

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm
xã Đông Tân (nay là phường Đông Tân), thành phố Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 21 tháng 3 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 Công văn số 2269-CV/VPTU ngày 14/3/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về việc Chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Sở Tài nguyên và Môi trường nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 832/SKHĐT-TĐ ngày 17/02/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Tân), thành phố 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 dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Tân), thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa của thành phố Thanh Hóa; hình thành khu dân cư mới, tạo quỹ đất thương mại, nhà ở xã hội cho người dân trong khu vực; đồng thời, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất*: Khoảng 22,5 ha.

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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1551/QĐ-UBND ngày 25/4/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4727/QĐ-UBND ngày 24/11/2021, gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 22,5 ha (san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, công viên, bãi đỗ xe, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...);

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự tại các lô đất LK: B, C, D, E, G, H, I, L, N, O, P, Q, R, S và BT: A, B;

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình: Nhà ở xã hội tại các lô đất CC-01, CC-02; công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TMHH1, công trình nhà văn hóa tại các lô đất NVH3, NVH4, công trình trường mầm non tại lô đất MN2.

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở*: 556 căn nhà ở thương mại (gồm 520 căn liền kề, 36 căn biệt thự được xây thô và hoàn thiện mặt trước) và 499 căn nhà ở xã hội (được xây dựng hoàn thiện);

d) *Quy mô dân số*: Khoảng 3.610 người;

e) *Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội*: 18.501,7 m².

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 văn hóa tại các lô đất NVH3, NVH4) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định; đồng thời, bàn giao 64 lô đất TĐC (tại các lô TDC-A, TDC-B) thuộc dự án cho nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định. Đối với các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội, thương mại hỗn hợp và trường mầm non, sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh 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: Khoảng 1.840.972 triệu đồng (*bằng chữ: Một nghìn tám trăm bốn mươi tỷ, chín trăm bảy mươi hai 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 1.756.612 triệu đồng;
- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 84.360 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. 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 giới hành chính phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư thôn Tân Lê và Tân Lợi;
- Phía Đông Nam giáp Trường mầm non (tại lô đất MN1) và cửa hàng doanh nghiệp Ngọc Hiệp (tại lô đất TMHH3);
- Phía Tây Bắc giáp thị trấn Rừng Thông;
- Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 47 (đoạn cải dịch).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, dự kiến: Từ quý II/2022 đến Quý I/2027.

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, Sở Tài nguyên và Môi trường, 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư được lựa chọn 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, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản

lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa tại các lô đất NVH3, NVH4) thuộc dự án theo quy định.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan, 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 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 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 cơ quan có thẩm quyền 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 tại các lô đất NVH3, NVH4) 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 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 Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư 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