

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở
tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-DT.04.21)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đầu tư 2020; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai 2013; Luật Kinh doanh Bất động sản 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 sửa đổi bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 về hướng dẫn lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021- 2030; số 29/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 về danh mục các dự án thu hồi đất, dự án chuyển đổi mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa, dự án chấp thuận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sản xuất dưới 50 ha điều chỉnh, bổ sung năm 2022 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Thông báo số 988-TB/VPTU ngày 17/10/2022 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương Đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1479/UBND-GTXD ngày 17/6/2021 về việc chủ trương lập Quy hoạch và đề xuất dự án Khu dân cư xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21); số 359/QĐ-UBND ngày 22/3/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21); số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 về phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn

2021-2025; số 530/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2022; số 2181/VPUB-GTXD ngày 04/8/2022 (Văn phòng UBND tỉnh thông báo) về việc rà soát tổng mức đầu tư một số dự án; số 1708/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 về danh mục dự án thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh năm 2022, định hướng giai đoạn 2022-2025; số 2975/UBND-GTXD ngày 04/11/2022 về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21) tại thông báo số 988-TB/VPTU ngày 17/10/2022;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm tại các Tờ trình: số 126/TTr-UBND ngày 07/6/2022, số 323/TTr-UBND ngày 11/10/2022 về việc đề nghị thẩm định và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21);

Xét Báo cáo thẩm định số 2834/BC-SKHĐT ngày 30/11/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21), với các nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21).

3. Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm; Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21). Hình thành khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng, đảm bảo kết nối với các dự án trong khu vực, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, nâng cao giá trị sử dụng đất; góp phần tăng thu ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội của địa phương.

4. Địa điểm và vị trí, ranh giới dự án:

4.1. Địa điểm: xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

4.2. Vị trí, ranh giới: Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường T1;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 17,5m;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 25m;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và kênh KB hiện trạng.

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích sử dụng đất: Khoảng 91.575,09m².

b) Cơ cấu sử dụng đất dự kiến gồm: đất ở 37.738,96 m² (bao gồm đất ở liên kế 31.644,47 m²; đất ở liên kế mặt phố 4.859,22 m²; đất ở TĐC 1.235,27m²); đất công cộng (nhà văn hóa) 649,03 m²; đất cây xanh: 9.494,73 m²; đất hạ tầng kỹ thuật sau lô 6.342,89 m²; đất bãi đỗ xe 3.077,34 m²; đất giao thông 34.272,14 m².

(Cơ cấu sử dụng đất đề xuất điều chỉnh một phần đất ở liên kế thành đất ở tái định cư để dự phòng phục vụ công tác giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn huyện).

5.2. Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số khoảng 1000 người.

5.3. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: Trước khi triển khai thi công các hạng mục công trình của dự án, chủ đầu tư phải bóc riêng tầng đất mặt với độ sâu khoảng 20 -25cm (*tính từ mặt đất*) để sử dụng vào mục đích nông nghiệp theo quy định tại Điều 14 Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác. Cao độ san nền theo quy hoạch và đảm bảo kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện trạng. Đối với các công trình không đề xuất đầu tư xây dựng trong dự án, bàn giao quỹ đất cho địa phương quản lý: không thực hiện san nền, chỉ san gạt, tạo mặt bằng sạch để phục vụ công tác quản lý, đầu tư, thu hút đầu tư theo quy định.

- Quy mô đầu tư các hạng mục công trình gồm: hệ thống đường giao thông (*Tuyến D1 giáp tuyến kênh KB bố trí phần kè giáp kênh*), bãi đỗ xe, cấp nước sinh hoạt, cấp nước cứu hỏa, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan... tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện các trình tự thỏa thuận đấu nối giao thông, thủy lợi, cấp, thoát nước theo quy định trước khi triển khai thực hiện dự án, đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực dân cư xã Thanh Phong hiện trạng

5.4. Công trình đơn vị ở:

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài 69 căn nhà ở liên kế với diện tích 7.851,2m² (*chiếm khoảng 21,5% diện tích đất ở*), gồm 45 căn nhà ở dọc trục đường T1 (LK01, LK02) và 24 căn nhà ở trục đường D6 (CL02-22, CL07-19÷CL07-36, CL09-22 ÷ CL09-26). Tầng cao 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường T1, lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp còn lại.

- Đất ở tái định cư có diện tích 1.235,27m² (*chiếm khoảng 3,3% diện tích đất ở*). Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý để bố trí đất tái định cư cho các hộ dân theo quy định

5.5. Công trình hạ tầng xã hội, công cộng khác: Đất công cộng (*nhà văn hóa*) sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý, đầu tư theo tiến độ dự án, đáp ứng nhu cầu phục vụ sinh hoạt dân cư trong khu vực dự án.

6. Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 189.524,0 triệu đồng, trong đó:

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến khoảng: 26.230,8 triệu đồng;
- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (*chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*) dự kiến khoảng: 160.761,9 triệu đồng, gồm:
 - + Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 86.786,8 triệu đồng.
 - + Chi phí công trình nhà ở khoảng: 73.975,1 triệu đồng.
 - Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa khoảng: 2.531,3 triệu đồng.

(Sơ bộ tổng vốn đầu tư là dự kiến, làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện. Việc xác định tiền sử dụng thực hiện theo quy định của pháp luật).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

8. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền).

9. Tiến độ thực hiện dự án: 2022 – 2025.

(Việc phân kỳ đầu tư, tiến độ đầu tư cụ thể do nhà đầu tư được lựa chọn phối hợp với các cơ quan nhà nước liên quan xác định chi tiết trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án trong nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng theo khoản 9 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các quy định khác có liên quan).

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất và chuyển giao công trình:

10.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cảnh quan cây xanh, cấp nước, thoát nước, cấp điện...). Thời hạn sử dụng đất, theo tiến độ đầu tư dự án được chấp thuận.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: đất ở mới. Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất. Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với quỹ đất ở tái định cư, đất công cộng đơn vị ở: Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng bàn giao quỹ đất tái định cư cho cơ quan nhà nước để quản lý, bố trí tái định cư, thực hiện đầu tư, thu hút đầu tư theo quy định.

10.2. Phương thức chuyển giao công trình:

- Đất tái định cư: Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, bàn giao quỹ đất cho địa phương quản lý để thực hiện đầu tư theo quy định.

- Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng, xây dựng công trình trên đất (đối với các khu vực đề xuất thực hiện trong phạm vi dự án), nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng các hạng mục công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cảnh quan cây xanh, cấp nước, thoát nước, cấp điện...). Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng và bảo hành công trình đối với công trình chuyển giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, thuế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm:

- Chịu trách nhiệm về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề xuất, sự phù hợp của đề xuất dự án với các

quy hoạch có liên quan, chương trình, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội huyện Thanh Liêm; báo cáo cấp có thẩm quyền cập nhật dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm huyện Thanh Liêm để tổ chức thực hiện.

- Theo chức năng, nhiệm vụ, chủ động phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm Nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm, điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án theo đúng tiến độ đăng ký.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung, thông tin, số liệu tại Báo cáo thẩm định số 2834/BC-SKHĐT ngày 30/11/2022.

- Chủ trì hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm giải quyết các thủ tục liên quan làm cơ sở triển khai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm Nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm; điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án; thực hiện các nội dung Dự án về đầu tư tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

- Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Sở Xây dựng:

- Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm thực hiện chức năng quản lý, đầu tư dự án theo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

- Hướng dẫn nhà đầu tư trùng đầu thầu hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (*thiết kế, cấp phép xây dựng...*); đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện các thủ tục về đất đai (*giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*); kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường... của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ quản lý lĩnh vực của đơn vị.

5. Các Sở, ngành có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư; hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng...; kiểm tra, giám sát việc tuân thủ, chấp hành các quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án của nhà đầu tư. Tham mưu tổ chức thực hiện quy trình các bước tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

6. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn:

- Chỉ được triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy... và các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án phải tuân thủ chặt chẽ quy hoạch, phương án kiến trúc, thiết kế cơ sở... được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

- Thực hiện chế độ lập và gửi báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 (*Định kỳ vào ngày 25 của tháng cuối quý và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này./. *u*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Đ/c Lê Thị Thanh Hà - Trưởng ban Tuyên giáo Tỉnh ủy (để theo dõi);
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN&TNMT, KT;
- Lưu: VT, GTXD(T).

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



Nguyễn Anh Chức