

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Số: /UBND-KT
V/v chấp thuận chủ trương đầu tư
dự án Khu dân cư lô số 3A dọc
suối Nậm La, thành phố Sơn La
(thay đổi lần 3)

Sơn La, ngày tháng năm 2020

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La.

Căn cứ 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 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 155/TTr-SXD ngày 03 tháng 6 năm 2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu Dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La,

Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La với các nội dung sau đây:

- 1. Tên dự án:** Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La.
- 2. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (khu vực đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng).
- 3. Hình thức đầu tư:** Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư và thực hiện dự án.
- 4. Mục tiêu đầu tư:** Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở với tổng diện tích dự án 16.925,33 m², trong đó:
 - Diện tích đất dịch vụ hỗn hợp 202,72 m²: Đấu giá quyền sử dụng đất để cho nhà đầu tư trúng đấu giá thuê đất, thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng theo quy định;

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật $6.042,24\text{m}^2$; đất công viên, cây xanh $376,17\text{m}^2$: Giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý diện tích đất để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và quy định khác có liên quan, chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng;

- Tổng diện tích đất ở $10.304,2\text{m}^2$ (99 lô đất ở). Trong đó: đối với diện tích đất ở $9.515,68\text{m}^2$ (92 lô đất ở) giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 27 căn nhà ở/92 lô đất ở (nhà ở liền kề) để phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và kinh doanh bất động sản; đối với diện tích đất ở $788,52\text{m}^2$ (7 lô đất ở) để phục vụ tái định cư (không thực hiện đấu giá) giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý để thực hiện san nền, đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan và chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

5. Địa điểm xây dựng: Thuộc phường Tô Hiệu, thành phố Sơn La (Khu vực đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, hiện trạng không có đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng).

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

a) Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích $6.042,24\text{m}^2$, gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc... theo quy hoạch được duyệt (trong đó, đất giao thông: $5.757,93\text{m}^2$; đất bãi đỗ xe: $284,31\text{m}^2$).

b) Hạ tầng xã hội:

- Đầu tư xây dựng 01 công trình dịch vụ, thương mại thuộc lô đất HH3-4 (diện tích lô đất: $202,72\text{m}^2$; diện tích sàn xây dựng: $243,3\text{m}^2$; mật độ xây dựng: 60%; số tầng cao tối đa: 10m; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần);

- Đầu tư xây dựng công viên cây xanh, cảnh quan theo quy hoạch được duyệt với diện tích là $376,17\text{m}^2$ thuộc lô đất CX3-1.

c) Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô: Tổng số lô đất ở là 99 lô với diện tích $10.304,2\text{m}^2$ (99 lô đất ở), trong đó:

- Số lô đất ở phục vụ tái định cư là 07 lô thuộc lô đất TDC3-01 với diện tích $788,52\text{m}^2$ (không thực hiện đấu giá);

- Số nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 27 căn với tổng diện tích sàn xây dựng là $7.104,62\text{m}^2$ theo thiết kế được duyệt (nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng đấu giá) thuộc các lô đất OC3-1, OC3-

2 và OC3-4 (diện tích khu đất: 2.631,34m²; mật độ xây dựng: 80%; chiều cao tối đa: 16m; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,7 lần);

- Đối với 65 lô đất còn lại (đất ở liền kề) với diện tích 6.884,34m² sau khi Nhà đầu tư trúng đấu giá đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật thiết yếu và hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án có thể chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp xây dựng nhà ở thương mại hoặc xin ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV và Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

7. Ranh giới sử dụng đất

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường kè suối Nậm La;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp dự án khu dân cư Hồ Sanh.

8. Quy mô dân số: Khoảng 400 người.

9. Mật độ xây dựng: 60-80%.

10. Hệ số sử dụng đất: 1,2-2,7 lần.

11. Tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở

Tổng số nhà ở là 27 căn nhà ở liền kề thuộc các lô OC3-1, OC3-2 và OC 3-4 (03 căn thuộc lô OC3-1; 13 căn thuộc lô OC3-2; 11 căn thuộc lô OC3-4).

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

13. Khu vực để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Được bố trí theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi thực hiện dự án chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng và có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

15. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng: công trình công viên cây xanh cảnh quan, công trình dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng: Không có.

16. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội: Không bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội tại dự án, thay vào đó, chủ đầu tư nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. *(Lý do: Theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 có phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố. Hiện nay, UBND tỉnh đang triển khai thí điểm 01 dự án nhà ở xã hội tại bản Lay và Tổ 5 phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La để làm cơ sở phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh (Quyết định số 2641/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh Sơn La). Mặt khác, thành phố Sơn La là đô thị loại II, dự án Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La có quy mô <10ha, theo quy định tại Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức để phát triển nhà ở xã hội (03 hình thức gồm: (1) dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, (2) chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, (3) nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn), do đó, việc không bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội mà lựa chọn hình thức chủ đầu tư nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại dự án lô số 3A dọc suối Nậm La là phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và định hướng phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La).*

17. Khái toán tổng mức đầu tư dự án: Khoảng 61,609 tỷ đồng.

18. Thời gian và tiến độ thực hiện: 2020 - 2022.

19. Ưu đãi nhà nước: Theo quy định của pháp luật.

20. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định pháp luật về xây dựng; triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định;

- Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý vận hành cho chính quyền địa phương;

- Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật; quản lý vận hành các công trình đã đưa vào khai thác theo nhiệm vụ được giao hoặc đến khi chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý;

- Thực hiện các nghĩa vụ về tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

21. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

a) Sở Xây dựng

- Công bố công khai dự án trên trang thông tin điện tử của sở;
- Chủ trì, phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo lĩnh vực xây dựng, đầu tư, bảo vệ môi trường, tài chính theo quy định; đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực quản lý ngành.

b) Sở Tài chính: Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trong xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định và các nội dung có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Kiểm tra trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh, trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; trình UBND tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và công nhận chủ đầu tư dự án; phối hợp bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trúng đấu giá theo quy định;

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường: Là bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; lập phương án đấu giá, xin ý kiến Sở Xây dựng trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá và trình phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án; có trách nhiệm tổ chức thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai, về đấu giá và các quy định khác có liên quan; đánh giá tính khả thi, đảm bảo hiệu quả khi thực hiện dự án; chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

d) UBND thành phố Sơn La

- Có trách nhiệm phối hợp trong việc đảm bảo an ninh khu vực, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ nơi thực hiện dự án; cung cấp thông tin phục vụ thực hiện dự án;

- Tổ chức, phối hợp với chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng

quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; hướng dẫn chủ đầu tư đảm bảo các quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định pháp luật về đất đai;

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan;

- Nhận chuyển giao các công trình mà chủ đầu tư chuyển giao cho nhà nước, quản lý, khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì theo các quy định của pháp luật sau khi ký nhận chuyển giao.

22. Một số nội dung khác: Tên dự án chấp thuận tại văn bản này tạm xác định theo tên quy hoạch, chủ đầu tư dự án được lựa chọn (đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất) có thể điều chỉnh lại tên dự án cho phù hợp.

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực 12 tháng kể từ ngày ký ban hành văn bản. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức cá nhân có liên quan căn cứ nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại công văn này để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

(Công văn này thay thế công văn số 613/UBND-KT ngày 06 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh)./.

Nơi nhận:

- Thường trực tỉnh uỷ (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như kính gửi;
- VP UBND tỉnh (LĐ, Đ/c V.Hà);
- Lưu VT, TH, KT(Quý), 25b.

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

Lò Minh Hùng

Ngày trình Văn bản: 04/6/2020

Kính gửi: Đ/c Lò Minh Hùng – Phó Chủ tịch UBND tỉnh.

Vấn đề trình: chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La (thay đổi lần 3).

Ý kiến của bộ phận soạn thảo

1. Tóm tắt nội dung và ý kiến các ngành

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 155/TTr-SXD ngày 03 tháng 6 năm 2020 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La.

2. Cơ sở Ban hành văn bản

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015.
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- 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.
- Theo Quy chế hoạt động của UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 36/2019/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh.

3. Nhận xét, kiến nghị

Trình tự, thủ tục, thể thức trình bày và thẩm quyền ký ban hành văn bản đảm bảo theo quy định, Kính trình Lãnh đạo Phòng Kinh tế, Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh, Lãnh đạo UBND tỉnh ký duyệt ban hành văn bản.

Chuyên viên soạn thảo

Lê Tiến Quý

4. Xác định mức độ mật của văn bản

Thường	Mật	Tối mật
X		

5. Ý kiến tham gia của các bộ phận liên quan

6. Ý kiến của Trưởng Phòng Kinh tế

Nhất trí: ☐ Không nhất trí: ☐

Nguyễn Văn Mạnh

7. Ý kiến của lãnh đạo Văn phòng

Nhất trí: ☐ Không nhất trí: ☐

Cao Xuân Hải

8. Phê duyệt của đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh

Nhất trí: ☐ Không nhất trí: ☐

Lò Minh Hùng

Nội dung được phê duyệt tại Văn bản:

/UBND-KT ngày / / 2020