

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN
Khu đô thị mới Bắc Sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2023)**

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 Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; 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 11/01/2022; Luật Chuyển giao công nghệ ngày 19/6/2017; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/01/2020 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 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 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ 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; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 Nghị quyết số 285/NQ-HĐND ngày 13/7/2022 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 và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá, đợt 3 năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 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, thị xã Bim Sơn;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Công văn số 2506-CV/VPTU ngày 17/5/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh năm 2022 (đợt 2);

Căn cứ Công văn số 4286-CV/VPTU ngày 27/9/2023 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn;

Căn cứ văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và hồ sơ kèm theo do UBND thị xã Bim Sơn nộp ngày 14/7/2023 và nộp bổ sung ngày 01/8/2023; ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo Báo cáo kết quả thẩm định số 5311/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/8/2023 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, với các nội dung như 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 đô thị mới Bắc Sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 325.214,98 m².

4.2. Quy mô đầu tư: 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 hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 325.214,98 m² (san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, trạm xử lý nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh - công viên, phòng cháy chữa cháy).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội, gồm: nhà văn hóa, trường mầm non.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 219 công trình nhà ở thương mại (bao gồm: 196 nhà ở liền kề; 23 nhà ở biệt thự) theo quy định tại Công văn số 14946/UBND-CN ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh.

- Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại thuộc dự án.

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Nhà ở: 196 căn nhà ở liền kề và 23 căn nhà ở biệt thự xây thô, hoàn thiện mặt trước.

- Đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: 601 lô đất (gồm: 553 lô đất ở liền kề; 48 lô đất ở biệt thự).

- Đất ở phục vụ tái định cư: 11 lô đất.

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 219 lô đất ở nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị đi qua dự án và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quy định tại Công văn số 14946/UBND-CN ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh, 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 của pháp luật có liên quan.

4.4. Quy mô dân số: Khoảng 2.850 người.

4.5. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: 21.990,02 m².

4.6. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

a) Về phương án đầu tư xây dựng:

Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bắc Sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn được UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt được quy định tại mục 4.2 nêu trên.

b) Về quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:

- Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này, đất xây dựng nhà ở xã hội và 11 lô đất tái định cư (từ lô LK-04-01 đến lô LK-04-11) cho UBND thị xã Bim Sơn quản lý, sử dụng bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất ở, nhà ở giải phóng mặt bằng dự án theo quy định.

- Đối với các công trình trường mầm non, dịch vụ thương mại, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, đất ở liền kề và đất ở biệt thự thuộc dự án, sau khi đầu tư hoàn thành dự án theo quy định, nhà đầu tư được phép quản lý, kinh doanh và khai thác theo quy định của pháp luật.

c) Về quản lý 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 848.971,2 triệu đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 745.606,4 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: 103.364,8 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 (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Thanh niên và đất nông nghiệp (giáp đường Nam Bim Sơn 6 theo quy hoạch).

- Phía Nam giáp sông Tống và xã Yên Dương, huyện Hà Trung.

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp (đường D5 theo quy hoạch).

- Phía Tây giáp đường giao thông và đất nông nghiệp (theo quy hoạch là tuyến đường D3).

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: từ Quý I/2024 đến Quý I/2029.

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. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thị xã Bim 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.

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND thị xã Bim Sơn có trách nhiệm 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; 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 đảm bảo theo quy định hiện hành của pháp luật.

Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND Bim Sơn phối hợp với nhà đầu tư và các đơn vị liên quan, tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa), đất ở tái định cư (11 lô từ lô LK-04-01 đến lô LK-04-11) và quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án theo quy định. UBND thị xã Bim Sơn có trách nhiệm đề xuất cấp có thẩm quyền triển khai thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội tại quỹ đất nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị mới Bắc sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn đảm bảo theo quy định pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, phát huy hiệu quả đầu tư.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và PTNT, Khoa học và Công nghệ; UBND thị xã Bim Sơn và các đơn vị 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, căn cứ quy định hiện hành, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Bắc Sông Tống, xã Quang Trung, thị xã Bim 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 và các quy định khác có liên quan; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục dự án 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 quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án đúng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, giáo dục và đào tạo, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thị xã Bim Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) thuộc dự án theo quy định.

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, Giao thông vận tải, Văn hóa,

Thể thao và Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và PTNT, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND thị xã Bỉm Sơn, 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;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Minh Tuấn