

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư mới thôn 5
xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

Kính gửi: UBND tỉnh Thanh Hoá.

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 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 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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 Nghị Quyết số 190/NQ- HĐND ngày 10/7/2019 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất và chuyển mục đích đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 2, năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2021 - 2025; Văn bản số 19510/UBND-THKH ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao triển khai thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2021 (đợt 4);

Căn cứ Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 6133/UBND-CN ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá V/v công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án Khu dân cư mới Nam Đồng Thiệu, xã Minh Dân và Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn;

UBND huyện Triệu Sơn trình UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận đầu tư dự án: Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn với những nội dung chủ yếu sau:

I. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

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 thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác thuộc dự án phục vụ nhu cầu đất ở, sinh hoạt cộng đồng và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực; góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: 2,91ha

b) Quy mô xây dựng: Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác theo Quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt (Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn), gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 2,91 ha (san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm: Khoảng 167 lô đất ở dạng chia lô liền kề.

d) Quy mô dân số: Khoảng 600 người

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không

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 của dự án đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình theo quy định tại mục b nêu trên.

+ Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định. Đối với các lô đất ở liền kề, 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.

- Đối với 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 79.427.310.000 đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 76.037.245.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 3.390.065.000 đồng.

Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn phải huy động vốn chủ sở hữu theo tiến độ cam kết. 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 trúng thầu của 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 pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án:

- Vị trí thực hiện dự án: Xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể vị trí như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp đường tỉnh 514;
- + Phía Đông: Giáp nghĩa trang liệt sỹ;
- + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 03 năm (kể từ ngày được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định), trong đó:

- Giai đoạn 1 (Quý III/2022 - Quý IV/2022): Tiến hành các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển như hệ thống cấp nước, cấp điện phục vụ thi công;

- Giai đoạn 2 (Quý I/2023 - Quý I/2024): Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối với hệ thống đường giao thông đối ngoại;

- Giai đoạn 3 (Quý II/2024 - Quý II/2025): Hoàn thiện toàn bộ hệ thống hạ tầng cơ sở của dự án đưa vào vận hành, khai thác, quản lý theo đúng các quy định hiện hành.

9. Phương án phân kỳ đầu tư, phân chia dự án thành phần

Dự án Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn được triển khai đồng bộ, không phân kỳ đầu tư, không chia dự án thành phần.

10. 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.

11. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

- Đóng góp cho ngân sách Nhà nước trong quá trình đầu tư xây dựng thông qua nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của dự án; nguồn thu từ thuế vãng lai của nhà thầu trong quá trình xây dựng.

- Việc đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn sẽ làm tăng các giá trị tiện ích của đời sống nhân dân trong khu vực nói riêng và của toàn huyện Triệu Sơn nói chung. Từ đó, tạo sự hấp dẫn cho các nhà

đầu tư trong việc phát triển sản xuất kinh doanh. Nâng cao giá trị bất động sản trong khu vực, giúp kinh tế - xã hội của khu vực phát triển, góp phần tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan của đô thị cũng như cải thiện môi trường sống. Tăng cường quỹ đất để phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu về đất ở, nhà ở cho người dân trên địa bàn.

- Từng bước hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

II. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

- Đề xuất dự án đầu tư.

- Bản sao các hồ sơ pháp lý:

+ Nghị Quyết số 190/NQ- HĐND ngày 10/7/2019 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất và chuyển mục đích đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 2, năm 2019;

+ Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

+ Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Triệu Sơn;

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

+ Văn bản số 6133/UBND-CN ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá V/v công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án Khu dân cư mới Nam Đồng Thiều, xã Minh Dân và Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn;

UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, để UBND huyện triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở KH&ĐT (Thẩm định);
- Lưu: VT, TC-KH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính