở

- Về nhà ở thương mại: Dự án đầu tư xây dựng 1.679 căn nhà (gồm: 816 căn biệt thự đơn lập, biệt thự song lập và 863 căn liền kề) với tổng diện tích sử dụng đất ở là 293.530,1m².

- Về nhà ở xã hội: Dự án không thuộc đối tượng phải bố trí 20% quỹ đất ở để dành cho phát triển nhà ở xã hội.

4.3. Về phương án đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hạ tầng liên quan đến dự án

- Về nhà ở thương mại: Dự án xây dựng 1.679 căn nhà (gồm: 816 căn biệt thự đơn lập, biệt thự song lập và 863 căn liền kề), trong đó: xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 1.247 căn nhà ở (gồm: 622 căn nhà ở liền kề - nhà phố thương mại; 241 căn nhà ở liền kề - nhà phố thương mại có vườn; 131 căn nhà biệt thự đơn lập; 173 căn nhà biệt thự song lập; 80 căn nhà biệt thự song lập thương mại) theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (san nền; hệ thống đường giao thông; cầu; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ

thống cấp điện sinh hoạt; hệ thống cấp điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh ...) sau khi đầu tư xong chủ đầu tư quản lý, vận hành hoặc bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng xã hội (công trình văn hóa, y tế, giáo dục) tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sau khi đầu tư xong chủ đầu tư quản lý, vận hành hoặc bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

4.4. Phương án hỗ trợ, tái định cư

Quá trình thực hiện đền bù, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án phải đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hài hòa giữa khu ở mới và khu dân cư hiện hữu; thửa đất ở cũ phù hợp với quy hoạch mới thì không thu hồi đất, không bán đấu giá quyền sử dụng đất, có thể thu hồi một phần diện tích đất ở để chỉnh trang, đảm bảo hình thể thửa đất phù hợp với quy hoạch và đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

Đối với các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống hiện hữu trong phạm vi thực hiện dự án (Diện tích khoảng 0,44ha), trường hợp phải tái định sang nơi ở mới, vị trí nơi ở mới phải có điều kiện bằng hoặc hơn nơi ở cũ, đồng thời hỗ trợ việc làm, ổn định cuộc sống cho người phải di chuyển, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa các bên liên quan.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 5.518.357.569.000 đồng (*Bằng chữ: Năm nghìn, năm trăm mười tám tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng*), trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng (bao gồm xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình trên đất): 5.233.764.290.009 đồng;

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (tạm tính): 284.593.278.991 đồng;

* Nguồn vốn: Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư đăng ký thực hiện không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư, còn lại vốn vay hợp pháp khác.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

- Đất ở: Thời gian sử dụng đất lâu dài.

- Đất thương mại dịch vụ: Sử dụng đất có thời hạn.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Lương Sơn, xã Tân Vinh, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 05 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án, trong đó: 12 tháng thực hiện thủ tục pháp lý, 48 tháng đầu tư hạng mục công trình và hoàn thành xây dựng.

9. Ưu đãi đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng thầu hoặc được chấp thuận đầu tư

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.

Xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 1.247 căn nhà ở theo quy định tại Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt trước khi thực hiện kinh doanh.

Nhà đầu tư được lựa chọn 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.

Nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai; ứng trước kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng; nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai.

Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà đầu tư được lựa chọn 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 tiền 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: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh Hòa Bình căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm kiểm tra, giám sát 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; Nhận 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 theo quy định của pháp luật.

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;
- Trung tâm XTĐT, TM&DL tỉnh;
- Chánh VPUBND tỉnh;
- Các Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Chương