

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án  
Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở  
và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)  
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2022)**

**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 số 61/2020/QH14; Luật Đất đai số 45/2013/QH13;  
Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; Luật Kinh doanh bất động sản số  
66/2014/QH13;*

*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 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn  
thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về  
phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi,  
bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;*

*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 120/TC-QC ngày 03/3/2022 của Cục Tác chiến - Bộ  
Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về việc chấp thuận độ cao tỉnh  
không xây dựng công trình;*

*Xét Tờ trình số 1791/SXD-QLN ngày 22/3/2022 của Sở Xây dựng về chấp  
thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố  
Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc), hồ sơ  
kèm theo và Công văn số 473/SKHĐT-TĐ ngày 21/01/2022 và Công văn số  
1861/SKHĐT-TĐ ngày 29/3/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc đề xuất  
chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố  
Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) 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 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

**2. Tên dự án:** Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).

**3. Mục tiêu dự án:** Cụ thể hóa điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại vị trí thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn theo Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020) được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 17/6/2020; đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân có thu nhập thấp trên địa bàn; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

### 4. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: Khoảng 28.002,9m<sup>2</sup>; trong đó: Khu A có diện tích 14.097,6m<sup>2</sup>; Khu B có diện tích 13.905,3m<sup>2</sup>.

b) Quy mô đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án (bao gồm các công trình: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; cây xanh...) và các công trình phụ trợ (bể bơi, sân thể thao,...);

- Công trình Nhà ở xã hội khu A: Gồm 02 khối nhà, mỗi khối cao 25 tầng:

+ Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.234,7m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 30.867,5m<sup>2</sup>;

+ Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.182,3m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 93.793,2m<sup>2</sup> (trong đó: tầng 1-3 mỗi tầng có diện tích sàn 4.182,3m<sup>2</sup>; tầng 4-25 là hai khối tháp với tổng diện tích sàn của mỗi tầng 3.693m<sup>2</sup>);

+ Diện tích cây xanh thể thao, sân đường nội bộ: 8.681,2m<sup>2</sup>.

- Công trình Nhà ở xã hội khu B: Gồm 02 khối nhà, mỗi khối cao 25 tầng:

+ Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.337,8m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 33.445m<sup>2</sup>;

+ Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.000m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn là

83.639m<sup>2</sup> (trong đó: tầng 1-3 mỗi tầng có diện tích sàn 4.000m<sup>2</sup>; tầng 4-25 là hai khối tháp với tổng diện tích sàn của mỗi tầng là 3.256m<sup>2</sup>);

+ Diện tích cây xanh thể thao, sân đường nội bộ: 8.568,0m<sup>2</sup>.

- Nơi đỗ xe của dự án dự kiến bố trí tại tầng 2, 3 của các tòa nhà chung cư (nhà đầu tư nghiên cứu tính toán đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Mục 2.2.17 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Khoảng 2.400 căn hộ.

d) 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 được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án (bao gồm các công trình: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; sân nền; giao thông; cây xanh...) và các công trình phụ trợ (bể bơi, sân thể thao,...) theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này, nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định; riêng công trình phụ trợ, sau khi hoàn thành dự án, nhà đầu tư được quyền kinh doanh, khai thác theo quy định của pháp luật.

+ Xây dựng hoàn thiện các khối chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua) theo quy định của pháp luật.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng ngoài phạm vi dự án do Nhà nước, tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định.

### **5. Vốn đầu tư của dự án:**

a) Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 3.721,297 tỷ đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, GPMB).

b) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện 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 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 chuyên mục đích sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Tại phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa; ranh giới cụ thể gồm 02 khu đất như sau:

- Khu A: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A.

- Khu B: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A.

**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:

- Quý III/2022 - Quý IV/2022: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng dự án; các thủ tục khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Quý I/2023 - Quý IV/2027: Triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, quyết toán dự án theo quy định.

**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 Xây dựng 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.

- Giao UBND thành phố Thanh Hóa cập nhật dự án vào Kế hoạch sử dụng hàng năm, trình duyệt theo quy định; trong quá trình thực hiện dự án, Sở Xây dựng và UBND thành phố Thanh Hóa phối hợp chặt chẽ với 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.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng và UBND thành phố Thanh Hóa phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Thanh Hóa 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 xây dựng 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 đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh sản phẩm bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, 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 Sở Xây dựng và UBND thành phố Thanh Hóa để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo nội dung chấp thuận.

### **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 Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, THKH, CN.(M1d66)

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



**Mai Xuân Liêm**