

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN
Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài,
xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật 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 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/01/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; 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; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; 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; 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; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 285/NQ-HĐND ngày 13/7/2022 của HĐND tỉnh 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 và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, đợt 3 năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 3390/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thị xã Bỉm Sơn; Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Bỉm Sơn;

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 văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và hồ sơ kèm theo do UBND thị xã Bỉm Sơn nộp ngày 26/4/2023 và ngày 18/5/2023; ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo báo cáo kết quả thẩm định số 3263/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 02/6/2023 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung như sau:

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 đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 và Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 18/10/2022; tạo quỹ đất để phát triển nhà ở, hình thành khu dân cư đô thị đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kết nối giao thông khu vực, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Bỉm Sơn, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: 163.725,06 m² (khoảng 16,37 ha).

4.2. Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án (gồm: San nền, giao thông, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, viễn thông thụ động, vệ sinh môi trường, PCCC và các công trình đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đầu tư xây dựng các công trình: Nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh, cây xanh thể dục thể thao; bãi đỗ xe.

+ Đầu tư xây dựng trường mầm non (TMN: 5.612,16 m²).

+ Đối với khu đất có chức năng dịch vụ - thương mại (DVTM: 26.795,62 m²): Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định.

- Công trình nhà ở:

+ Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 101 căn nhà; 186 lô đất còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án theo Công văn số 12882/UBND-CN ngày 30/8/2022 và Công văn số 16739/UBND-CN ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dạng chung cư (NOXH: 10.733,63 m²).

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở liền kề, biệt thự; đất ở chia lô liền kề, biệt thự; căn hộ chung cư.

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Nhà ở loại liền kề, biệt thự: 287 lô đất xây dựng nhà ở (233 lô liền kề; 54 lô biệt thự) với tổng diện tích đất ở 42.431,41 m². Trong đó: 101 lô đất không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án; 186 lô đất còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án (theo Công văn số 12882/UBND-CN ngày 30/8/2022 và Công văn số 16739/UBND-CN ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh).

- Nhà ở xã hội dạng chung cư: Dự kiến 221 căn hộ.

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 101 lô đất ở nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị đi qua dự án 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.

4.5. Quy mô dân số: Khoảng 3.400 người.

4.6. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội là 1,077 ha (chiếm 20,25% diện tích đất ở).

4.7. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án:

a) Về phương án đầu tư xây dựng:

Phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn được UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022, Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

b) Về quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn theo Quy hoạch chi tiết được UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022, Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 28/10/2022, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình (gồm: nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh, cây xanh thể dục thể thao; bãi đỗ xe) và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

+ Công trình trường mầm non: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn thiện công trình theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng công trình để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

+ Đối với khu đất có chức năng dịch vụ - thương mại: Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao khu đất cho Nhà nước quản lý, đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Công trình nhà ở:

+ Nhà ở loại liên kê, biệt thự: 287 lô đất xây dựng nhà ở (233 lô liên kê; 54 lô biệt thự) với tổng diện tích đất ở 42.431,41 m². Trong đó: 101 lô đất không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án; 186 lô đất còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án (Theo Công văn số 12882/UBND-CN ngày 30/8/2022 và Công văn số 16739/UBND-CN ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh).

+ Nhà ở xã hội dạng chung cư: Dự kiến 221 căn hộ; nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn thiện công trình theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng công trình để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

c) Về quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 676.910 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 634.128 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: 42.782 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 của pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 04 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư), dự kiến: từ quý IV/2023 đến quý IV/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. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thị xã Bim Sơn 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 thị xã Bim Sơn có trách nhiệm 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; có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; 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.

Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND Bim Sơn phối hợp với nhà đầu tư và các đơn vị liên quan, tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, diện tích khu đất có chức năng dịch vụ - thương mại theo quy định.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định hiện hành, cập nhật diện tích dự án 16,37 ha và phân diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo tại vị trí trường mầm non theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022, Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 vào điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Bim Sơn, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định hiện hành, 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.

- Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn 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 được phê duyệt tại Quyết định này.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án và các quy định khác có liên quan; 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 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, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thị xã Bim Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho nhà nước quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, diện tích khu đất có chức năng dịch vụ - thương mại 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, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND thị xã Bim Sơn, 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 PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm