

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị mới số 01,
thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 26 tháng 5 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 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 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; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; 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 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày

16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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;

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; điều chỉnh tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 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 Đông Sơn; Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Đông Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2371/SKHĐT-ĐTTĐGSĐT ngày 12/4/2024 và Công văn số 3168/SKHĐT-ĐTTĐGSĐT ngày 16/5/2024 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông 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 đô thị mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án

a) Diện tích sử dụng đất: khoảng 495.030,12 m².

b) Quy mô xây dựng: đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt, cụ thể:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 495.030,12 m² (san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh - công viên, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội, gồm: nhà văn hóa (NVH-01, NVH-02); trường học liên cấp (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình chợ và dịch vụ thương mại 01.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 231 công trình nhà ở, gồm: 64 căn nhà ở thương mại, 165 căn nhà ở liền kề, 02 căn nhà ở biệt thự theo công bố của UBND tỉnh tại Công văn số 18611/UBND-CN ngày 08/12/2023.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình nhà ở xã hội (NOXH-01, NOXH-02).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

- 231 căn nhà ở thương mại, nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thương mại xây thô, hoàn thiện mặt trước, gồm: 64 căn nhà ở thương mại, 165 căn nhà ở liền kề, 02 căn nhà ở biệt thự.

- 2.356 căn nhà ở xã hội dạng chung cư xây dựng hoàn thiện (dự kiến).

- 697 lô đất ở liền kề và đất ở biệt thự thương mại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, gồm: 607 lô đất ở liền kề, 90 lô đất ở biệt thự.

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn được UBND huyện Đông Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 28/5/2023 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 231 căn nhà ở thương mại, nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thương mại (gồm: 64 căn nhà ở thương mại, 165 căn nhà ở liền kề, 02 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 12.100 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: 32.308,49 m².

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

- Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án:

- + Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình theo quy định tại điểm b nêu trên.

- + Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa 01, 02; bãi đỗ xe; công viên cây xanh...) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này và đất trạm trung chuyển rác (HTKT-01) cho

Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định. Đối với các công trình nhà ở thương mại, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, đất ở liền kề, đất ở biệt thự thương mại, nhà ở xã hội, trường học liên cấp, chợ và công trình dịch vụ thương mại 01 thuộc dự án, sau khi đầu tư hoàn thành dự án theo quy định, nhà đầu tư được phép quản lý, kinh doanh và khai thác theo quy định của pháp luật.

- Đối với 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. Vốn đầu tư của dự án: khoảng 4.939,125 tỷ đồng (bằng chữ: bốn nghìn chín trăm ba mươi chín tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu đồng); trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 4.827,285 tỷ đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 111,84 tỷ 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 pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

a) Phía Đông Bắc giáp đường trục chính đô thị thị trấn Rừng Thông.

b) Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch.

c) Phía Đông Nam và Tây Nam giáp kênh Bắc.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 5 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 giải phóng mặt bằng 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 đầu tư xây dựng 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) UBND huyện Đông Sơn

- Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư được lựa chọn 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; 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 đảm bảo theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Đông Sơn phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa 01, 02; bãi đỗ xe; công viên cây xanh...) và đất trạm trung chuyển rác (HTKT-01) thuộc dự án theo quy định.

c) 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 Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ; UBND huyện Đông 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 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 theo quy định; lập hồ sơ gửi về Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu để được chấp thuận chiều cao tính không xây dựng công trình, hướng dẫn lắp đặt và duy trì hoạt động hệ thống cảnh báo hàng không theo quy định trước khi xây dựng công trình; 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 quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định khác có liên quan và Quyết định này.

d) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Đông Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đất trạm trung chuyển rác (HTKT-01) thuộc dự án theo quy định pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. 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 Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ; 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 một bản cho UBND huyện Đông Sơn, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản 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. (224.2024)

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



Mai Xuân Liêm