

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
Dự án Khu dân cư mới và Chợ kết hợp thương mại tại phường  
Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm (nay là phường  
Quảng Tâm), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa  
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2021)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; 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;*

*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 Tờ trình số 8067/SXD-QLN ngày 03/11/2021 của Sở Xây dựng về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới và Chợ kết hợp thương mại tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm (nay là phường Quảng Tâm), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo hồ sơ); ý kiến của các cơ quan liên quan;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 8394/SKHĐT-TĐ ngày 14/11/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới và Chợ kết hợp thương mại tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm

(nay là phường Quảng Tâm), thành phố Thanh 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 dân cư mới và Chợ kết hợp thương mại tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm (nay là phường Quảng Tâm), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết được duyệt; xây dựng khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và đời sống, sinh hoạt của nhân dân; huy động được nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách để phục vụ công tác GPMB, xây dựng cơ sở hạ tầng và khai thác hiệu quả quỹ đất.

4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất*: Khoảng 184.829 m<sup>2</sup>.

b) *Quy mô đầu tư*: Đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4732/QĐ-UBND ngày 27/11/2018, bao gồm các hạng mục:

- Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (với diện tích đất khoảng 184.829 m<sup>2</sup>, gồm các hạng mục: san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, PCCC, cây xanh,...) và các công trình hạ tầng xã hội (gồm các hạng mục: trường mầm non - ký hiệu MN, công viên cây xanh - ký hiệu CVCX, bãi đỗ xe - ký hiệu BX);

- Đầu tư phân thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liên kề (ký hiệu CL A, CL B), nhà ở kết hợp thương mại (ký hiệu SH-A, SH-B) và nhà ở biệt thự (ký hiệu BT A, BT B);

- Đầu tư hoàn chỉnh các công trình nhà ở xã hội (ký hiệu OXH), chợ (ký hiệu từ CHO 1 đến CHO 4) và thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV1, TMDV2).

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở*: Khoảng 607 căn (gồm: 48 căn nhà ở liên kề, 119 căn nhà ở kết hợp thương mại, 40 căn biệt thự và khoảng 400 căn hộ nhà ở xã hội).

d) *Quy mô dân số*: Khoảng 2.000 người.

e) *Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội*: Diện tích khoảng 6.355 m<sup>2</sup>.

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 có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (với diện tích đất khoảng 184.829 m<sup>2</sup>, gồm các hạng mục: san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, PCCC, cây xanh,...) và các công trình hạ tầng xã hội (gồm các hạng mục: trường mầm non, công viên cây xanh, bãi đỗ xe): 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 trường mầm non, sau khi đầu tư hoàn thành, nhà đầu tư được quyền kinh doanh, khai thác theo quy định.

+ Đầu tư phần thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liên kề, nhà ở kết hợp thương mại và nhà ở biệt thự: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định.

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình nhà ở xã hội, chợ và thương mại dịch vụ: 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 ngoài phạm vi dự án đang do Nhà nước, tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định.

#### 5. Vốn đầu tư của dự án:

- Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 1.803,151 tỷ đồng. Trong đó:

+ Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 1.755,24 tỷ đồng;

+ Sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 47,911 tỷ đồng.

- 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 Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm (nay là phường Quảng Tâm), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp sông hiện trạng;

- Phía Nam giáp Đại lộ Nam sông Mã;

- Phía Đông giáp đất tiểu thủ công nghiệp theo quy hoạch;

- Phía Tây giáp đất dịch vụ tổng hợp theo quy hoạch.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến:

- Quý I/2022 - Quý IV/2022: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư và bồi thường GPMB;

- Quý I/2023 - Quý IV/2026: Thực hiện đầu tư và hoàn thành dự án.

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 và UBND thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn 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.

- Sở Xây dựng và UBND thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trúng thầu 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; đồng thời, ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện GPMB dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng và UBND thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng,...) và công trình công cộng (công viên cây xanh, bãi đỗ xe).

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; UBND thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn, 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, UBND thành phố Sầm Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội 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, 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 Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Minh Tuấn**