

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới số 03, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Đông Thịnh)
(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 6 năm 2020; Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009; 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 các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư: số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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; số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021; số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025, điều chỉnh tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của UBND tỉnh; số 2715/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Đông Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4579/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 10/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới số 03, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Đông Thịnh) 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 số 03, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Khu đô thị mới Đông Thịnh).

3. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới số 03, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Đông Thịnh) được UBND huyện Đông Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 30/5/2024; 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

a) Quy mô sử dụng đất: Khoảng 38,17 ha.

b) Quy mô xây dựng

* Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt với quy mô diện tích 38,17 ha, gồm: san nền, giao thông, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy...

* Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt: Công viên cây xanh, nhà sinh hoạt cộng đồng.

* Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 199 căn nhà ở, gồm: 188 căn nhà ở liền kề và 11 căn nhà ở biệt thự.

c) Số lượng nhà ở: 199 căn nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt trước (188 căn nhà ở liền kề và 11 căn nhà ở biệt thự); còn lại 598 lô đất ở (562 lô đất ở liền kề và 36 lô đất ở biệt thự) nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới số 03, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn (khu đô thị mới Đông Thịnh) đã được phê duyệt và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 199 căn nhà ở (gồm: 188 căn nhà ở liền kề và 11 căn nhà ở biệt thự) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, nhà đầu tư mới được quyền khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở 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.

d) Quy mô dân số: Khoảng 3.235 người.

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

* Sơ bộ 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 và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* 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 công viên cây xanh, nhà sinh hoạt cộng đồng: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

+ Đối với quỹ đất giáo dục: Sau khi hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh và san nền lô đất, 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 199 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt trước: Sau khi hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt trước, nhà đầu tư được quyền quản lý và kinh doanh, khai thác theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 598 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.

+ Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: Sau khi hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh và san nền lô đất, 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. Thời gian bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội trong vòng 24 tháng kể từ ngày có kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư.

* Quản lý 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 theo quy định.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 932.541.967.000 đồng; trong đó:

a) Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, GPMB): 841.039.679.000 đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 91.502.288.000 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; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc người mua đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn.

Ranh giới khu đất thực hiện dự án: Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Đại Từ 1 và thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh; phía Nam giáp đất nông nghiệp (quy hoạch là đất phát triển dân cư); phía Tây giáp khu dân cư thôn Đoàn Kết, xã Đông Thịnh; phía Đông giáp khu dân cư thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh.

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

a) Thực hiện 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: 18 tháng, kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư.

b) Hoàn thành công tác thi công xây dựng các công trình thuộc dự án: Từ tháng thứ 19 đến tháng thứ 54.

c) 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 theo quy định: Từ tháng thứ 55 đến tháng thứ 60.

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

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Đông 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.

b) Giao UBND huyện Đông Sơn

- 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. Chấp thuận vị trí đấu nối, chấp thuận thiết kế, phương án tổ chức giao thông và cấp phép thi công, đưa vào khai thác, sử dụng các nút giao đấu nối vào đường đô thị; đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo an toàn giao thông tại vị trí nút giao đấu nối theo quy định.

- Tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về 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; đặc biệt là giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình công cộng theo đúng cam kết tại Công văn số 1633/UBND-KTHT ngày 15/7/2024, UBND huyện Đông Sơn.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Đông 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, quỹ đất giáo dục và nhà ở xã hội thuộc dự án đảm bảo theo quy định và theo chủ trương đầu tư được chấp thuận.

c) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; UBND thành phố Thanh Hóa 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 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 đúng quy định

hiện hành của pháp luật; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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 giáo dục và nhà ở xã hội theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư được chấp thuận và quy định của pháp luật.

đ) Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: yêu cầu nhà đầu tư khẩn trương đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh quỹ đất để bàn giao lại quỹ đất này cho địa phương trong vòng 24 tháng kể từ ngày có kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn 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 Đông 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, CN, NN. (315.2024)

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



Mai Xuân Liêm