

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2024)

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;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

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; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư: số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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; số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 182/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất trồng rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2022;

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

Căn cứ Quyết định số 4264/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 8404/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 15/12/2023 về việc báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng 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 Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu đầu tư: cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4264/QĐ-UBND ngày 05/12/2022. Hình thành khu đô thị mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phục vụ nhu cầu về nhà ở, đất ở và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực và vùng lân cận; nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân; kết nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án

a) Quy mô sử dụng đất của dự án: 48,31 ha.

b) Quy mô đầu tư: đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa theo quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt (trong đó, phần diện tích 0,757 ha tuyến đường Thịnh - Đông thuộc dự án nâng cấp, mở rộng tuyến đường Thịnh - Đông, huyện Hoằng Hóa (giai đoạn 2) được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 13/4/2022), cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án (gồm: san nền, giao thông, hệ thống cấp nước, PCCC, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc), bãi đỗ xe, cây xanh, công viên, thể thao, mặt nước... theo quy hoạch được duyệt.

- Công trình hạ tầng xã hội:

- + Đầu tư hoàn chỉnh các công trình nhà văn hoá và trường liên cấp theo quy hoạch được duyệt.

- + Đối với đất trạm y tế và trường mầm non, thực hiện giải phóng mặt bằng, san nền đồng bộ (không đầu tư công trình trên đất).

- Công trình thương mại, dịch vụ: đầu tư hoàn chỉnh các công trình theo quy hoạch và dự án được phê duyệt.

- Công trình nhà ở: đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 218 lô (không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền) theo Công văn số 7336/UBND-CN ngày 29/5/2023 của UBND tỉnh.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 1.064 căn nhà ở và lô đất ở, gồm: 218 căn nhà liền kề xây thô và 819 lô đất ở được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo Công văn số 7336/UBND-CN ngày 29/5/2023 của UBND tỉnh và 27 lô dự kiến tái định cư để bố trí cho các đối tượng bị ảnh hưởng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4264/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 218 căn nhà ở chia lô theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, nhà đầu tư mới được quyền khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

d) Quy mô dân số: khoảng 6.000 người.

đ) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

e) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

* Về phương án đầu tư xây dựng: phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây

dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... theo đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Sunrise City, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4264/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

* Về quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với các công trình nhà văn hóa: nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch và dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với đất trạm y tế và trường mầm non: sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, san nền đồng bộ (không đầu tư công trình trên đất), nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 218 lô đất ở phải xây thô: nhà đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước và được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 819 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 27 lô đất tái định cư, sau khi đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại các lô đất tái định cư để nhà nước bố trí tái định cư cho các đối tượng bị ảnh hưởng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

(Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan)

* Về quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

5. Tổng vốn đầu tư dự án: Khoảng 2.134,124 tỷ đồng; trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 2.005,291 tỷ đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 128,833 tỷ đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Sơ bộ tổng vốn đầu tư 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 hiện hành của pháp luật về đất đai.

6. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Đông và xã Hoằng Ngọc, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới được xác định cụ thể như sau: phía Bắc giáp đất thương mại (theo quy hoạch xây dựng vùng), hiện trạng là đất nông nghiệp; phía Nam giáp đường Thịnh Đông và cụm công nghiệp Hoằng Đông; phía Tây giáp đường ven biển; phía Đông giáp dân cư hiện trạng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

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: từ quý II/2024 đến quý II/2029, trong đó tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng dự án không quá 18 tháng.

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

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Hoằng 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.

b) Giao UBND huyện Hoằng Hóa

- Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan và 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.

- Có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt hoặc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng dự án theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; 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 phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Hoằng Hóa phối hợp với các đơn vị liên quan, để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) thuộc dự án đảm bảo theo quy định và theo chủ trương đầu tư được duyệt.

c) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ; UBND huyện Hoằng Hóa và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan liên

quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc liên quan đến dự án trên theo đúng quy định hiện hành của pháp luật; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án

a) 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.

b) 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.

c) Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình khác thuộc dự án đúng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

d) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Hoằng Hóa để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi một bản cho UBND huyện Hoằng Hóa, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thanh Hóa và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN. (09.2024)

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



Mai Xuân Liêm