

Số: 2228 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Đông Tân Phong
tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương**

(Cấp lần đầu: ngày 24 tháng 6 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; 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;

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 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; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư 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;

Căn cứ Nghị quyết số 182/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh năm 2022;

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 đề nghị của UBND huyện Quảng Xương tại Tờ trình số 37/TTr-

UBND ngày 02/3/2022, Công văn số 593/UBND-TCKH ngày 09/3/2022, Công văn số 832/UBND-TCKH ngày 01/4/2022 (kèm theo hồ sơ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương;

Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2932/SKHĐT-TĐ ngày 09/5/2022, Công văn số 3899/SKHĐT-TĐ ngày 14/6/2022 và ý kiến của các cơ quan liên quan.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương, 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 đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; nâng cao môi trường sống khu dân cư và hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư; khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có trên địa bàn, tạo nguồn thu cho ngân sách để phát triển kinh tế - xã hội của huyện Quảng Xương.

4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất:* Diện tích thực hiện dự án 21,04 ha/25 ha theo quy hoạch (không bao gồm diện tích đất khu dân cư hiện trạng, phần đất thuộc nghĩa địa hiện trạng, đường Thanh Niên hiện hữu và hành lang tuyến đường tránh Quốc lộ 1 theo quy hoạch).

b) *Quy mô xây dựng:*

- Thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây thô các công trình nhà ở theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương đã được UBND huyện Quảng Xương phê duyệt tại Quyết định số 6923/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 (diện tích thực hiện dự án 21,04 ha/25 ha theo quy hoạch; không bao gồm diện tích đất khu dân cư hiện trạng, phần đất thuộc nghĩa địa hiện trạng, đường Thanh Niên hiện hữu và hành lang tuyến đường tránh Quốc lộ 1 theo quy hoạch) và dự án đầu tư xây dựng được duyệt theo quy định của pháp luật và Công văn số 2500/UBND-CN ngày 24/02/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố

công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương, cụ thể như sau:

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; công viên cây xanh, bãi đỗ xe; xử lý nước thải.

+ Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các khu nhà ở liền kề theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định của UBND tỉnh tại Công văn số 2500/UBND-CN ngày 24/02/2022.

+ Đầu tư xây dựng các công trình thương mại thuộc dự án: Công trình dịch vụ thương mại DVTM-01, DVTM-02, DVTM-03 theo quy hoạch.

+ Đối với phần diện tích đất bố trí tái định cư (tại các lô LK-M từ LK-M:05 đến LK-M:11 theo quy hoạch): Sau khi đầu tư hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển GPMB theo quy định.

+ Đối với việc đề xuất đầu tư xây dựng nhà văn hóa: Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật bên ngoài hàng rào, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt trước 190 căn liền kề, 20 căn biệt thự; còn lại 264 lô đất liền kề, 24 lô đất biệt thự được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và 07 lô đất tái định cư.

d) Quy mô dân số: Khoảng 2.700 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

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 được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, san nền, giao thông, công viên cây xanh, bãi đỗ xe; xử lý nước thải: Sau khi đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đối với phần diện tích đất bố trí tái định cư (tại các lô LK-M từ LK-M:05 đến LK-M:11 theo quy hoạch): Sau khi đầu tư hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển để GPMB theo quy định.

+ Đối với công trình xây thô nhà ở (LK, BT), dịch vụ thương mại (DVTM-01, DVTM-02, DVTM-03): Nhà đầu tư đầu tư hoàn thành đồng bộ, hoàn chỉnh công trình và quản lý vận hành kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.

+ Đối với việc đề xuất đầu tư xây dựng nhà văn hóa: Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật bên ngoài hàng rào, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để đầu tư 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: 1.229.455.249.000 đồng.

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 1.191.615.826.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 37.839.423.000 đồng.

Nguồn vốn: Từ nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động hợp pháp của nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất.

- Sơ bộ tổng mức đầu tư và chi phí lãi vay đưa vào tính toán 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 (được tính từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với đất được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương.

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).

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 nêu trên.

- UBND huyện Quảng Xương phối hợp với 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 và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện GPMB dự án và ký cam kết với nhà đầu tư.

- 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 phân diện tích: Hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được chấp thuận hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương:

- 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 và lô đất dịch vụ thương mại) 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, phối hợp với UBND huyện Quảng Xương để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội theo nội dung 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. Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của pháp luật và trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra trong việc thẩm định các nội dung chủ trương đầu tư dự án có liên quan tại Quyết định này.

3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. 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;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm