

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư, tái định cư phường Nam Ngạn, thành phố 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; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; 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; Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009; 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; Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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; 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; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; 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; 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; 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Thông tư số 09/2021/TT-

BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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 kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 5084-CV/VPTU ngày 28/5/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, tái định cư Phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Nghị quyết số 241/NQ-HĐND ngày 13 tháng 4 năm 2022 của HĐND 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 rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đợt 1, 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; điều chỉnh tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024; Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 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, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2693/SKHĐT-ĐTĐGS ngày 25/4/2024 về việc báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư, tái định cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư, tái định cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa, với các nội dung sau:

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, tái định cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: đầu tư hoàn thành các hạng mục công trình còn lại thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư, tái định cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt; đầu tư xây dựng khu dân cư mới, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác thuộc dự án, đáp ứng nhu cầu về quỹ nhà ở, đất ở của khu vực, góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án

a) Diện tích sử dụng đất: khoảng 11,32 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt, gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt với quy mô diện tích đất khoảng 11,32 ha, bao gồm: san nền, cây xanh, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng xã hội: nhà văn hóa (tại các lô đất VH1, VH2, VH3); trường tiểu học (tại lô đất TH3).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nhà ở xã hội tại lô đất NOXH, bố trí 310 căn nhà ở xã hội.

- Xây thô và hoàn thiện mặt trước 377 công trình nhà ở, bao gồm 366 căn nhà liền kề tại các lô đất CL-A, CL-B, CL-C, CL-D, CL-M, CL-L, CL-K (không bao gồm 02 lô đất CL-C:72 và CL-C:73 dự kiến bố trí tái định cư) và 11 căn nhà biệt thự tại lô đất BT-A1, BTA2.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

- 687 căn nhà ở; trong đó có:

- + 377 căn nhà ở thương mại được xây thô và hoàn thiện mặt trước (366 căn liền kề và 11 căn biệt thự).

- + 310 căn nhà ở xã hội (chung cư) được xây dựng hoàn thiện.

- 02 lô đất ở tái định cư (dự kiến để bố trí tái định cư cho các hộ dân di dời thực hiện dự án).

d) Quy mô dân số: khoảng 2.876 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: 11.150,2 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 thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, bao gồm: san nền, cây xanh, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy; đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình nhà văn hóa (tại các lô đất VH1, VH2, VH3). Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng; đồng thời, bàn giao 02 lô đất CL-C:72 và CL-C:73 cho Nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định.

- + Đối với 366 căn nhà ở liền kề tại các lô đất CL-A, CL-B, CL-C, CL-D, CL-M, CL-L, CL-K (trừ 02 lô đất CL-C:72 và CL-C:73 dự kiến bố trí tái định cư) và 11 căn nhà biệt thự tại lô đất BT-A1, BT-A2 (được đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước); công trình nhà ở xã hội tại lô đất NOXH, công trình

trường tiểu học tại lô đất TH3 (được đầu tư xây dựng hoàn thiện), sau khi đầu tư 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 1.127.813 tỷ đồng (bằng chữ: một nghìn một trăm hai mươi bảy tỷ, tám trăm mười ba triệu đồng); trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) 1.084.887 triệu đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án 42.926 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; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc địa giới hành chính phường Nam Ngạn và phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa.

a) Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 1A (đoạn tránh thành phố Thanh Hóa).

b) Phía Tây Bắc giáp đường Thành Thái, phường Đông Thọ.

c) Phía Tây Nam giáp các Mặt bằng quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 và Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 26/6/2015.

d) Phía Đông Nam giáp với khu đất tái định cư.

(Cụ thể từ mốc M1 đến mốc M66 theo hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án)

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 04 năm (48 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư).

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 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 hiện hành của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

b) UBND thành phố Thanh Hóa

- 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.

- Tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về 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 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), 02 lô đất CL-C:72 và CL-C:73 để bố trí tái định cư theo quy định.

c) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan (nếu cần thiết) tham mưu điều chỉnh, cập nhật tên của dự án trong kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025, trình duyệt theo quy định.

d) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải; UBND thành phố Thanh 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 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 đầy đủ 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 và dịch vụ khác thuộc dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định khác có liên quan và Quyết định này.

d) 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 Nhà nước quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa), 02 lô đất CL-C:72 và CL-C:73 để bố trí tái định cư theo quy định.

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 các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho UBND thành phố Thanh Hóa, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản 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, NN. (248.2024)

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



Mai Xuân Liêm