

Số: 3832 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng  
tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương**  
(Cấp lần đầu: ngày 01 tháng 10 năm 2021)

**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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Kinh doanh  
bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 26/03/2021 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;*

*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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Căn cứ Công văn số 1667-CV/TU ngày 01/10/2021 của Văn phòng Tỉnh ủy  
về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên,  
huyện Quảng Xương;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do  
UBND huyện Quảng Xương lập ngày 13 tháng 9 năm 2021 và ý kiến của các cơ  
quan liên quan;*

*Theo đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 7166/SKHĐT-  
KTĐN ngày 30 tháng 9 năm 2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, 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 nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương.

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, nhà ở, công trình vui chơi giải trí và các công trình khác thuộc dự án phục vụ nhu cầu đất ở, nhà ở, du lịch, chăm sóc sức khỏe, vui chơi giải trí và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực, du khách; góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**4. Quy mô dự án:**

a) *Diện tích sử dụng đất:* Khoảng 995.663 m<sup>2</sup>.

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 của dự án đã được phê duyệt (Quyết định số 3546/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh), gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 995.663 m<sup>2</sup> (san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, phòng cháy, chữa cháy, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước khoáng nóng; khu tập kết rác).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nhà quản lý điều hành.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội, gồm: trường liên cấp; trường mầm non; công viên chuyên đề; nhà sinh hoạt cộng đồng.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình dịch vụ thương mại, gồm: Khu ONSEN cộng đồng (dịch vụ tắm khoáng); trung tâm ẩm thực Nhật Bản; khu ONSEN VIP; khu tổ chức sự kiện.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập và biệt thự tứ lập; đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà ở chung cư 9 và 12 tầng.

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:* Khoảng 2.461 căn nhà ở, gồm: 231 căn liền kề, 464 căn biệt thự xây thô, hoàn thiện mặt trước và khoảng 1.766 căn hộ chung cư hoàn thiện.

d) *Quy mô dân số:* Khoảng 9.838 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 đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình theo quy định tại mục b nêu trên.

+ Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà sinh hoạt cộng đồng) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định. Đối với các công trình nhà ở liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự tứ lập, nhà ở chung cư, nhà quản lý điều hành, trường mầm non, trường liên cấp, khu ONSEN cộng đồng, trung tâm ẩm thực Nhật Bản, khu ONSEN VIP, khu tổ chức sự kiện, công viên chuyên đề 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 6.848.910 triệu đồng (*bằng chữ: sáu nghìn, tám trăm bốn mươi tám tỷ, chín trăm mười 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 6.161.384 triệu đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 687.526 triệu đồng.

Nhà đầu tư trúng thầu 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 trúng thầu của 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:** Thuộc địa phận xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 45;
- Phía Nam giáp kênh tưới B22 và đường giao thông thôn Chín Cảnh;
- Phía Đông giáp sông Lý;
- Phía Tây giáp đường giao thông thôn Yên Bình.

**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); dự kiến: từ quý IV/2021 đến quý IV/2025.

**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 có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trúng thầu 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; 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 Quảng Xương phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà sinh hoạt cộng đồng) thuộc dự án theo quy định.

- 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 thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, 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 phải 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, 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, giáo dục và đào tạo, 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 Quảng Xương để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà sinh hoạt cộng đồng) thuộc dự án theo quy định.

**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, 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 chấp thuận chủ trương đầu tư này.

3. 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;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- UBND H.Quảng Xương;
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Minh Tuấn**