

Số: 3564 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu dân cư Lộc Tân, thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc (giai đoạn 1)
(Cấp lần đầu: ngày 13 tháng 9 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND huyện Hậu Lộc nộp ngày 09 tháng 8 năm 2021 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 6394/SKHĐT-TĐ ngày 01 tháng 9 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lộc Tân, thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc (giai đoạn 1) với các nội dung như 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 Lộc Tân, thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc (giai đoạn 1).

3. Mục tiêu dự án: Từng bước hoàn thành cơ sở hạ tầng khu vực theo Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Khu dân cư Lộc Tân, thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc. Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác thuộc dự án phục vụ nhu cầu đất ở, nhà ở và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực; hình thành khu dân cư mới, tạo quỹ đất ở thương mại, 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 10,53 ha.

b) Quy mô xây dựng: Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội Khu dân cư Lộc Tân, thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc (giai đoạn 1) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 27/7/2020, gồm các hạng mục:

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với quy mô diện tích đất khoảng 10,53 ha, bao gồm các hạng mục chính: san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, công viên - thể dục thể thao, bể bơi, trạm xử lý, bãi đỗ xe, hệ thống phòng cháy chữa cháy,...

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề và nhà biệt thự; bao gồm các lô đất từ CL-31 đến CL-53 (trừ 04 lô đất từ lô số CL-36:01 đến lô số CL-36:04 dự kiến bố trí tái định cư cho các hộ dân có nhà ở, đất ở bị thu hồi phục vụ giải phóng mặt bằng cho dự án); BT-01, BT-02.

- Xây dựng hoàn thiện công trình nhà văn hóa trong phạm vi dự án (tại lô đất NVH-02).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt trước tại các lô đất liền kề và biệt thự thuộc quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt (không bao gồm các lô đất từ lô số CL-36:01 đến lô số CL-36:04): 424 căn (415 căn liền kề và 09 căn biệt thự); diện tích sàn xây dựng nhà ở: 131.123,38m².

- Đất ở đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án, sử dụng để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi nhà ở, đất ở phục vụ giải phóng mặt bằng dự án này, dự kiến 04 lô đất từ lô số CL-36:01 đến lô số CL-36:04 thuộc

dự án với diện tích là 408m² (số lượng, diện tích các lô đất ở bố trí tái định cư được xác định chính xác theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt): Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao các lô đất ở này cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định có liên quan.

d) Quy mô dân số: Khoảng 1.100 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:

+ Hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, công viên - thể dục thể thao, bể bơi, trạm xử lý, bãi đỗ xe, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...) và hạ tầng xã hội (đầu tư hoàn thiện nhà văn hóa tại lô đất NVH-02): Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này, nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề và nhà biệt thự thuộc dự án (không bao gồm 04 lô đất từ lô số CL-36:01 đến lô số CL-36:04 thuộc dự án): Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng.

+ Đối với hạ tầng kỹ thuật tại lô đất MN và 04 lô đất từ lô số CL-36:01 đến lô số CL-36:04: Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao các lô đất này cho UBND huyện Hậu Lộc quản lý; 04 lô đất từ lô số CL-36:01 đến lô số CL-36:04 sử dụng để bố trí tái định cư cho các hộ dân theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định có liên quan.

- 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 720.269 triệu đồng. Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 697.876 triệu đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 22.393 triệu đồng.

Nhà đầu tư trúng thầu phải huy động 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 và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án; việc xác

định tiền sử dụng 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.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc địa phận thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đường theo quy hoạch (hiện là đất nông nghiệp);
- Phía Nam giáp: đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: đường Tân Phong hiện trạng;
- Phía Tây giáp: đất quy hoạch dịch vụ thương mại (ô đất TM-01), đất dân cư hiện trạng, đường tỉnh lộ 526B.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 03 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư). Dự kiến:

- Quý IV/2021 - Quý III/2022: thực hiện hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất để thực hiện dự án;
- Quý IV/2022 - Quý I/2024: hoàn thành đầu tư xây dựng dự án;
- Quý II/2024 - Quý III/2024: 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.

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. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Hậu Lộc 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.

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện Hậu Lộc phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trúng thầu 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; 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.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Hậu Lộc phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý: công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa).

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, 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 nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án Khu dân cư Lộc Tân, thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc (giai đoạn 1):

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án và các quy định khác có liên quan; 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 quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản theo đúng 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 chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý: Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa).

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, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Hậu Lộc và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Minh Tuấn