

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HOÀ BÌNH**

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

Số: **1521** /UBND-NNTN
V/v chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án
Khu dân cư núi Đầu Rồng tại huyện Cao
Phong, tỉnh Hòa Bình

Hòa Bình, ngày **24** tháng 9 năm 2019

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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 08/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình 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;

Căn cứ Quyết định 208/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2647/TTr-SXD ngày 13 tháng 9 năm 2019,

Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư núi Đầu Rồng tại thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình do Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam đề xuất với nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư núi Đầu Rồng tại thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình.

2. 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 công trình nhà ở theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và 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.

3. Mục tiêu đầu tư:

- Xây dựng một khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội, hiện đại, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình đã được phê duyệt. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Tạo quỹ đất ở đáp ứng nhu cầu về nhà ở của thị trấn Cao Phong.

- Phát triển khu dân cư mới và hệ thống kết cấu hạ tầng; quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn huyện Cao Phong. Thu hút đầu tư xây dựng, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước thông qua việc thu tiền sử dụng đất, thu thuế từ các hoạt động xây lắp.

4. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong, tỉnh Hoà Bình.

5. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:

Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, dịch vụ đô thị, cây xanh, thông tin liên lạc...), công trình hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

6. Diện tích sử dụng đất: 99.009,0m² (nằm trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng đã được phê duyệt tại Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình).

7. Ranh giới, hiện trạng sử dụng đất:

- Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư tại khu 3, thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong.

- Phía Tây Bắc: Giáp đường nhựa liên xóm thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong.

- Phía Đông Nam: Giáp quy hoạch bãi đỗ xe, khu nhà hàng, dịch vụ và cây xanh.

- Phía Tây Nam: Giáp quy hoạch khu trung tâm thương mại.

Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thổ cư và vườn ao liền kề	0,0453	0,46
2	Đất giao thông	0,1238	1,25
3	Đất đồi núi chưa sử dụng	0,6911	6,98
4	Đất hoa màu	9,0407	91,31
	Tổng diện tích	9,9009	100,00

8. Quy mô dân số:

Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.200 người.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình	Hệ số SĐĐ
1	Đất dịch vụ nhà hàng công trình công cộng	1,1912	12,03	2-3	1,2
2	Đất nhà ở	3,9985	40,39	3-5	1,8-2,4
3	Đất cây xanh	1,5049	15,2		
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	3,2063	32,38		
	Tổng diện tích	9,9009			

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

Tổng số lượng: 279 căn, tổng diện tích xây dựng 39.985.22 m², trong đó:

- Nhà biệt thự: 79 căn, tổng diện tích xây dựng 26.214,13m².

- Nhà ở liền kề 200 căn, tổng diện tích xây dựng 13.771,09m².

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội; xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và hồ sơ thiết kế.

- Diện tích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, thực hiện hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, cây xanh 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 dịch vụ thương mại thực hiện theo hình thức thuê đất với thời gian là 50 năm. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị 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, 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 dự án, đảm bảo đủ diện tích trông giữ xe theo các quy định Pháp luật hiện hành.

13. Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm (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) theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, trong đó:

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 32.063,0m².
- Đất cây xanh: 15.049,0m².
- Đất công cộng - dịch vụ: 11.912,0m².

14. Công trình hạ tầng xã hội:

Xây dựng nhà văn hóa khu dân cư trên khu đất có tổng diện tích khoảng 933,3m², sau khi xây dựng xong nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định hiện hành. Các công trình hạ tầng xã hội khác, sử dụng các công trình hạ tầng xã hội của khu vực thị trấn huyện Cao Phong.

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

Theo Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh, dự án đầu tư nhà ở tại đô thị loại VI và loại V không phải dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

16. Dự kiến tổng mức đầu tư: Khoảng 394.955.492.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm chín tư tỷ, chín trăm năm mươi năm triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng*), trong đó:

- | | |
|---|------------------|
| - Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị | 80.586.000.000đ |
| - Chi phí đầu tư xây dựng nhà văn hóa khu dân cư | 1.546.000.000đ |
| - Chi phí xây dựng nhà biệt thự và liền kề (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài): | 258.644.993.000đ |
| - Chi phí đền bù, GPMB: | 18.414.000.000đ |
| - Chi phí dự phòng: | 35.764.499.000đ |

17. 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.

18. Thời gian, tiến độ thực hiện:

- Thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng: Xong trước quý IV/2020;

- Khởi công, hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội: Từ quý I/2021 đến quý I/2024;

- Thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý: Quý II/2024.

19. 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 6 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành 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.

20. 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 Đất đai, Luật nhà ở; Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng và các quy định pháp 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. Thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và công trình dịch vụ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

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; đảm bảo thoát lũ cho dự án 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 theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế đã được phê duyệt.

d) Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng các công trình trong dự án cho đến khi bàn giao dự án cho chính quyền địa phương quản lý.

21. 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, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, 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 Cao Phong 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, công

trình công cộng theo quy định hiện hành. Tổ chức giải phóng mặt bằng, bàn giao cho nhà đầu tư đầu tư xây dựng dự án.

22. 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 thực hiện thủ tục gia hạn và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

Giao 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 Hòa Bình;
- UBND huyện Cao Phong;
- Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh (trả kết quả);
- Lưu: VT, NNTN (K11).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh