

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp
phía Tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, 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; Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 huyện Quảng Xương;

Trên cơ sở đề nghị thực hiện dự án đầu tư của UBND huyện Quảng Xương tại Tờ trình số 92/TTr-UBND ngày 16/5/2024 và hồ sơ kèm theo; ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo Báo cáo thẩm định số 3606/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 04 tháng 6 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 kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía Tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, 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 kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía Tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía Tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa được cấp có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng khu dân cư mới, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và đời sống, sinh hoạt của Nhân dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn của các tổ chức kinh tế để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

4.1. *Quy mô sử dụng đất:* 20,18 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 được phê duyệt với diện tích 20,18/22,65 ha (không bao gồm diện tích đường giao thông tuyến số 1, số 10, số 14 và đất dân cư hiện trạng); cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền; giao thông; hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước, PCCC; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; công viên cây xanh, bãi đỗ xe; cây xanh cách ly, trạm xử lý nước thải;...).

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng và hoàn thiện 02 nhà văn hóa.

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 37/221 lô liền kề và 08/52 lô biệt thự theo mặt bằng quy hoạch chi tiết và Công văn số 1974/UBND-CN ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh.

4.3. *Số lượng nhà ở*: 45 căn nhà ở (37 căn liền kề, 08 căn biệt thự) và 228 lô đất ở (184 lô liền kề, 44 lô biệt thự).

4.4. *Quy mô dân số*: Dự kiến khoảng 2.200 người.

4.5. *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án*:

a) 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 được phê duyệt.

b) 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 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 văn hóa: 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 của pháp luật.

+ Đối với quỹ đất thực hiện công trình trường mầm non, thương mại tổng hợp và chợ: Sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại khu đất này cho nhà nước quản lý và lựa chọn hình thức 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 45 lô đất ở phải xây thô, hoàn thiện mặt trước: Nhà đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước và được phép quản lý, kinh doanh và khai thác theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 228 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 45 căn nhà ở (37 căn liền kề, 08 căn biệt thự) theo quy định tại Công văn số 1974/UBND-CN ngày 07/02/2024 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 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) Quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: Nhà nước,

tổ chức và hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định; nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan quản lý thực hiện quản lý, sử dụng hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 382.272.362.000 đồng; trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, GPMB): 316.008.981.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 66.263.381.000 đồng.

Sơ bộ tổng chi phí thực hiện 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: Tại thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa; phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Lê Thế Bù;

- Phía Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng, đất công trình thể dục thể thao, đất giáo dục và đất giao thông theo quy hoạch;

- Phía Đông giáp: Đất dân cư hiện trạng, đất công cộng đô thị, đất công trình thể dục thể thao và đất giao thông theo quy hoạch;

- Phía Tây giáp: Đất dân cư hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp 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 Quảng Xương 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.

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan và nhà đầu tư trong việc 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 đảm bảo quy định của pháp luật.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Quảng Xương 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 văn hóa), quỹ đất trường mầm non, thương mại tổng hợp và chợ thuộc dự án, đảm bảo theo quy định và 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, Nông nghiệp và PTNT, Khoa học và Công nghệ 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 kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía Tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, 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 và quỹ đất xây dựng các công trình trường mầm non, thương mại tổng hợp và chợ 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, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương 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 Quảng Xương, 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