Ký bởi: Văn phòng Ủy ban nhân dân
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 18.06.2020 09:23:05 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2052/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Căn cứ các quy định khác có liên quan;

Xét nội dung đề nghị cấp quyết định chủ trương đầu tư kèm theo hồ sơ do Công ty TNHH Bất động sản Mountain Land nộp ngày 01/10/2019; Văn bản bổ sung số 03/Cty-ML ngày 14/4/2020 và văn bản số 04/Cty-ML ngày 18/5/2020;

Căn cứ Văn bản số 5184/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc triển khai nội dung Kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp tháng 4/2020;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 326/BC-SKHĐT ngày 21 tháng 5 năm 2020 và Văn bản số 2077/SKHĐT-QLN ngày 12 tháng 6 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Mountain Land; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV số 3603663669 đăng ký lần đầu ngày 23/8/2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: 1171, Quốc lộ 1A, ấp An Hòa, xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Đức Phát, sinh ngày 24/02/1995, quốc tịch Việt Nam; Chứng minh nhân dân số: 272427310 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/7/2010; Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay tại: 102/3, khu phố 4, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

Thực hiện dự án đầu tư với các nội dung sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Mountain Land.

2. Tên dự án: Khu dân cư thương mại dịch vụ tại xã Lộ 25.

3. Mục tiêu dự án: Kinh doanh bất động sản.

4. Diện tích: khoảng 19,99ha.

5. Địa điểm thực hiện dự án: xã Lộ 25, huyện Thống Nhất.

6. Tiến độ thực hiện dự án:

6.1. Giai đoạn 1: Từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2021:

- Hoàn tất thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư dự án.

- Hoàn thành thủ tục cắm mốc và đền bù khoảng 14ha chiếm khoảng 70% diện tích đất của dự án.

- Hoàn thiện các thủ tục về thiết kế thi công giấy phép xây dựng.

6.2. Giai đoạn 2: Từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022:

- Hoàn thành thủ tục cắm mốc và đền bù giải tỏa khoảng 6ha chiếm khoảng 30% diện tích đất của dự án.

- Tiến hành thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án và các công trình theo quy hoạch được phê duyệt của phần diện tích 14ha đã thu hồi trong giai đoạn 1.

6.3. Giai đoạn 3: Từ tháng 01/2023 đến tháng 10/2024:

- Đưa các sản phẩm của giai đoạn 2 vào sử dụng.

- Tiến hành thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án và các công trình theo quy hoạch được phê duyệt của phần diện tích 6ha đã thu hồi trong giai đoạn 2.

- Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.

6.4. Đưa dự án vào hoạt động: quý 4/2024.

7. Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 274,843 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu thực hiện dự án là 54,969 tỷ đồng (chiếm 20% tổng mức đầu tư), vốn huy động là 219,874 tỷ đồng (chiếm 80% tổng mức đầu tư).

8. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

1. Dự án đầu tư không thuộc lĩnh vực, địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2014.

2. Công ty TNHH Bất động sản Mountain Land nộp các loại thuế và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Tuân thủ các quy định của quyết định chủ trương đầu tư, các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường,

Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Tài nguyên nước và các Luật, quy định khác có liên quan.

2. Thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đô thị của tỉnh Đồng Nai và đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Nhà đầu tư đề xuất phương án cơ cấu sử dụng đất, loại hình công trình cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án trên cơ sở rà soát, cập nhật các quy hoạch liên quan tại khu vực để đảm bảo sự phù hợp và thống nhất giữa các hồ sơ quy hoạch.

3. Thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi thủ tục bảo vệ môi trường của dự án được phê duyệt.

4. Tiến hành ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, nộp tiền ký quỹ trong vòng 06 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo cam kết nhưng phải trước thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Chịu trách nhiệm tính toán tổng vốn đầu tư dự án và nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quá trình thực hiện dự án, trường hợp có thay đổi các nội dung theo quy định tại Quyết định này, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Phạm vi dự án có hệ thống kênh rạch, sông ngòi tự nhiên, đề nghị Công ty TNHH Bất động sản Mountain Land tuân thủ các quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước, không được bồi lắp, uốn nắn dòng chảy, chỉ được đầu tư tạo cảnh quan khi được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định.

7. Vị trí khu đất dự kiến đầu tư của dự án thuộc danh mục vùng cấm xây dựng mới các công trình khai thác nước dưới đất ở tầng chứa nước Bpp_2 với độ sâu từ 0-40m do vùng có mực nước dưới đất vượt quá giới hạn cho phép. Trường hợp chưa có nước máy (và không có nguồn nước mặt đủ tiêu chuẩn về cấp nước sinh hoạt gần dự án) cung cấp cho hoạt động của dự án, đề nghị nhà đầu tư trước khi tiến hành khoan giếng để phục vụ cho việc triển khai xây dựng dự án phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy phép khoan thăm dò nước dưới đất và các Giấy phép tài nguyên nước khác theo quy định của Luật Tài nguyên nước và Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước. Quá trình hoạt động dự án có phát sinh nước thải từ khu dân cư, đề nghị Chủ dự án phải thực hiện thủ tục

đề nghị cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước theo quy định của Luật Tài nguyên nước và Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ.

8. Đối với các tuyến đường dân sinh trong phạm vi dự án, đề nghị thực hiện theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh, trong quá trình thực hiện dự án phải làm việc với UBND huyện Thống Nhất để đảm bảo việc xây dựng dự án không làm ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân.

9. Liên hệ với UBND huyện Thống Nhất để đăng ký dự án vào Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để làm cơ sở triển khai các thủ tục đất đai theo quy định.

10. Phối hợp với Sở Xây dựng để rà soát việc bố trí công trình xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định về phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước đối với sông ngòi, kênh, rạch, suối theo quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

11. Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn cập nhật và đưa vào dự án Kế hoạch, Chương trình phát triển Nhà ở của tỉnh. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động khi được chấp thuận đưa vào Kế hoạch, Chương trình phát triển Nhà ở của tỉnh; Dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quả lý nhà ở xã hội.

Trong đó, việc thực hiện và bàn giao quỹ đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án (hoặc nộp tiền để sử dụng quỹ đất này) phải thực hiện trước thời điểm hoàn thành việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở thương mại và trước thời điểm nhà đầu tư kinh doanh thương mại.

12. Liên hệ UBND huyện Thống Nhất để rà soát, tổng hợp diện tích đất trồng lúa, đất rừng (nếu có) cụ thể đến từng thửa đất trong hồ sơ địa chính tại khu vực dự án. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và đất rừng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 và Luật Lâm nghiệp. Nhà đầu tư phải nộp tiền bảo vệ diện tích đất trồng lúa đối với đất chuyên trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và có phương án trồng rừng thay thế theo quy định của Luật Lâm nghiệp.

13. Thực hiện thỏa thuận, thương lượng đền bù với các hộ dân có đất trong ranh dự án theo nội dung cam kết tại văn bản số 04/Cty-ML ngày 18/5/2020. Quá trình thực hiện các thủ tục về đất đai, trường hợp trong phạm vi dự án có đất do Nhà nước trực tiếp quản lý thì phần diện tích này phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật Đất đai.

14. Quá trình rà soát nguồn gốc đất để thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách liên hệ cơ quan Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện cấp huyện để rà soát diện tích đất do nhà nước trực tiếp quản lý (bao gồm: đường dân sinh, kênh mương, sông, rạch, ao, hồ,...nếu có), trường hợp có đất do nhà nước trực tiếp quản lý, phải kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền để đề xuất UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định.

15. Liên hệ cơ quan có chức năng đo vẽ lập sơ đồ vị trí dự án, đảm bảo tránh sự chồng lấn, tranh chấp, khiếu kiện và được Văn phòng Đăng ký đất đai ký xác nhận trước khi triển khai các thủ tục tiếp theo.

16. Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

17. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

18. Dự án chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư 2014.

Điều 4. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Quyết định này được lập thành 08 (Tám) bản; 01 (Một) bản cấp cho nhà đầu tư, 01 (Một) bản lưu tại UBND tỉnh Đồng Nai và 06 (Sáu) bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Thống Nhất./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: KTN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh