

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HOÀ BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **1385**/UBND-NNTN
V/v chấp thuận chủ trương đầu tư
dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn,
thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn

Hoà Bình, ngày **06** tháng 10 năm 2017

Kính gửi: Sở Xây dựng.

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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 1763/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoà Bình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1956/TTr-SXD ngày 29 tháng 9 năm 2017;

Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn do Công ty Cổ phần 873 - Xây dựng công trình giao thông (CIENJSCO 873) đề xuất với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở Riverview Lương Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình.

2. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.

3. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng một khu nhà ở mới đồng bộ, văn minh, hiện đại, phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị Lương Sơn. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN: 01/2008 và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành về xây dựng.

Đảm bảo sự phát triển đồng bộ và kết nối với các khu nhà ở mới với các dự án và khu dân cư hiện có lân cận.

Cụ thể hóa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

Cân đối, bổ sung quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhằm xây dựng khu nhà ở mới văn minh, hiện đại có hạ tầng đô thị đồng bộ, phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị Lương Sơn.

Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Địa điểm xây dựng: Thuộc xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

5. Quy mô dự án:

Tổng số từ 210 đến 300 căn nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn.

6. Diện tích sử dụng đất:

Diện tích sử dụng đất 8,64ha.

7. Ranh giới, hiện trạng sử dụng đất:

Cụ thể ranh giới như sau:

- Phía Bắc: giáp khu dân cư ven Quốc lộ 6.
- Phía Nam: giáp ruộng thuộc cánh đồng xóm Mỏ và sông Bùi.
- Phía Đông: giáp ruộng và cánh đồng xóm Mỏ.
- Phía Tây: Giáp Khu dân cư thương mại và Chợ trung tâm huyện Lương Sơn.

Hiện trạng khu đất: Đất lúa 8,64ha.

8. Quy mô dân số:

Quy mô dân số dự kiến từ 800 đến 1.200 người.

9. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ các loại nhà ở:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Số lượng (lô)	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	210-300	3,89				45
1.1	Đất ở liền kề	150-220	1,94	70-90	5	3,5-4,5	
1.2	Đất ở biệt thự	60-80	1,94	50-70	4	2-2,8	

2	Đất công cộng	2	0,26	40	3	1,2	3
3	Đất thương mại, dịch vụ đô thị	1	0,26	40-80	3	1,2-2,4	3
4	Đất cây xanh		1,04	5-10	1	0,05-0,1	12
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật		3,20	5-10	1	0,05-0,1	37
	Tổng diện tích		8,64				100

10. Tổng số nhà ở và số lượng của từng loại nhà ở:

Tổng diện tích đất ở khoảng 3,89 ha được chia thành khoảng từ 210 đến 300 lô đất ở, bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề: Có khoảng từ 150 đến 220 lô đất với tổng diện tích 1,94ha; mật độ xây dựng từ 70 đến 90%; tầng cao trung bình 5 tầng; hệ số sử dụng đất từ 3,5 đến 4,5 lần.

- Đất nhà ở biệt thự: có khoảng từ 60 đến 80 căn với tổng diện tích khoảng 1,94ha; mật độ xây dựng 50 đến 70%; tầng cao trung bình 4 tầng; hệ số sử dụng đất 2 đến 2,8 lần.

- Đất thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 0,26ha; mật độ xây dựng 40 đến 80%; tầng cao trung bình 3 tầng; hệ số sử dụng đất 1,2 đến 2,4 lần.

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Nhà đầu tư sau khi xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch được duyệt sau khi cơ quan có thẩm quyền cho phép được chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp đầu tư xây dựng nhà ở.

- Diện tích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở cao tầng thực hiện hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, đất công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước thực hiện theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, sau khi đầu tư xong nhà đầu tư bàn giao lại để Nhà nước quản lý. Diện tích đất thương mại dịch vụ thực hiện theo hình thức thuê đất với thời gian 50 năm. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bồi thường giải phóng mặt bằng được xác định theo quy định hiện hành.

12. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

- Các công trình nhà liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở cao tầng thiết kế đủ nhu cầu đỗ xe của người sử dụng.

- Ngoài ra, bố trí trông giữ xe tại các điểm giữ xe của các khu công cộng trong đô thị. Đảm bảo đủ diện tích trông giữ xe theo các quy định pháp luật hiện hành.

13. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đất cây xanh: Có diện tích khoảng 1,04 ha dự kiến xây dựng công viên, vườn hoa, sân thể dục thể thao; mật độ xây dựng từ 5 đến 10%; hệ số sử dụng đất từ 0,05 đến 0,1 lần.

Đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích khoảng 3,2ha; mật độ xây dựng 5 đến 10%; hệ số sử dụng đất là 0,05 đến 0,1 lần.

Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*san nền; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh...*) và hạ tầng kỹ thuật xã hội (*Nhà trẻ, mẫu giáo, nhà văn hóa...*). Sau khi đầu tư xong nhà đầu tư bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

14. Các công trình hạ tầng xã hội:

Có diện tích khoảng 0,26ha dự kiến xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo, nhà văn hóa; mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình 3 tầng; hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

Sau khi đầu tư xong nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nêu trên và quỹ đất công cộng cho chính quyền địa phương quản lý, thực hiện theo các quy định hiện hành.

15. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội:

Dự án được đầu tư ngoài khu vực đô thị loại V nên không phải đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

16. Tổng mức đầu tư: Khoảng 134 tỷ đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng), bao gồm

- Chi phí đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 95 tỷ đồng.
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng: Khoảng 16 tỷ đồng.
- Chi phí nộp tiền sử dụng đất: Khoảng 23 tỷ đồng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ.

17. Thời gian, tiến độ thực hiện:

- Thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng: xong trước quý II năm 2018.

- Khởi công, hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng: từ quý III năm 2018 đến quý III năm 2020.

- Thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý: Quý IV năm 2020.

18. Ưu đãi đối với dự án:

a) Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan.

b) Ưu đãi về thuế nhập khẩu: Thực hiện theo quy định của Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016

của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

c) Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

19. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án:

a) Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, Luật nhà ở; Luật Kinh doanh Bất động sản và các luật khác có liên quan.

b) Nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo quy định; Ứng trước kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và được xác định theo quy định khi tính tiền sử dụng đất phải nộp; Thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

c) Yêu cầu nhà đầu tư trong quá trình thực hiện có trách nhiệm chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng; Bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định khác có liên quan; Thực hiện dự án theo đúng tiến độ, đồng thời thực hiện chế độ báo cáo theo quy định. Tổ chức thành lập Ban quản lý dự án để có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp khi xây dựng các công trình kiến trúc, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đã được phê duyệt; thành lập doanh nghiệp hoặc chi nhánh công ty hạch toán độc lập để thực hiện dự án nêu trên để thực hiện các nghĩa vụ về tài chính theo quy định nhằm đóng góp cho sự phát triển của địa phương.

d) Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chủ 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 chính quyền địa phương quản lý.

20. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án:

a) Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, 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.

b) Trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc thực hiện dự án: Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn 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 theo quy định hiện hành.

21. Những vấn đề liên quan khác:

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực trong 12 tháng, kể từ ngày ký văn bản. Nếu quá thời hạn trên mà chưa lựa chọn được Nhà đầu tư thì phải xin gia hạn và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

Sở Xây dựng căn cứ vào nội dung của văn bản này để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT, TC, TN&MT;
- Cục Thuế tỉnh Hoà Bình;
- UBND huyện Lương Sơn;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NNTN (K19).



Nguyễn Văn Quang