

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái,
kinh doanh biệt thự nghỉ mát và khách sạn cao cấp xã Quảng Vinh
và dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp cửa Trường Lệ,
phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn, thành dự án
Khu đô thị sinh thái biển Đông Á, thành phố Sầm Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 16/2015/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 10/BXD-PTĐT ngày 22/02/2018 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Công văn số 2398/BXD-PTĐT ngày 11/10/2017 của Bộ Xây dựng về việc góp ý kiến về chấp thuận đầu tư tại dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Công văn số 4253/BTNMT-TCBHVN ngày 21/8/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ý kiến đối với kiến nghị của UBND tỉnh Thanh Hoá; Công văn số 1547/BTL-BTM ngày 21/8/2017 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn; Công văn số 2927-CV/VPTU ngày 30/3/2018 của Tỉnh ủy Thanh Hóa về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Công văn số 743/CV-HĐND ngày 22/9/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và chấp thuận danh mục các dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 3, năm 2017;

Căn cứ Quyết định số 999/2015/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định về thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thị xã Sầm Sơn; Công văn số 1888/UB-NN ngày 19/5/2004 của UBND tỉnh về việc sử dụng đất của Công ty Đông Á tại xã Quảng Vinh, huyện Quảng Xương; Công văn số 1611/UBND-THKH ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương, địa điểm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái cao cấp cửa Trường Lệ, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2145/SKHĐT-KTĐN ngày 09/5/2018 (kèm theo Biên bản làm việc ngày 08/5/2018 giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Văn phòng UBND tỉnh và văn bản tham gia ý kiến của các đơn vị liên quan); đề nghị của Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á tại Tờ trình số 88/TTr-ĐA ngày 01/9/2017 và Công văn số 30/CVĐA ngày 12/4/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái, kinh doanh biệt thự nghỉ mát và khách sạn cao cấp xã Quảng Vinh được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 1888/UB-NN ngày 19/5/2004 và dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp cửa Trường Lệ, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 1611/UBND-THKH ngày 14/02/2015, thành dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á, thành phố Sầm Sơn theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt do Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á làm chủ đầu tư với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái biển Đông Á, thành phố Sầm Sơn.
2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á; địa chỉ: Số 11/A1 Tân Hương, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư trong nước.
4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng mới khu đô thị sinh thái với cơ sở hạ tầng hiện đại đồng bộ, đạt tiêu chuẩn quốc tế nhằm hiện thực hóa quy hoạch chi tiết được phê duyệt, góp phần phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.
5. Địa điểm đầu tư, ranh giới khu đất thực hiện dự án:
 - Thuộc địa giới hành chính phường Trường Sơn và phường Quảng Vinh, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
 - Ranh giới cụ thể như sau:
 - + Khu A diện tích 11,56ha: Phía Bắc giáp đường 4C; phía Nam giáp bãi biển và khu du lịch dự kiến; phía Tây giáp Khu số 9, phường Quảng Vinh; phía Đông giáp sông Đơ.

+ Khu B diện tích 48,90ha: Phía Bắc giáp núi Trường Lệ; phía Nam giáp biển Đông; phía Tây giáp sông Đơ, phía Đông giáp núi Trường Lệ.

6. Quy mô, công suất dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa và các công trình khác thuộc dự án theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 18/4/2017.

7. Diện tích đất thực hiện dự án: 60,46ha.

8. Các yêu cầu về quy hoạch, môi trường:

- Về quy hoạch: Đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về môi trường: Thực hiện các biện pháp để giảm thiểu tác động đến môi trường trong quá trình thi công dự án và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

9. Tổng vốn đầu tư: 3.800 tỷ đồng (trong đó, Giai đoạn 1 là 1.200 tỷ đồng, Giai đoạn 2 là 2.600 tỷ đồng).

Nguồn vốn: Vốn tự có của Công ty Đông Á chiếm 15%; vốn vay và huy động hợp pháp khác chiếm 85%.

10. Thời gian và tiến độ thực hiện:

* Thời gian hoạt động của dự án: Sử dụng lâu dài đối với phần diện tích đất ở; 50 năm đối với phần diện tích đất thuê để xây dựng các hạng mục công trình khác thuộc dự án.

* Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1: Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

+ Khởi công xây dựng: Quý II/2018.

+ Hoàn thành, đưa vào sử dụng: Quý IV/2021.

Cụ thể:

Tháng 6/2018 - 6/2019: Hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án; san lấp mặt bằng kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường vào dự án, khu dịch vụ khu resort, khu trường niệm Bác Hồ, khu khách sạn 5 sao, mở rộng bến tạm neo đậu thuyền bè cửa sông Đơ, hạ tầng một số cụm biệt thự hướng biển cùng khu dịch vụ nhà hàng (Khu A), một phần hồ nhân tạo.

Tháng 02/2019 - 11/2021: Hoàn thiện kè hồ nhân tạo kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật các cụm khu biệt thự, khu khách sạn 3 sao, các công trình dịch vụ đô thị, khuôn viên cây xanh, hoàn thành toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng và hoàn thành các công trình thuộc dự án.

+ Khởi công xây dựng: Quý I/2020.

+ Hoàn thành, đưa vào sử dụng: Quý II/2024.

Cụ thể:

Tháng 02/2020 - 6/2023: Đầu tư xây dựng khu dịch vụ khu resort, khu tưởng niệm Bác Hồ, các cụm biệt thự, khu dịch vụ công cộng.

Tháng 6/2021 - 6/2023: Đầu tư xây dựng khu khách sạn 5 sao, khu công viên chuyên đề, khu dịch vụ nhà hàng.

Tháng 01/2023 - 5/2024: Đầu tư xây dựng khu khách sạn 3 sao, các công trình dịch vụ đô thị.

Tháng 6/2024: Hoàn thành toàn bộ dự án.

11. Phương án quản lý, vận hành dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và vận hành dự án.

12. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo tiến độ dự án đã quy định, bao gồm: Toàn bộ công trình giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng công cộng, ...

Đối với phần diện tích đất không đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho Nhà nước để thực hiện đầu tư theo quy định.

13. Quản lý Nhà nước đối với dự án: UBND thành phố Sầm Sơn chịu trách nhiệm giám sát, kiểm soát chất lượng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trong quá trình Chủ đầu tư thi công xây dựng đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật; tiếp nhận, quản lý các hạng mục công trình nêu trên sau khi Chủ đầu tư hoàn thành xây dựng dự án và bàn giao lại cho Nhà nước.

14. Các hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án: Được hưởng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á có trách nhiệm:

- Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Khẩn trương hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất để khởi công xây dựng, hoàn thành dự án theo tiến độ đã đăng ký đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trong quá trình lập hồ sơ dự án cần bổ sung các giải pháp cụ thể ứng phó với các hiện tượng cực đoan do biến đổi khí hậu gây ra, đặc biệt là các hiện tượng nước biển dâng, bão, sụt lún đất.

- Thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và trồng rừng thay thế đối với phần diện tích bị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 24/2013/TT-BNNPTNT ngày 06/5/2013 và Thông tư số 26/2015/TT-BNNPTNT ngày 29/7/2015 của Bộ Nông nghiệp và PTNT.

- Trong quá trình thực hiện dự án phải phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Thanh Hóa, Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh Thanh Hóa để đảm bảo dự án không làm ảnh hưởng đến các khu vực quân sự, an ninh, quốc phòng, đồng thời, nghiêm túc thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh, quốc phòng.

- Thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng đối với các công trình hạ tầng chuyên giao lại cho Nhà nước và bảo hành đối với công trình trên theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Ký cam kết tiến độ thực hiện dự án với UBND thành phố Sầm Sơn, trong đó thể hiện rõ tiến độ giải phóng mặt bằng, tiến độ thi công xây dựng từng hạng mục công trình, cam kết bố trí vốn cho công tác giải phóng mặt bằng dự án; đồng thời, xác định rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư, trách nhiệm của UBND thành phố Sầm Sơn trong công tác giải phóng mặt bằng.

- Định kỳ hằng tháng (trước ngày 12), hằng quý (trước ngày 12 tháng cuối quý), hằng năm (trước ngày 12/11), Chủ đầu tư lập báo cáo tiến độ thực hiện dự án trên (Gồm các nội dung: Mô tả tiến độ triển khai hồ sơ, thủ tục; tiến độ thi công xây dựng các hạng mục công trình; vốn đầu tư thực hiện đến thời điểm báo cáo; các thông tin về lao động, nộp ngân sách nhà nước), gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để theo dõi, tổng hợp.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn và các đơn vị rà soát tổng thể quỹ đất trên địa bàn thành phố Sầm Sơn, nghiên cứu, tính toán, bố trí quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật nhà ở; đồng thời, chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư dự án, báo cáo UBND tỉnh theo quy định và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 10/BXD-PTĐT ngày 22/02/2018.

3. Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh, UBND thành phố Sầm Sơn 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 trên theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Công văn số 1888/UB-NN ngày 19/5/2004 và Công văn số 1611/UBND-THKH ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh hết hiệu lực thi hành.

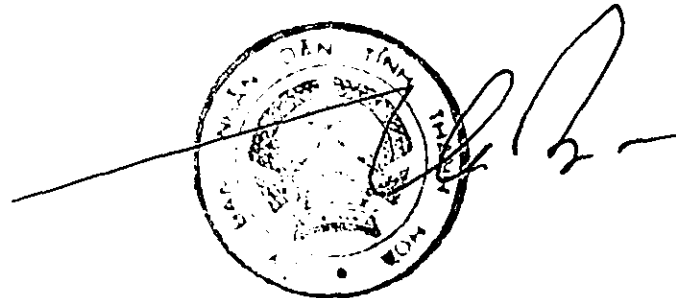
Trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, nếu chủ đầu tư không hoàn thành về thủ tục đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, đất đai và các thủ tục khác theo quy định thì Quyết định này không còn giá trị pháp lý, chủ đầu tư không được bồi thường, hỗ trợ bất kỳ các khoản kinh phí đã đầu tư, chi phí liên quan đến dự án.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chỉ huy trưởng: Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Giám đốc Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4/QĐ;
- TTr Tỉnh uỷ (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Thành uỷ TP Sầm Sơn (để t/h);
- Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu VT, THKT, CN. (M5.)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đình Xứng