

Số: 2457 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị
Tây Nam đường CSEDP, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 12 tháng 7 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 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự;

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 26/3/2021 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 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 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 Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 2454-CV/VPTU ngày 26/4/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị Tây Nam đường CSEDP, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Sở Tài nguyên và Môi trường nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4261/SKHĐT-TĐ ngày 27/6/2022 và Công văn số 1666/SKHĐT-TĐ ngày 22/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị Tây Nam đường CSEDP, phường Quảng Thắng, 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 đô thị Tây Nam đường CSEDP, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất:* Khoảng 430.265 m².

b) *Quy mô xây dựng:* Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác theo Quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt (Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh), gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 430.265 m² (san nền, đường giao thông, cầu qua Kênh Bắc, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội, gồm: trường mầm non (MN-01, 02); trường liên cấp ¹; công trình giáo dục thể chất, kỹ năng; công trình công cộng khu ở ² (CC-01, 02); trung tâm văn hóa.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự (không bao gồm 05 lô đất ở, từ lô CL18-20 đến lô CL18-24 thuộc dự án); xây dựng hoàn thiện nhà ở chung cư và nhà ở xã hội (XH-01, 02, 03, 04).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại dịch vụ (DVTM-01, 02, 03, 04).

¹ Trường liên cấp tiểu học và trung học cơ sở.

² Mục đích xây dựng Nhà văn hóa phục vụ Khu dân cư đô thị Tây Nam đường CSEDP, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở*: 553 căn nhà ở liền kề và 63 căn nhà ở biệt thự xây thô, hoàn thiện mặt trước; khoảng 195 căn nhà ở chung cư thương mại và 1.053 căn nhà ở chung cư xã hội hoàn thiện. Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với 553 căn nhà ở liền kề, 63 căn nhà ở biệt thự; hoàn thiện 195 căn nhà ở chung cư thương mại, 1.053 căn nhà ở chung cư thuộc nhà ở xã hội và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án, nhà đầu tư mới được quyền kinh doanh, khai thác theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

d) *Quy mô dân số*: Khoảng 11.500 người.

e) *Quyết định phát triển nhà ở xã hội*: Khoảng 26.341 m².

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 đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình theo quy định tại mục b nêu trên.

+ Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (công trình công cộng khu ở, trung tâm văn hóa) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định; đồng thời, bàn giao 05 lô đất ở, từ lô CL18-20 đến lô CL18-24 thuộc dự án cho nhà nước quản lý, sử dụng và bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển phục vụ giải phóng mặt bằng dự án này theo quy định.

Đối với các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ, trường mầm non, trường liên cấp và công trình giáo dục thể chất, kỹ năng, sau khi đầu tư hoàn thành nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định.

- 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*: Khoảng 3.883.487 triệu đồng (*bằng chữ: ba nghìn tám trăm tám mươi ba tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu đồng*). Trong đó:

- *Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án* (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 3.782.822 triệu đồng;

- *Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án* là 100.665 triệu đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên 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, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. *Thời hạn hoạt động của dự án*: 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích*

sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường CSEDP, thành phố Thanh Hóa;
- Phía Đông giáp Kênh Bắc;
- Phía Tây và phía Nam giáp Sông Nhà Lê.

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 III/2022 đến Quý II/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, UBND thành phố Thanh Hóa 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư được lựa chọn trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; đồng thời, ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án. Việc sử dụng các lô đất tái định cư để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi nhà ở, đất ở phục vụ giải phóng mặt bằng dự án này thực hiện theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (công trình công cộng khu ở, trung tâm văn hóa) thuộc dự án theo quy định.

- 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 nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư đô thị Tây Nam đường CSEDP, phường Quảng Thắng, 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 phải đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án đúng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, giáo dục và đào tạo, 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, UBND thành phố Thanh Hóa để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (công trình công cộng khu ở, trung tâm văn hóa) thuộc dự án theo quy định.

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. Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của pháp luật và các cơ quan thanh tra, kiểm tra trong việc thẩm định các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trong Quyết định này.

3. 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Thanh Hóa 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