

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới số 02, thị trấn Rừng
Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Rừng Thông)**
(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 4614/SKHĐT-ĐTTĐGSĐT ngày 11/7/2024 về việc báo cáo kết quả thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Rừng Thông).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (khu đô thị mới Rừng Thông) 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 số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (Khu đô thị mới Rừng Thông).

3. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Rừng Thông) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; 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 Đông Sơn, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

a) Quy mô sử dụng đất của dự án: 249.132,3 m² (khoảng 24,91 ha).

b) 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 số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (khu đô thị mới Rừng Thông) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: san nền, giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải và vệ sinh môi trường, trạm xử lý nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, PCCC, cây xanh và các công trình đồng bộ theo quy hoạch.

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng nhà văn hóa, công viên cây xanh, cây xanh cách ly.

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 193 căn nhà ở liền kề theo Công văn số 9058/UBND-CN ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

d) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Số lượng nhà ở 511 căn (gồm 459 căn liền kề; 52 căn biệt thự), trong đó:

- 193 căn nhà ở liền kề xây thô và hoàn thiện mặt trước.

- 318 lô đất ở (trong đó: 266 lô đất ở liền kề, 52 lô đất ở biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án theo Công văn số 9058/UBND-CN ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh.

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (khu đô thị mới Rừng Thông) đã được cấp có thẩm quyền 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 193 căn nhà ở 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.

đ) Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 1.800 người (chưa bao gồm dân số trong nhà ở xã hội 1.800 người).

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: 16.316,2 m².

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

* 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân

cur mới số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (khu đô thị mới Rừng Thông) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Về quản lý hạ tầng đô thị 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 số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (khu đô thị mới Rừng Thông) 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.

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình nhà văn hóa, công viên cây xanh, cây xanh cách ly theo quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định hiện hành của pháp luật. Sau khi đầu tư hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Đối với khu đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (NOXH); đất dịch vụ thương mại (DVTM-01 và DVTM-02); đất trường liên cấp (GD); đất trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt: Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án, nhà đầu tư bàn giao các khu đất này cho Nhà nước quản lý, đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 193 lô đất ở liền kề không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền theo Công văn số 9058/UBND-CN ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh: Nhà đầu tư phải xây thô, hoàn thiện mặt trước theo quy định; 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 318 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án theo quy định tại Công văn số 9058/UBND-CN ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh: 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.

* Về 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. Vốn đầu tư dự án: Khoảng 688.502 triệu đồng; trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): Khoảng 626.324 triệu đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: Khoảng 62.178 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: tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn.

Phạm vi ranh giới dự án: Phía Bắc giáp điểm dân cư phía Nam QL45 (OM19, OX41); phía Nam giáp đường Lê Hy; phía Đông giáp đường Thống Nhất; phía Tây giáp khu tái định cư và khai thác quỹ đất khu phố Toàn Tân.

7. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và người mua đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật về đất đai.

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, giao đất cho nhà đầu tư và hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư: 18 tháng, kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu 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. Công nghệ áp dụng: Hạng mục công trình trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ AO theo Công văn số 1007/SKH-CN-QLCN ngày 8/7/2024 của Sở Khoa học và Công nghệ.

10. 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

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 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. Chấp thuận vị trí đầu 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 đầu nối vào

đường đô thị; đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo an toàn giao thông tại vị trí nút giao đầu nối theo quy định.

- Có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường GPMB, tổ chức GPMB dự án theo quy định 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.

- 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 và các quỹ đất nhà ở xã hội, đất dịch vụ thương mại, đất trường liên cấp, đất trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt theo quy định pháp luật.

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, Công Thương; 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, phòng, chống thiên tai, sử dụng đất của dự án theo quy định của pháp luật; 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 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.

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 địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các quỹ đất nhà ở xã hội, đất dịch vụ thương mại, đất trường liên cấp, đất trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt theo nội dung chấp thuận chủ trương và quy định của pháp luật; trong đó:

thời gian bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội (NOXH) trong vòng 24 tháng kể từ ngày có kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật xung quanh quỹ đất và bàn giao quỹ đất cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công Thương; 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. (319.2024)

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



Mai Xuân Liêm