

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới
xã Yên Trường, huyện Yên Định, 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 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 2170/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Yên Định;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND huyện Yên Định nộp ngày 04/3/2024, ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo Báo cáo thẩm định số 1989/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 29 tháng 3 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 xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh 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 mới xã Yên Trường, huyện Yên Định.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án: Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/3/2022; tạo quỹ đất để phát triển nhà ở, hình thành khu dân cư mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội huyện Yên Định, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án: 6,66 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 theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/3/2022, 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, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hạ tầng viễn thông thụ động, cấp điện, 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; bãi đỗ xe.

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 69 căn nhà (trong đó, 66 lô đất ở liền kề và 03 lô đất ở biệt thự nằm tại mặt tiền các tuyến đường có ký hiệu N1, D1, D3 và D4) theo Công văn số 13463/UBND-CN ngày 13/9/2023 của UBND tỉnh.

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

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Số lượng nhà ở gồm 165 căn, trong đó:

- Số lượng nhà ở liền kề: 143 lô đất, trong đó xây thô và hoàn thiện mặt trước 66 căn; 77 lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án.

- Số lượng nhà ở, đất ở biệt thự: 22 lô, trong đó xây thô và hoàn thiện mặt trước 03 căn; 19 lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án.

Sau khi nhà đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 69 nhà ở, gồm 66 nhà ở liền kề và 03 nhà ở biệt thự theo quy định tại Công văn số 13463/UBND-CN ngày 13/9/2023 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.

4.5. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 800 người.

4.6. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

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 xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 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 dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định 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 và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội (gồm: Nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe): Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 69 lô đất ở (gồm 66 lô đất ở liền kề và 03 lô đất ở biệt thự) theo Công văn số 13463/UBND-CN ngày 13/9/2023 của UBND tỉnh: Nhà đầu tư phải xây thô, 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 96 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 hiện hành của pháp luật.

(Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan).

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

5. Vốn đầu tư dự án: 228.238 triệu đồng.

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 220.520 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 7.718 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. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

7. Thời hạn hoạt động 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 theo quy định).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 03 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến: từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2027.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 Yên Định 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.

- Giao UBND huyện Yên Định:

+ Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư 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.

+ Có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường GPMB dự án theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan; 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 phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

+ Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Yên Định phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Công Thương 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 chấp thuận hoặc trúng thầu dự án:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án theo quy định của pháp luật, trong đó phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 57 Luật Bảo vệ môi trường (bố trí điểm lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt theo quy định và quy hoạch chi tiết được phê duyệt); 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 huyện Yên Định để 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 theo nội dung được 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, Công Thương, Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND huyện Yên Định và 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 Yên Định, 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 Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm