

Số: **133** /BXD-PTĐTHà Nội, ngày **11** tháng **11** năm **2019**

V/v thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ (phân kỳ 2)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 9926/UBND-CN ngày 01/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc xin ý kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn (phân kỳ 2) và hồ sơ kèm theo. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án:

Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, có quy mô diện tích 673.948 m², trong đó phân kỳ 2 diện tích 203.607,5m². Dự án đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 3168/QĐ-UBND ngày 09/9/2010) và điều chỉnh quy hoạch cục bộ (Quyết định số 2680/QĐ-UBND ngày 20/8/2014 và 4172/QĐ-UBND ngày 19/10/2015).

Nhà đầu tư dự án là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 (theo Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012 của UBND thị xã Sầm Sơn), đã ký kết Hợp đồng thực hiện dự án: số 01/HĐ-ĐTĐA ngày 14/4/2012 với UBND thị xã Sầm Sơn, đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000034 ngày 21/10/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa chứng nhận đăng ký đầu tư dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ.

Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 đã phê duyệt dự án đầu tư (Quyết định số 15B/QĐ-HUD4 ngày 22/8/2012 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ thuộc thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 31A/QĐ-HĐQT ngày 14/5/2018 phê duyệt dự án đầu tư và thiết kế cơ sở (điều chỉnh) dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

Theo Quyết định số 15B/QĐ-HUD4 ngày 22/8/2012 của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4, dự án được phân kỳ đầu tư thành 4 giai đoạn. Đối với phân kỳ 1, 3 và 4 thuộc Dự án, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 2885/BXD-PTĐT ngày 09/12/2015 và Văn bản số 3194/BXD-PTĐT ngày 18/12/2018 cho ý kiến về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở (theo đề nghị tại Văn bản số 10307/UBND-CN

ngày 08/10/2015 và Văn bản số 12108/UBND-CN ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

2. Ý kiến cụ thể đối với dự án:

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa), các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (viết tắt là Nghị định số 11/2013/NĐ-CP), Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP (viết tắt là Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV) và hồ sơ dự án, Bộ Xây dựng có ý kiến đối với phân kỳ 2 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, trừ 111 lô đất đã nêu tại Văn bản số 9926/UBND-CN ngày 01/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa (ranh giới dự án theo Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái hai bờ sông Đơ; phạm vi phân kỳ 2 theo Bản đồ phân kỳ đầu tư – Thuyết minh dự án đầu tư điều chỉnh, Quyết định số 31A/QĐ-HĐQT ngày 14/5/2018 của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 phê duyệt dự án đầu tư và thiết kế cơ sở (điều chỉnh) dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ), cụ thể như sau:

Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa:

- Xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở.

- Trước khi xem xét, quyết định việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở, chỉ đạo các cơ quan chức năng tiến hành rà soát, đảm bảo:

+ Sự phù hợp của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án với Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn; phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch để quản lý và kiểm soát kiến trúc đô thị.

+ Các lô đất, ô đất thuộc khu vực xin ý kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, không còn các công trình hiện trạng trên đất.

+ Khu vực dự kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

- Chỉ đạo Sở Xây dựng, các cơ quan chức năng của tỉnh và chủ đầu tư giám sát chặt chẽ việc người dân xây dựng nhà ở sau khi đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt, đảm bảo kiến trúc, cảnh quan khu vực, đặc biệt với các lô giáp trực cảnh quan sông Đơ, công trình điểm nhấn (theo bản vẽ Bản đồ quy hoạch chia lô điều chỉnh QH05 - Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái hai bờ sông Đơ).

- Chỉ đạo các cơ quan có liên quan và chủ đầu tư rà soát, phê duyệt điều chỉnh bổ sung dự án đầu tư, trong đó quy định rõ các nội dung nghĩa vụ của chủ



đầu tư cấp 1 được quy định tại Điều 17 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; đảm bảo việc triển khai dự án tuân thủ pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, đầu tư, xây dựng, quy hoạch và các pháp luật khác có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn (phân kỳ 2), đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa nghiên cứu, quyết định theo thẩm quyền./.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, Cục PTĐT.



Nguyễn Tường Văn

