

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 5293 /UBND-THKH

Thanh Hóa, ngày 17 tháng 5 năm 2017

V/v chấp thuận chủ trương đầu tư
dự án Khu đô thị Đông Hải tại
phường Đông Hải, thành phố
Thanh Hóa.

Kính gửi: Liên danh Tổng công ty Cổ phần Miền Trung
và Công ty Cổ phần IDEC Việt Nam.

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 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư Khu đô thị Đông Hải tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 1737-CV/VPTU ngày 26/4/2017 và Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 327/CV-HĐND ngày 10/5/2017;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6723/TTr-SXD ngày 21/11/2016 (kèm theo ý kiến tham gia của các đơn vị: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa);

UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đông Hải tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án: Khu đô thị Đông Hải.
2. Hình thức đầu tư: Đầu tư trong nước.
3. Mục tiêu đầu tư:
 - Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa đã được duyệt;
 - Xây dựng khu đô thị mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo khớp nối về không gian kiến trúc và hạ tầng với các dự án lân cận.
4. Địa điểm xây dựng: Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.
5. Diện tích sử dụng đất của dự án: 412.852,87 m².
6. Ranh giới sử dụng đất: Phía Bắc giáp: Đại lộ Lê Lợi kéo dài; phía Nam giáp: Khu dân cư phường Đông Hải; phía Đông giáp: Đại lộ Nam sông Mã; phía

Tây giáp: Dân cư hiện trạng.

7. Tóm tắt những nội dung chính của dự án:

a) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất: Theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 05/9/2016.

b) Quy mô dân số: Khoảng 7.990 người.

c) Công việc thực hiện:

- Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, trạm y tế) đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đầu tư hoàn chỉnh các quỹ đất được quy hoạch là đất cây xanh, mặt nước (trừ lô đất có ký hiệu là A-CX-03, diện tích 12.846,63m²). Đối với lô đất có ký hiệu là A-CX-03: Sau khi đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, chủ đầu tư chuyển giao quỹ đất này cho Nhà nước để quản lý và kêu gọi đầu tư;

- Đối với quỹ đất được quy hoạch là nhà ở và công trình hỗn hợp: Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện hoặc kêu gọi, hợp tác với chủ đầu tư thứ cấp để thực hiện theo quy định của pháp luật;

- Đối với quỹ đất được quy hoạch là đất dịch vụ công cộng (trừ công trình trạm y tế và nhà văn hóa) và trường học đa cấp: Sau khi đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, chủ đầu tư chuyển giao quỹ đất này cho Nhà nước để quản lý và kêu gọi đầu tư.

d) Phương án triển khai thực hiện: Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

8. Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở:

Số lượng nhà ở khoảng 2.213 căn, tổng diện tích sàn khoảng 467.076m²; trong đó:

- Căn hộ chung cư: Khoảng 1.403 căn (chiếm tỷ lệ khoảng 63,4%), diện tích sàn khoảng 140.417 m²;

- Biệt thự: 87 căn (chiếm tỷ lệ khoảng 3,9%), diện tích sàn khoảng 67.690m²;

- Nhà liền kề: 611 căn (chiếm tỷ lệ khoảng 27,6%), diện tích sàn khoảng 216.969 m²;

- Nhà ở tái định cư: 112 căn (chiếm tỷ lệ khoảng 5,1%), diện tích sàn khoảng 42.000 m².

9. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng có nhu cầu về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân: Tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư được phê duyệt.

11. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:
- Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng: Nhà văn hóa, trạm y tế; cây xanh, mặt nước;
 - Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng: Không.
12. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không.
13. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 630,51 tỷ đồng; bao gồm:
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Khoảng 176,17 tỷ đồng;
 - Chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật; cây xanh, mặt nước: Khoảng 282,63 tỷ đồng;
 - Chi phí đầu tư công trình trạm y tế, nhà văn hóa: Khoảng 12,0 tỷ đồng;
 - Chi phí quản lý dự án: Khoảng 3,46 tỷ đồng;
 - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: Khoảng 12,13 tỷ đồng;
 - Chi phí khác: Khoảng 18,43 tỷ đồng;
 - Chi phí lãi vay: Khoảng 92,8 tỷ đồng;
 - Chi phí dự phòng: Khoảng 32,89 tỷ đồng.
14. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư và các nguồn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.
15. Đánh giá sơ bộ hiệu quả đầu tư và dự kiến số tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước:
- Dự kiến thu ngân sách của Nhà nước sau khi trừ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng, chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là: 324,247 tỷ đồng; trong đó:
- Dự kiến thu tiền sử dụng đất của nhà đầu tư là: 294,007 tỷ đồng;
 - Dự kiến thu tiền sử dụng đất từ giao đất tái định cư là: 30,240 tỷ đồng.
16. Thời gian, tiến độ thực hiện:
- Dự kiến khoảng 05 năm từ ngày được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Tiến độ cụ thể như sau:
- Từ tháng 03/2017 đến tháng 01/2018:
 - + Hoàn thành các thủ tục về đầu tư xây dựng (lập, thẩm định phê duyệt: Dự án đầu tư; thiết kế bản vẽ thi công...)
 - + Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
 - + Hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường (giao đất, cho thuê đất; thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đầu tư dự án...);
 - Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021:
 - + Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

+ Đầu tư hoàn thành các công trình: Trạm y tế, nhà văn hóa, cây xanh, mặt nước;

+ Trực tiếp thực hiện hoặc kêu gọi, hợp tác với các nhà đầu tư thứ cấp để đầu tư hoàn chỉnh các hạng mục còn lại của dự án thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;

- Sau năm 2021: Khai thác, kinh doanh dự án.

17. Các công trình hạ tầng chủ đầu tư được quản lý hoặc phải chuyển giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc xây dựng:

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật (như: san nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...): Chủ đầu tư có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh theo đúng nội dung và tiến độ phê duyệt; đồng thời, quản lý, bảo trì cho đến khi cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu, tiếp nhận theo quy định của pháp luật.

b) Các công trình hạ tầng xã hội:

- Đối với công trình Nhà văn hóa, trạm y tế: Chủ đầu tư chuyển giao cho Nhà nước sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định;

- Đối với công trình cây xanh, mặt nước: Chủ đầu tư được quản lý hoặc phải chuyển giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật;

Các công trình hạ tầng xã hội chủ đầu tư được quản lý hoặc phải chuyển giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc xây dựng: Cây xanh, mặt nước.

- Đối với công trình trường học: Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại quỹ đất theo quy hoạch được duyệt cho Nhà nước khi có yêu cầu.

18. Các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án: Theo quy định của pháp luật.

19. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án:

- Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng;

- Đầu tư xây dựng các công trình trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Nộp tiền sử dụng đất; tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; các nghĩa vụ tài chính khác cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

20. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án:

- Cùng với chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- Tổ chức quản lý an ninh, trật tự khu vực dự án;
- Quản lý hành chính khi dự án đã đưa vào khai thác, sử dụng;
- Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

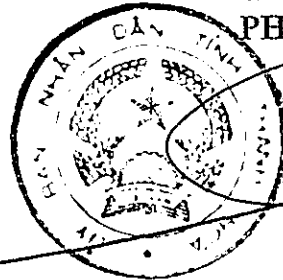
Trong thời gian 12 tháng kể từ ngày ký, nếu Chủ đầu tư không hoàn thành thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật thì văn bản này không còn giá trị pháp lý, Chủ đầu tư không được bồi thường, hỗ trợ bất kỳ các khoản kinh phí đã đầu tư, chi phí liên quan đến dự án.

Giao Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa và các ngành, 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 đầu tư Khu đô thị Đông Hải theo quy định hiện hành của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Nguyễn Đức Quyền