

Số: 939 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới
tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa
(Cấp lần đầu: ngày 08 tháng 3 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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;

Căn cứ Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 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, huyện Nông Cống;

Căn cứ Quyết định số 4283/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 và Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 03/01/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh, bổ sung chỉ tiêu sử dụng đất và cập nhật kế hoạch sử dụng đất hằng năm, huyện Nông Cống;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 905/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 15/02/2024 về việc báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh 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 mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án: cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 3331/QĐ-UBND ngày 12/12/2022; tạo quỹ đất để phát triển nhà ở, hình thành khu dân cư mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội huyện Nông Cống và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án

a) Quy mô sử dụng đất của dự án: khoảng 10,57 ha.

b) Quy mô đầu tư: đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 3331/QĐ-UBND ngày 12/12/2022, cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án (gồm: san nền, giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cải tạo kênh Nam Sông Chu hiện có, vệ sinh môi trường, hạ tầng viễn thông thụ động, cấp điện, phòng cháy chữa cháy và các công trình đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đầu tư xây dựng các công trình: nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe.

+ Đối với các khu đất hỗn hợp (ký hiệu HH1 có diện tích khu đất 5.071 m²; HH2 có diện tích khu đất 2.970,62 m²) có chức năng đất siêu thị, trung tâm sự kiện, khách sạn dịch vụ: đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình trên khu đất theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng trung tâm dịch vụ, thể thao (ký hiệu DV-TT, diện tích khu đất 5.933,08 m²).

- Công trình nhà ở: đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 61 căn nhà (trong đó, 52 lô đất ở liền kề và 09 lô đất ở biệt thự nằm tại mặt tiền các tuyến đường số 6, số 8, số 9) theo Công văn số 5636/UBND-CN ngày 24/4/2023 của UBND tỉnh.

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: nhà ở liền kề, biệt thự; đất ở chia lô liền kề, biệt thự.

d) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: số lượng nhà ở gồm 215 căn, trong đó:

- Số lượng nhà ở liền kề: 165 lô đất, trong đó xây thô và hoàn thiện mặt trước 52 căn, 113 lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án.

- Số lượng nhà ở, đất ở biệt thự: 34 lô, trong đó xây thô và hoàn thiện mặt trước 09 căn, 25 lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án.

- Số lượng đất ở TĐC: 16 lô TĐC, diện tích đất ở TĐC 1.781,73 m².

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 3331/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước

61 căn nhà ở chia lô theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt (bao gồm 52 nhà ở liền kề và 09 căn nhà ở biệt thự), nhà đầu tư mới được quyền khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở 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.

đ) Quy mô dân số: dự kiến khoảng 1.200 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

f) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án

* Về phương án đầu tư xây dựng: phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 3331/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

* Về quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống theo Quy hoạch chi tiết được duyệt đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, đồng thời đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với các công trình (gồm: nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe): nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với các khu đất hỗn hợp (ký hiệu HH1; HH2) có chức năng đất siêu thị, trung tâm sự kiện, khách sạn dịch vụ; khu đất xây dựng trung tâm dịch vụ, thể thao (ký hiệu DV-TT): nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ các công trình và quản lý vận hành kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 61 lô đất ở (gồm 52 lô đất ở liền kề và 09 lô đất ở biệt thự nằm tại mặt tiền các tuyến đường số 6, số 8, số 9) theo Công văn số 5636/UBND-CN ngày 24/4/2023 của UBND tỉnh: nhà đầu tư phải xây thô và hoàn thiện mặt trước và được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 138 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định.

+ Đối với 16 lô đất ở tái định cư: nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, bàn giao lại cho Nhà nước để bố trí tái định cư dự án theo quy định.

(Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan).

* Về quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: do Nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án: khoảng 370.564 triệu đồng; trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 337.331 triệu đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 33.233 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. Địa điểm thực hiện dự án: xã Trung Chính, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa.

7. Thời hạn hoạt động 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.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 03 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến: từ Quý II/2024 đến Quý II/2027.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 huyện Nông Cống 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.

b) Giao UBND huyện Nông Cống:

- Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư 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.

- Có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường GPMB dự án theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật 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 huyện Nông Cống phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

c) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND huyện Nông Cống 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 theo quy định của pháp luật; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định.

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 huyện Nông Cống để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống 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 huyện Nông Cống, Sở Kế hoạch và Đầu tư mỗi đơn vị một bản; một bản được 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. (60.2024)

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



Mai Xuân Liêm