

Số: 3178 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 11 tháng 10 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 09/12/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 11/01/2022;

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 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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; 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;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 1744-TB/TU ngày 04/10/2023 về chủ trương đầu tư đối với Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ Tờ trình số 468/TTr-UBND ngày 08/8/2023, Đề xuất dự án đầu tư hoàn thiện 31/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Xét Báo cáo thẩm định số 284/BC-KHĐT ngày 31/8/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

3. Mục tiêu dự án:

Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng khu đô thị mới, góp phần chỉnh trang đô thị, phát triển kinh tế xã hội các xã: Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên nói riêng và thành phố nói chung. Mang lại nguồn thu ngân sách nhà nước từ việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án, giải quyết việc làm cho người lao động trên địa bàn huyện.

Thực hiện việc chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị đồng bộ về cơ sở hạ tầng trung tâm thành phố mới theo định hướng quy hoạch. Tạo tiền đề phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng trong khu vực. Đồng thời, góp phần thực hiện thắng lợi Nghị quyết số 12/NQ-HĐ ngày 29/7/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Thủy Nguyên lần thứ XXV nhiệm kỳ 2020-2025.

4. Quy mô dự án:

4.1. Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41 m².

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: các loại hình nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư, các công trình công cộng, các công trình thương mại dịch vụ, trường học và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.



✓

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng:

Đầu tư xây dựng công trình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, và các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên khu đất theo 02 Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 và Quyết định số 6158/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên. Cụ thể:

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng: 100.771,2 m², tổng số lô đất khoảng 1.146 lô cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng từ 78% đến 100% tại 39 ô đất liền kề bao gồm từ N1 đến N32, LK5, LK6, LK11, LK12, LK12A, LK14, LK15.

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở biệt thự có tổng diện tích đất khoảng: 7.276 m², tổng số lô đất khoảng 39 lô cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng từ 68% đến 74% tại 03 ô đất bao gồm BT1, BT2, BT3.

- Xây dựng khu nhà ở xã hội (chung cư) có diện tích đất khoảng 34.239,5 m² tại 04 ô đất bao gồm NXH1, NXH2, NOXH1, NOXH2 cao tối đa từ 04 đến 05 tầng, tổng số căn hộ khoảng 510 căn. Mật độ xây dựng tối đa từ 55% đến 75%.

- Xây dựng 04 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích đất khoảng 18.494 m² tại 04 ô đất từ HH1 đến HH4 cao tối đa 33 tầng, khoảng 2.494 căn hộ, mật độ xây dựng tối đa từ 45% đến 50%. Trong đó:

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH1 có diện tích khoảng 5.137 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 696 căn hộ chung cư có diện tích sàn xây dựng khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 93.159 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 15.411 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng: 67.038 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 7.706 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng: 2.312 m².

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH2 có diện tích khoảng 3.886,7 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 522 căn hộ chung cư có diện tích sàn xây dựng khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 69.902 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 11.660 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng: 50.721 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 5.247 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng: 1.749 m².

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH3 có diện tích khoảng 4.729,6 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ, diện tích cơ sở mầm non khoảng 550 m²), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 638 căn hộ chung cư có diện tích sàn khoảng từ 55 m² đến

100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 85.771 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 14.189 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng: 61.721 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 7.094 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng: 2.128 m².

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH4 có diện tích khoảng 4.740,7 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ, diện tích cơ sở mầm non khoảng 550 m²), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 638 căn hộ chung cư có diện tích khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 85.973 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 14.222 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng: 61.866 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 7.111 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng: 2.133 m².

- Xây dựng đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 2.303,4 m², gồm 02 ô đất CC1 và CC2, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng. Trong đó:

+ Xây dựng trạm y tế trên ô đất CC1 với diện tích khoảng 1.079,9 m², chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Xây dựng công trình thương mại trên ô đất CC2 với diện tích khoảng 1.223,5 m², chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Xây dựng đất giáo dục trên 04 ô đất từ GD1 đến GD4 có diện tích khoảng 24.366 m², chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Xây dựng cây xanh, mặt nước công cộng có tổng diện tích đất khoảng 92.181,81 m².

- Xây dựng đất kỹ thuật có diện tích khoảng 10.116,17 m².

- Xây dựng bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 1.198,8 m².

- Xây dựng giao thông có diện tích khoảng 202.718,53 m² (Trong đó đường giao thông nội bộ có diện tích khoảng 192.318,72m², diện tích đường Đỗ Mười đoạn đi qua dự án khoảng 10.399,81 m²).

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình theo quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến, chi tiết theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và các thiết kế xây dựng công trình được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

4.5. Sơ bộ phương án quản lý, khai thác vận hành hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án:

- Sau khi nhà đầu tư hoàn thành san lấp mặt bằng và xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên khu đất thực hiện Dự án, trồng cây xanh, đường giao thông; đấu nối với các hệ thống: cấp thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, đường giao thông ngoài phạm vi Dự án; được nghiệm

thu hoàn thành để đưa vào sử dụng; nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao đất và toàn bộ các hạng mục này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sử dụng chung, quản lý, vận hành theo quy định (trừ hệ thống cấp nước sinh hoạt và hệ thống điện hạ thế).

4.6. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị; không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 10.157,9 tỷ đồng (*Mười nghìn một trăm năm mươi bảy tỷ, chín trăm triệu đồng*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thực hiện dự án thuộc các xã: Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 07 năm, kể từ ngày ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng ưu đãi theo quy định pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:

- Trong giai đoạn thực hiện dự án, việc quản lý vận hành và tổ chức thực hiện sẽ do nhà đầu tư đảm nhiệm.

- Nhà đầu tư phải có đủ năng lực tài chính, năng lực và kinh nghiệm về kỹ thuật; phải thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu giá, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng thời với triển khai đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi triển khai thực hiện Dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện Dự án:

- Triển khai Dự án theo các nội dung nêu trên; tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, nhà ở, khu đô thị, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, y tế, giáo dục đào tạo, hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao, phòng cháy chữa cháy, thuế, an toàn công trình, an ninh, trật tự tại khu vực thực hiện Dự án; các quy định pháp luật khác có liên quan và các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy mô, tiến độ được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Trong quá trình triển khai dự án, trường hợp phát hiện di tích, di vật, cổ vật tại khu vực thực hiện dự án, đề nghị tạm dừng thi công và thông báo kịp thời tới cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để giải quyết theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 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 năm 2020.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 101 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến Dự án, gửi Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý, tổng hợp, báo cáo theo quy định.

- Liên hệ với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên và các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn và thực hiện các thủ tục pháp lý đối với Dự án theo quy định của pháp luật.

- Liên hệ với các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn và thực hiện các phương án, giải pháp thiết kế, xây dựng, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông phù hợp, đảm bảo đáp ứng yêu cầu về hạ tầng chung của khu vực, việc phòng cháy chữa cháy và đảm bảo an toàn, tránh ùn tắc giao thông.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương có liên quan:

- Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc: (i) xác định phạm vi ranh giới của khu đất thực hiện Dự án; (ii) tính toán, xác định vốn đầu tư của Dự án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế thành phố và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định.



- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên và các cơ quan liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư đã được lựa chọn: thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật và theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các trách nhiệm nêu trên.

- Các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Công Thương, Công an thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư về phương án thiết kế, xây dựng, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông phù hợp, đảm bảo đáp ứng yêu cầu về hạ tầng chung của khu vực, việc phòng cháy chữa cháy cho Khu đô thị.

- Thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT; các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP;
- Các phòng: XD GT&CT, NN TN&MT; NC&KTGS;
- CV: XD3, XD;
- Lưu: VT. ✓

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



Lê Anh Quân