

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Khu đô thị mới phía Đông đường vành đai phía Tây, xã Đông Lĩnh
(nay là phường Đông Lĩnh), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
(Cấp lần đầu: ngày 23 tháng 02 năm 2022)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 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 thành phố Thanh Hóa nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 782/SKHĐT-TĐ ngày 15/02/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Đông đường vành đai phía Tây, xã Đông Lĩnh (nay là phường Đông Lĩnh), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa 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 phía Đông đường vành đai phía Tây, xã Đông Lĩnh (nay là phường Đông Lĩnh), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Cồn Quán đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3449/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 7394/QĐ-UBND ngày 17/8/2021; hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện công tác GPMB, xây dựng cơ sở hạ tầng; 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 19,66 ha.

b) Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình thuộc phạm vi, ranh giới MBQH số 3449/QĐ-UBND ngày 02/5/2018, MBQH điều chỉnh số 7394/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 có diện tích 18,59/90,94 ha (*sau khi trừ đi 72,35 ha; trong đó: Phần diện tích đất cây xanh công viên 51,83 ha; đất giao thông 4,99 ha; đất y tế 3,43 ha, đất trạm xử lý nước thải 2,0 ha; đất dịch vụ tổng hợp DVTH-01 và phần đất giao thông xung quanh có diện tích 3,32 ha; đất dịch vụ thương mại DVTM-01 và DVTM-02 có diện tích 4,2 ha và phần đất giao thông thuộc dự án đầu tư đường nối A2 đến A4 có diện tích 0,66 ha; hạ tầng 02 khu tái định cư có diện tích lần lượt 4,86 ha, gồm cả khu đất dịch vụ tổng hợp DVTH-02, CXCV-04 và 2,45 ha, gồm cả lô đất ở liên kế LK-01, LK-02, BDX-01, CX-02, CX-03*) và một đoạn đường gom đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa có diện tích 1,07 ha (thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 24/8/2015), với tổng diện tích khoảng 19,66 ha; bao gồm:

- Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền; giao thông (bao gồm cả một phần đoạn đường gom đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa); phòng cháy chữa cháy; cấp điện; cấp, thoát nước; cây xanh... với diện tích khoảng 19,66 ha.

- Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: Các khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe; nhà văn hóa (mật độ xây dựng 40%, tầng cao 02 tầng); trường mầm non (mật độ xây dựng 40%, tầng cao 02 tầng).

- Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liên kế (mật độ xây dựng 80%, tầng cao 02 tầng); biệt thự (mật độ xây dựng 60%, tầng cao 03 tầng) và đầu tư hoàn chỉnh các công trình nhà ở xã hội (mật độ xây dựng 40%, tầng cao 05 tầng).

c) Diện tích đất ở: 71.293,15 m²; trong đó: Đất biệt thự 12.771,94 m²; đất ở liên kế 31.424,42 m²; đất nhà ở xã hội 27.096,79 m².

d) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Khoảng 984 căn (trong đó: 314 căn nhà ở liên kế, 38 căn biệt thự và khoảng 632 căn nhà ở xã hội).

đ) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Diện tích 27.096,79 m².

e) 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:

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền; giao thông, bao gồm cả một phần đoạn đường gom đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa; phòng cháy chữa cháy; cấp điện; cấp, thoát nước; cây xanh... với diện tích khoảng 19,66ha): Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội (các khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe; nhà văn hóa; trường mầm non): Sau khi hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định; riêng công trình trường mầm non, nhà đầu tư được quyền quản lý, kinh doanh, khai thác theo quy định.

+ Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề, biệt thự và đầu tư hoàn chỉnh các công trình nhà ở xã hội: Sau khi hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư có quyền quản lý, kinh doanh, khai thác theo quy định.

- 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:

a) Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 1.213.351.233.000 đồng; trong đó: sơ bộ chi phí thực hiện dự án là 1.168.208.219.000 đồng; sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB là 45.143.014.000 đồng.

b) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện 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 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: Tại phường Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

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:

- Quý II/2022 đến Quý II/2023: Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Quý III/2023 đến Quý IV/2026: Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án;

- Quý I/2027: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật 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. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Thanh Hóa, 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 thành phố Thanh Hóa 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; đồng thời, xây dựng kế hoạch cụ thể và ký cam kết về tiến độ thực hiện GPMB dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp điện, cấp thoát nước,...) và công trình công cộng (khuôn viên, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, nhà văn hóa).

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Thanh Hóa 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 lựa chọn thực hiện dự án:

- 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 sản phẩm 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 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa 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. 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 thành phố Thanh Hóa 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 thành phố Thanh Hóa, 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;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm