

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại phường Quảng Thọ,
thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa**

(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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;

Căn cứ Nghị quyết số 164/NQ-HĐND ngày 11/10/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất trồng rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (đợt 2) năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Công văn số 2508-CV/VPTU ngày 17/5/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa;

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1314/TTr-STNMT ngày 23/12/2021 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa (kèm theo hồ sơ); ý kiến tham gia của UBND thành phố Thanh Hóa tại Công văn số 2136/UBND-QLĐT ngày 25/4/2022, của UBND thành phố Sầm Sơn tại Công văn số 1961/UBND-QLĐT ngày 22/4/2022;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 997/SKHĐT-TĐ ngày 23/02/2022 và Công văn số 2915/SKHĐT-TĐ ngày 09/5/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, tạo quỹ đất để phát triển nhà ở cho người dân, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa thành phố Sầm Sơn và thành phố Thanh Hóa; khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa là: 11,86 ha (gồm 11,65 ha trong ranh giới quy hoạch chi tiết và 0,21 ha đất giao thông mở rộng (tuyến đường D8) để kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch).

b) Quy mô xây dựng:

- Thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; công viên cây xanh, bãi đỗ xe,...), công trình Nhà ở

xã hội; công trình dịch vụ thương mại; phân thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3323/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 và đầu tư hoàn chỉnh tuyến đường phía Đông (tuyến D8 theo quy hoạch) của dự án với diện tích 2.095,89 m² để kết nối hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông (bao gồm đầu tư hoàn chỉnh tuyến đường phía Đông của dự án (tuyến D8) theo quy hoạch); công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, với diện tích khoảng 11,86 ha (gồm 11,65 ha trong ranh giới quy hoạch chi tiết và 0,21 ha đất giao thông mở rộng (tuyến đường D8) để kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch).

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi thực hiện dự án bao gồm: Các khuôn viên, công viên cây xanh.

+ Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các khu nhà ở liền kề theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (không bao gồm các lô TĐC-A và TĐC-B theo quy hoạch).

+ Đầu tư xây dựng các công trình thương mại thuộc dự án: Công trình dịch vụ thương mại, tầng cao 09 tầng.

+ Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với dự án: Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đất quy hoạch nhà ở xã hội (NOXH) và đầu tư hoàn chỉnh nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tầng cao: 11 tầng.

+ Đối với phần diện tích đất bố trí tái định cư (TĐC-A và TĐC-B theo quy hoạch): Sau khi đầu tư hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển GPMB theo quy định.

+ Đối với khu đất giáo dục (trường mầm non): Sau khi hoàn thành GPMB, đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 651 căn (trong đó, nhà liền kề 298 căn; nhà ở tái định cư dự kiến 33 căn; nhà ở xã hội 320 căn).

d) Quy mô dân số: Khoảng 1.955 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: 0,79 ha.

f) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Sau khi đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Giao thông (bao gồm tuyến đường phía Đông (tuyến D8 theo quy hoạch) của dự án); san nền; phòng cháy chữa cháy; cấp điện; cấp nước; thoát nước; cây xanh..., nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi thực hiện dự án bao gồm: Các khuôn viên, công viên cây xanh thể dục thể thao, sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đối với quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với dự án: Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đất quy hoạch nhà ở xã hội (NOXH) và đầu tư hoàn chỉnh nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Đối với phần diện tích đất bố trí tái định cư (TĐC-A và TĐC-B theo quy hoạch): Sau khi đầu tư hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển GPMB theo quy định.

+ Đối với khu đất giáo dục (trường mầm non): Sau khi hoàn thành GPMB, đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định.

+ Đối với các công trình xây thô nhà ở liền kề, công trình dịch vụ thương mại: Sau khi nhà đầu tư đầu tư hoàn thành, đảm bảo chất lượng theo quy định, nhà đầu tư được quản lý, vận hành và kinh doanh khai thác theo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.446.703.437.000 đồng. Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 1.402.405.576.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 44.297.861.099 đồng.

Nguồn vốn: Từ nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động hợp pháp của nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất.

- Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án, việc xác định tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài*).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư). Dự kiến: Từ quý II năm 2022 đến quý I năm 2027.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

- Trong quá trình thực hiện dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp chặt chẽ với UBND thành phố Thanh Hóa và Sầm Sơn, nhà đầu tư trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận, nhất là hạ tầng giao thông, hệ thống thoát nước thải, nước mưa...; ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện GPMB dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa và Sầm Sơn, để tiếp nhận, quản lý phần diện tích: Hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất bãi đỗ xe, đất nhà văn hóa, đất khuôn viên cây xanh.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận, nhất là hạ tầng giao thông, hệ thống thoát nước thải, nước mưa....

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản (các lô đất ở và lô đất dịch vụ) theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm