

Số: 4034 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án  
Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn**  
*(Cấp lần đầu: ngày 14 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 06 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 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; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 Luật Nhà ở;*

*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 Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND thành phố Sầm Sơn nộp ngày 18 tháng 9 năm 2021 và ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan;*

*Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 7237/SKHĐT-KTĐN ngày 02 tháng 10 năm 2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn, với những nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư nhằm hiện thực hoá Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 09/7/2019; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 23/9/2020; đồng thời, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có để phát triển nhà ở cho Nhân dân, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá thành phố Sầm Sơn và tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 115.124,6 m<sup>2</sup> (không bao gồm quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội 16.962,4 m<sup>2</sup>).

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, với diện tích 59.905,2 m<sup>2</sup> (gồm: 1.405 m<sup>2</sup> đất nhà văn hóa; 10.885,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể thao; 1.292 m<sup>2</sup> đất bãi đỗ xe; 46.322,3 m<sup>2</sup> đất giao thông); xây thô, hoàn thiện mặt trước 340 căn nhà ở liên kế, với diện tích 40.149,9 m<sup>2</sup>, tầng cao từ 3 - 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80% (từ lô LK1 đến lô LK14) và 48 căn nhà ở biệt thự, với diện tích 15.069,5 m<sup>2</sup>, tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 55% (từ lô BT1 đến lô BT6) theo đúng thiết kế đô thị và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 09/7/2019; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 23/9/2020.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.800 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

+ Diện tích đất nhà ở liên kế: 40.149,9 m<sup>2</sup>, số lượng 340 căn, tầng cao từ 3 - 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%. Nhà đầu tư thực hiện việc xây thô, hoàn thiện mặt trước tất cả các công trình nhà ở liên kế.

+ Diện tích đất nhà ở biệt thự: 15.069,5 m<sup>2</sup>, số lượng 48 căn, tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 55%. Nhà đầu tư thực hiện việc xây thô, hoàn thiện mặt trước tất cả các công trình nhà ở biệt thự.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư đồng bộ các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật, trên diện tích 59.905,2 m<sup>2</sup> (gồm: 1.405 m<sup>2</sup> đất nhà văn hóa; 10.885,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể thao; 1.292 m<sup>2</sup> đất bãi đỗ xe; 46.322,3 m<sup>2</sup> đất giao thông) theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được cơ quan

có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà văn hóa theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư trúng đấu giá phải bàn giao lại toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà văn hóa gắn với diện tích đất trên cho địa phương quản lý.

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với diện tích đất ở liên kế (40.149,9 m<sup>2</sup>) và đất ở biệt thự (15.069,5 m<sup>2</sup>). Sau khi hoàn thành việc đầu tư, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng gắn liền với phần diện tích đất ở liên kế (40.149,9 m<sup>2</sup>) và đất ở biệt thự (15.069,5 m<sup>2</sup>) nêu trên.

+ Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn và các đơn vị có liên quan quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 819.160 triệu đồng.

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm; người mua quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại các phường: Quảng Châu, Quảng Thọ, Quảng Vinh, Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, cụ thể như sau:

- Phạm vi khu đất được giới hạn bởi các điểm góc từ M1, M2A, M3A, M4, M5, M6, M7 (trừ phần diện tích quy hoạch nhà ở xã hội lô NOXH - diện tích 16.962,4 m<sup>2</sup>, với phạm vi, ranh giới được xác định tại các điểm góc từ ME, MF, MG, MH, MI, MK, ML, MN), với tọa độ VN 2000 cụ thể theo Bản đồ dự án đính kèm Tờ trình số 4418/TTr-UBND ngày 18/9/2021 của UBND thành phố Sầm Sơn.

- Ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp hành lang Quốc lộ 47 và dự án Đại siêu thị, trung tâm giới thiệu du lịch, tổ chức sự kiện Royal của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Hải; phía Tây giáp đất quy hoạch đường Tây Sầm Sơn 3 (tiếp đến là đất quy hoạch Trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn); phía Đông giáp Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ; phía Nam giáp đất quy hoạch cây xanh ven sông.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 04 năm kể từ thời điểm nhà đầu tư trúng đấu giá được Nhà nước bàn giao đất.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án 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:

### 1.1. Giao UBND thành phố Sầm Sơn:

- Khẩn trương phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật diện tích thực hiện dự án (11,51 ha) vào danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021, báo cáo cấp có thẩm quyền và trình duyệt theo quy định, trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2013. Chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; đồng thời, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện 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 thành phố Sầm Sơn phối hợp chặt chẽ 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.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND thành phố Sầm Sơn phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (59.905,2 m<sup>2</sup>), gồm: 1.405 m<sup>2</sup> đất nhà văn hóa; 10.885,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể thao; 1.292 m<sup>2</sup> đất bãi đỗ xe; 46.322,3 m<sup>2</sup> đất giao thông.

1.2. Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Sầm Sơn, 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn:

- 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 nêu trên và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản 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 văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà văn hóa (bao gồm đất cây xanh thể thao, đất bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đất 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 thành phố Sầm Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND thành phố Sầm Sơn và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

**Nơi nhận:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Minh Tuấn**