

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc
đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2024)

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 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ 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 tháng 01 năm 2022;*

Căn cứ Luật Chuyển giao công nghệ ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 30/2021/NĐ-CP ngày
26/03/2021 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; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng
dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu
tư; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều
của Luật Đất đai; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 về sửa đổi, bổ
sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính
phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về 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 475/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc thông qua danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh đợt 1, năm 2024;

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

Căn cứ Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn;

Trên cơ sở đề nghị của UBND huyện Triệu Sơn tại Tờ trình số 201/TTr-UBND ngày 25/4/2024 (kèm theo hồ sơ đề xuất dự án) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo Báo cáo thẩm định số 3343/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung 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 dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới cùng các tiện ích, dịch vụ tổng hợp, với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở trên địa bàn và khu vực lân cận nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án: 17,03 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 dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, với diện tích 17,03 ha (không bao gồm Nhà văn hóa thôn Quần Nham 1 hiện trạng và tuyến đường đã được đầu tư xây dựng - Tuyến số 2 theo MBQH số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023), 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, hệ thống cấp nước, PCCC, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải (XLNT, CXCL), cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cây xanh (CX)... đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà sinh hoạt cộng đồng (ký hiệu SHCD).

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 159 công trình nhà ở thuộc các lô đất ở nằm tại mặt tiền các tuyến đường: Tuyến số 1 (mặt cắt 1-1, lộ giới 35,0m), tuyến số 2 (mặt cắt 2-2, lộ giới 20,5m) theo Công văn số 807/UBND-CN ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh.

4.3. Số lượng nhà ở: 386 căn nhà ở và lô đất ở (gồm 144 căn nhà ở liền kề và 15 căn biệt thự xây thô; 212 lô đất ở liền kề và 15 lô đất ở biệt thự).

4.4. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 2.600 người.

4.5. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

4.6. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị 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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh phê duyệt 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 dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn theo Quy hoạch chi tiết được duyệt đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, sau khi hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với các công trình Nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD): Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch và dự án được phê duyệt, sau khi hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đối với khu đất xây dựng các công trình trường mầm non, thương mại dịch vụ: Sau khi hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại khu đất này cho nhà nước quản lý và lựa chọn đầu tư theo quy định của pháp luật, phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 159 lô đất ở phải xây thô: Nhà đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước và được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 227 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: Nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhà đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 159 căn nhà ở theo quy định tại Công văn số 807/UBND-CN ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện 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.

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. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 484.884.651.000 đồng.

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 457.667.681.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 27.216.970.000 đồng.

Nguồn vốn: Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định.

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 theo quy định của pháp luật*).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch.
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng và đường tỉnh 517.
- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp và đất cây xanh đô thị theo quy hoạch.

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:

- 12 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư: Hoàn thành công tác bồi thường GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án; hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án.

- Từ tháng thứ 13 đến tháng thứ 42: Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án;
- Từ tháng thứ 43 đến tháng thứ 48: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quyết toán 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 Triệu 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 huyện Triệu Sơn có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan và 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, xây dựng tiến độ cụ thể các công việc trong công tác GPMB và ký cam kết với nhà đầu tư về việc thực hiện GPMB dự án theo đúng tiến độ, tổ chức thực hiện bồi thường GPMB theo quy định của pháp luật.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Triệu Sơn phối hợp với các đơn vị liên quan, để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà sinh hoạt cộng đồng), đất thương mại dịch vụ, đất trường mầm non thuộc dự án, đảm bảo theo quy định và theo chủ trương đầu tư được duyệt.

- 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 ; UBND huyện Triệu Sơn và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc liên quan đến dự án 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 mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn, tỉnh 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.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản (các lô đất ở) 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 này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất thương mại dịch vụ và đất trường mầm non theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư được duyệt và quy định pháp luật.

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, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND huyện Triệu 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 huyện Triệu 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm