

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở,
thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch,
phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn**

(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 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số
31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số
29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6
năm 2024;*

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

*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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến
đầu tư;*

*Căn cứ Tờ trình số 3690/TTr-UBND ngày 18/7/2024 của UBND thành
phố Sầm Sơn về việc đề nghị thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Hạ
tầng kỹ thuật và khu nhà ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư
Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa và ý kiến
của các cơ quan liên quan;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 6803/TTr-
SKHĐT ngày 09/10/2024.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà
ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng
Châu, thành phố Sầm Sơn với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, từng bước hoàn thiện hạ tầng khu vực, tạo khu dân cư mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu ở của dân cư và tái định cư, nâng cao đời sống tinh thần vật chất của người dân khu dân cư và lân cận, tạo nguồn thu cho ngân sách để tái đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 74.923 m².

- Quy mô xây dựng:

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước và hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng hoàn chỉnh.

+ Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 196 căn nhà liền kề với tổng diện tích đất là 22.873,7 m² (bao gồm: LK1 từ lô LK1-01 đến lô LK1-35; LK2 từ lô LK2-01 đến lô LK2-28; LK3 từ lô LK3-01 đến lô LK3-17; LK4 từ lô LK4-01 đến lô LK4-28; LK5 từ lô LK5-01 đến lô LK5-30 và LK6 từ lô LK6-01 đến lô LK6-30; LK7 từ lô LK7-01 đến lô LK7-28).

+ Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà thương mại dịch vụ (ký hiệu TM, diện tích 2.775,6 m²) tuân thủ theo thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng hoàn thiện khuôn viên, cây xanh và công trình nhà văn hóa trên phần diện tích 1.233 m².

+ Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh bãi đỗ xe (2.937,3 m²) và đất cây xanh thể thao (12.817,1 m²).

(Quy mô các hạng mục công trình xây dựng cụ thể sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Quy mô dân số (dự kiến): Khoảng 1.600 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 196 căn nhà ở liền kề.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý:

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước và hệ

thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng hoàn chỉnh); đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước 196 căn nhà ở liền kề; xây dựng hoàn chỉnh nhà thương mại dịch vụ; xây dựng hoàn thiện khuôn viên, cây xanh, nhà văn hóa.

+ Sau khi nhà đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 196 căn nhà ở liền kề theo quy định và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án, nhà đầu tư mới được quyền kinh doanh, khai thác theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

+ Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư phải bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án cho chính quyền địa phương quản lý.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 705 tỷ đồng. Vốn đầu tư dự án chỉ là dự kiến, 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 hoặc người có quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn; được xác định tại các thửa đất thuộc tờ số 15, 16 - bản đồ địa chính phường Quảng Châu, tỷ lệ 1/1000, đo vẽ năm 2014 (thuộc phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn được UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 4755/QĐ-UBND ngày 24/8/2021, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 6172/QĐ-UBND ngày 17/12/2022, Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 27/5/2023).

8. Tiến độ thực hiện dự án: 04 năm, kể từ ngày bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo các Phụ lục II, Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đối với dự án nêu trên (nếu có) được thực hiện 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:

1.1. Giao UBND thành phố Sầm Sơn:

- Khẩn trương hoàn thành đầy đủ các hồ sơ, thủ tục của dự án trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trên theo quy định của pháp luật.

- Chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật; đồng thời, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và cơ quan thanh tra, kiểm toán về các nội dung công việc có liên quan đến việc tổ chức thực hiện dự án.

- Chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Công ty điện lực Thanh Hóa và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn, để thực hiện hạ ngầm đường điện 35kV đi qua khu đất trong quá trình nhà đầu tư thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

1.2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn kiểm tra quá trình triển khai thực hiện dự án, trường hợp phát hiện dự án không phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về bất động sản và pháp luật liên quan, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, để xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

1.3. Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn UBND thành phố Sầm Sơn thực hiện thủ tục đấu nối giao thông của dự án theo quy định của pháp luật.

1.4. Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải; Công an tỉnh; UBND thành phố Sầm Sơn 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 có 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 quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn:

- 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 và đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- 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 và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án, trường hợp trong quá trình xây dựng làm hư hỏng thì phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định. Chỉ được khai thác, kinh doanh 196 căn nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án được duyệt.

- Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở, thương mại thuộc MBQH Khu dân cư, tái định cư Yên Trạch, phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định có liên quan khác và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Bàn giao lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà văn hóa và đất xây dựng nhà ở xã hội cho chính quyền địa phương quản lý sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án; phối hợp với chính quyền địa phương trong việc quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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 nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn 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 Sầm Sơn, một bản gửi 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm