

Số: 3148 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 09 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 Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh các Quyết định số: 4534/QĐ-UBND ngày 29/12/2022, số 1991/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Văn bản số 1733/UBND-ĐC4 ngày 18/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thanh toán quỹ đất đối ứng cho Dự án BT xây dựng chung cư HH1, HH2 Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 1741-TB/TU ngày 02/10/2023 về chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ Tờ trình số 507/TTr-STN&MT ngày 22/8/2023 và hồ sơ kèm theo; Tờ trình số 546/TTr-STN&MT ngày 12/9/2023 và Đề xuất dự án đầu tư đã chỉnh sửa, bổ sung theo ý kiến của các cơ quan thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên;

Xét Báo cáo thẩm định số 302/BC-KHĐT ngày 18/9/2023, Văn bản số 3742/KHĐT-KTN ngày 20/9/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan đồng bộ; góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở với đầy đủ tiện ích, đáp ứng yêu cầu cuộc sống hiện đại, hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa thể thao trên địa bàn huyện Thủy Nguyên nói riêng và thành phố nói chung; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy phát triển đô thị, kinh tế, xã hội huyện Thủy Nguyên để nhanh chóng trở thành thành phố Thủy Nguyên trực thuộc thành phố Hải Phòng.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 260.718,99 m².

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở thương mại để bán (nhà ở thấp tầng), nhà ở xã hội để bán và cho thuê (nhà ở chung cư); trường học mầm non, tiểu học, trung học cơ sở; trạm y tế; trung tâm văn hóa thể thao; khu kinh doanh thương mại dịch vụ; bãi đỗ xe, cây xanh, mặt nước công cộng; các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông đồng bộ.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Đầu tư xây dựng các công trình đồng bộ theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu đô thị mới Hoàng Huy Green River và khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 5906/QĐ-UBND ngày 14/7/2023, cụ thể:

- San lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cả khu đất; xây dựng khu kỹ thuật, diện tích sử dụng đất khoảng 1.069,46 m²; trồng cây xanh, tạo mặt nước cảnh quan, diện tích sử dụng đất khoảng 36.432,18 m²; xây dựng đường giao thông nội bộ, diện tích sử dụng đất khoảng 127.307,78 m²; xây dựng 02 bãi đỗ xe công cộng, tổng diện tích sử dụng đất khoảng 6.403,06 m².

- Xây dựng 681 căn nhà ở thương mại (xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài), bao gồm:

+ 666 căn nhà ở liền kề, diện tích sử dụng đất mỗi căn khoảng từ 77 m² đến 182,5 m²; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 57.832,5 m²; mật độ xây dựng từ 73,5% đến 100%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 269.202,7 m².

+ 15 căn nhà ở liền kề có sân vườn, diện tích sử dụng đất mỗi căn khoảng từ 180 m² đến 198 m²; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 2.866 m²; mật độ xây dựng từ 65% đến 72%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 10.328,19 m².

- Xây dựng 04 tòa nhà chung cư cao 04 tầng (nhà ở xã hội), gồm 252 căn; diện tích sử dụng đất khoảng 15.235,76 m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 36.565,82 m².

- Xây dựng các trường học, tổng diện tích sử dụng đất khoảng 8.142 m², bao gồm:

+ Trường mầm non (khoảng 187 học sinh), diện tích sử dụng đất khoảng 2.500 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.000 m².

+ Trường tiểu học (khoảng 243 học sinh), diện tích sử dụng đất khoảng 3.000 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 6.000 m².

+ Trường trung học cơ sở (khoảng 205 học sinh), diện tích sử dụng đất khoảng 2.642 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.284 m².

- Xây dựng trạm y tế, diện tích sử dụng đất khoảng 526,75 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.053,5 m²

- Xây dựng trung tâm văn hóa thể thao; diện tích sử dụng đất khoảng 2.537,9 m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 02 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.045,48 m².

- Xây dựng khu kinh doanh thương mại, dịch vụ; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 2.365,60 m²; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao tối đa 09 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 17.032,32 m².

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

- 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.

- Sau khi nhà đầu tư hoàn thành trồng cây xanh, tạo mặt nước cảnh quan, xây dựng hoàn thiện các hạng mục: khu kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên khu đất thực hiện Dự án, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh theo quy định; 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).

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.844,720 tỷ đồng (Hai nghìn, tám trăm bốn mươi bốn tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Phương án huy động vốn: Nguồn vốn của nhà đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố 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 có diện tích khoảng 260.718,99 m², thuộc xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên; phạm vi ranh giới xác định theo diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất (S2) tại Trích lục địa chính tỷ lệ 1:2000 số 188/2023-TL ngày 31/7/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng các công trình thuộc Dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: 06 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án không thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và 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.

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

- 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.

- Sở Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, các cơ quan khác có liên quan và nhà đầu tư nghiên cứu việc đầu tư các tuyến đường giao thông đối ngoại, kết nối khu đất thực hiện Dự án với đường tỉnh 359 theo quy hoạch được duyệt, để đảm bảo nhu cầu về kết nối giao thông, an toàn và tránh ùn tắc giao thông khi Dự án đi vào hoạt động, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

- 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: Quyết định 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
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng