

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Hải Vân,
thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh**

(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020; Luật
Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Kinh doanh bất
động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng
3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu
tư; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng
dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm
2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi
hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 Tờ trình số 104/TTr-UBND ngày 21/6/2021 của UBND huyện
Như Thanh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Hải Vân, thị
trấn Bến Sung, huyện Như Thanh (kèm theo hồ sơ có liên quan);*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4984/SKHĐT-
TĐ ngày 14/7/2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Hải Vân, thị
trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, 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 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Hải Vân, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết được duyệt; hình thành khu ở mới, đáp ứng các 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; 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 14,6 ha (không bao gồm 2,3 ha diện tích đất ở hiện trạng và 0,36 ha diện tích đường giao thông N5, N8 trong 17,26 ha tổng diện tích theo quy hoạch chi tiết được duyệt).

b) Quy mô xây dựng: Đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết được Chủ tịch UBND huyện Như Thanh phê duyệt tại Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 và đính chính tại Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 10/6/2021, bao gồm các hạng mục:

- Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (với diện tích đất khoảng 14,6 ha, gồm các hạng mục: san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải,...) và công trình nhà văn hóa.

- Đầu tư phần thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề (ký hiệu từ LK-1 đến LK-15), nhà ở biệt thự (ký hiệu từ BT-1 đến BT-3) và đầu tư hoàn thiện công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-DV), trường mầm non (ký hiệu TH:MN).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 438 căn, trong đó: nhà liền kề 372 căn; nhà biệt thự 66 căn.

d) Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

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 được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (với diện tích đất khoảng 14,6ha, gồm các hạng mục: san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải,...) và

công trình nhà văn hóa: 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.

+ Đầu tư phân thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề (ký hiệu từ LK-1 đến LK-15), nhà ở biệt thự (ký hiệu từ BT-1 đến BT-3) và đầu tư hoàn thiện công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-DV), trường mầm non (ký hiệu TH:MN): Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng.

+ Đối với các lô đất dự kiến tái định cư cho các hộ dân phải di dời phục vụ giải phóng mặt bằng dự án (gồm 18 lô, ký hiệu TĐC, diện tích 1.863 m²): Sau khi đầu tư 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 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, tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án:

- Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 940,696 tỷ đồng; trong đó: Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 913,438 tỷ đồng; sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 27,258 tỷ đồng.

- Nhà đầu tư được lựa chọn huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án (trong đó, phần vốn chủ sở hữu đảm bảo tối thiểu 20%).

- 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 (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 quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp chợ Bến Sung hiện trạng và bến xe theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp kênh Nông Giang hiện trạng;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp kênh Nông Giang hiện trạng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư). Dự kiến:

- Quý IV/2021 đến hết quý IV/2022: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư và bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

- Quý I/2023 đến hết quý IV/2026: Thực hiện đầu tư và hoàn thành dự án.

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, UBND huyện Như Thanh 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, UBND huyện Như Thanh phối hợp chặt chẽ với 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; đồng thời, 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, UBND huyện Như Thanh phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải,...) và công trình nhà văn hóa.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường 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 đô thị mới Hải Vân, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh:

- 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.

- 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 UBND huyện Như Thanh 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 huyện Như Thanh 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 UBND huyện Như Thanh, 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;
- Các sở: Tài chính, Xây dựng,
Tài nguyên và Môi trường
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Minh Tuấn