

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày tháng 8 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 216/BC-SKHĐT ngày 06/6/2023 và Văn bản số 1897/SKHĐT-QLĐTNN ngày 31/7/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

3. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, hình thành một khu đô thị mới, có đầy đủ công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ chung cho người dân trong khu vực, bền vững về môi trường và có không gian cảnh quan đẹp, hài hòa.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 37,71 ha.

b) Diện tích đất xây dựng nhà ở: 138.534,92 m² (không bao gồm phần diện tích 5.132,78 m² đất ở hiện trạng).

c) Loại nhà ở: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, trong đó:

- Nhà ở liền kề: bao gồm 157 lô đất từ lô LK-01 đến LK-22 với tổng diện tích 20.627,37 m² (trong đó dự kiến 129 lô đất thực hiện xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô từ LK01; LK-02 và LK-07 đến LK-21 tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường liên khu vực có mặt cắt đường 20,5m đến 25,0m, chiều cao 5 tầng với diện tích 16.744,97 m²).

- Nhà ở biệt thự: bao gồm 274 lô đất từ lô BT-01 đến BT-22 với tổng diện tích 62.727,43m².

- Nhà vườn: bao gồm 194 lô đất từ NV-01 đến NV-17 với tổng diện tích 24.538,9m².

- Nhà ở tái định cư: bao gồm 23 lô đất tại lô TDC-01 và TDC-02 có tổng diện tích 2.084,92m².

- Nhà ở xã hội: bao gồm các lô đất từ OXH-01 đến OXH-07 với tổng diện tích 28.556,3 m².

d) Các công trình khác

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong phạm vi diện tích thực hiện dự án, gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Xây dựng các công trình công cộng, thương mại: đầu tư xây dựng đồng bộ trong phạm vi dự án theo đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng đơn vị ở, cụ thể:

- + Đất công trình thương mại dịch vụ gồm lô đất TM-01, TM-02 với tổng diện tích 11.970,67 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần, bố trí các công trình có công năng làm trung tâm thương mại tổng hợp.

- + Đất công trình công cộng đơn vị ở gồm lô đất CC-01 đến CC-03 với tổng diện tích 6.155,12m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần (gồm: lô đất CC-01 diện tích 1.105,02 m² bố trí công trình có công năng làm trung tâm tổ chức sự kiện; lô đất CC-02 diện tích 711,85 m² bố trí công trình có công năng làm nhà hàng, quán cà phê; lô đất CC-03 diện tích 4.338,25 m² bố trí tổ hợp khối các chức năng công cộng như phòng sinh hoạt tổ dân cư, phòng y tế, phòng tập luyện, khu thể thao, bể bơi,...).

- + Trường học gồm trường mầm non và trường liên cấp ký hiệu lô đất TMN và TH với tổng diện tích 10.924,91 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đầu tư xây dựng sân tập golf ký hiệu lô đất TT-01 với tổng diện tích

27.872,42 m².

đ) Quy mô dân số: 5.312 người.

e) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài đối với 129 lô đất ở liền kề (*đối với các phần diện tích đất ở xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài và các vị trí được phép kinh doanh theo hình thức phân lô, chia nền sẽ được xác định cụ thể sau khi đã hoàn thiện xây dựng hạ tầng theo quy định pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị*).

- Đầu tư xây các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng đơn vị ở, công trình trường học (mầm non và liên cấp), công trình sân tập golf theo quy hoạch được phê duyệt.

g) Sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Đối với các phần diện tích đất nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn: Nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư kinh doanh.

- Đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ, công cộng đơn vị ở (gồm CC-01 đến CC-03), đất trường học, đất sân tập golf: sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện, Nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh.

- Đối với phần diện tích đất nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương sau khi hoàn thiện san nền, hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

- Đối với phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, mặt nước sau khi được đầu tư hoàn thành, Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đối với phần diện tích đất an ninh: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương.

5. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

- Phía Đông: giáp đường liên thôn và suối.

- Phía Tây: giáp Quốc lộ 1A.

- Phía Bắc: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

- Phía Nam: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

6. Tổng vốn đầu tư (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 1.327,3 tỷ đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 01: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích khoảng 23,03ha (không bao gồm đất ở hiện trạng), gắn với các khu đất công trình thương mại dịch vụ (TM-01, TM-02), tái định cư

(TDC-01, TDC-02), đất công cộng (CC-01, CC-02, CC-03), đất trường mầm non (TMN), trường liên cấp (TH), đất ở (LK-03 đến LK-22, BT-01 đến BT-14, NV-01 đến NV-17) và các công trình khác liên quan, thời gian thực hiện không quá 15 tháng kể ngày được giao đất, cho thuê đất;

- Giai đoạn 02: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích còn lại của dự án khoảng 14,16 ha, gắn với các khu đất công viên, thể dục thể thao (sân tập golf), khu nhà ở xã hội (OXH-01 đến OXH-07), khu nhà liên kề (LK-01 đến LK-02), nhà ở biệt thự (BT-15 đến BT-22) và các công trình khác liên quan, thời gian thực hiện không quá 18 tháng kể ngày được giao đất, cho thuê đất.

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm xây dựng kế hoạch chi tiết triển khai dự án trên cơ sở thời gian quy định trên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của Nhà đầu tư; kịp thời giải quyết, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc (nếu có).

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan, UBND thành phố Lạng Sơn và UBND huyện Cao Lộc lập hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan theo dõi, giám sát tổng thể tình hình thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đầu tư và quy định pháp luật khác liên quan.

- Chịu trách nhiệm về tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư để thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật.

3. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của các nội dung đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương thực hiện tham mưu cho UBND tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quản lý đô thị.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực xây dựng, nhà ở, bất động sản; quản lý xây dựng theo quy định và các nội dung khác có liên quan.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa

phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai, tài nguyên và bảo vệ môi trường; thực hiện chức năng quản lý ngành theo quy định của pháp luật.

5. UBND thành phố Lạng Sơn và UBND huyện Cao Lộc:

- Triển khai công tác rà soát, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sơ bộ làm cơ sở lập hồ sơ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm, hồ sơ mời thầu. Phối hợp với các cơ quan liên quan, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án để triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ.

- Thường xuyên theo dõi, đôn đốc tiến độ thực hiện dự án của nhà đầu tư; quan tâm tập trung thực hiện công tác giải phóng mặt bằng kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc (nếu có), đảm bảo nhà đầu tư triển khai dự án đúng tiến độ.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao sau khi hoàn thành và tổ chức quản lý theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng 01 (một) bản, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư 01 (một) bản và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh)
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh, Phòng TH,
Trung tâm Thông tin, Trung tâm PVHCC;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

Lương Trọng Quỳnh