

Số: 3541/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 01.. tháng 11. 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 Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

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 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 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 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 3283/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (thuộc các ô I.4, I.12, I.13, I.21) trong Khu đô thị mới Bắc sông Cẩm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 1787-TB/TU ngày 31/10/2023 về chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Tờ trình số 625/TTr-STN&MT ngày 18/10/2023 và hồ sơ kèm theo; Tờ trình số 636/TTr-STN&MT ngày 20/10/2023 và hồ sơ kèm theo nộp lần 2; Văn bản số 5383/STN&MT-TTPTQĐ ngày 24/10/2023 (về việc đính chính tên và địa điểm thực hiện Dự án) của Sở Tài nguyên và Môi trường về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ ý kiến tham gia thẩm định của: Sở Văn hóa và Thể thao tại Văn bản số 3268/SVHTT-QLDSVH ngày 20/10/2023, Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 4454/SGTVT-QLCL 20/10/2023, Sở Giáo dục và Đào tạo tại Văn bản số 2914/SGDDT-KHTC ngày 20/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5377/STN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2023, Sở Xây dựng tại Văn bản số 5595/SXD-QLN ngày 23/10/2023, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên tại Văn bản số 3549/UBND-TNMT ngày 20/10/2023; Biên bản họp thẩm định ngày 24/10/2023 giữa các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Xây dựng;

Theo Báo cáo thẩm định số 353/BC-KHĐT ngày 24/10/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng 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 nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại và các công trình thương mại, dịch vụ, giáo dục, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh đồng bộ; đáp ứng nhu cầu về nhà ở với kiến trúc hiện đại, đầy đủ tiện ích; thúc đẩy sự phát triển các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, giáo dục trên địa bàn huyện Thủy Nguyên nói riêng và thành phố nói chung; góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, 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: 136.512,25 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; nhà hàng, trung tâm tiệc cưới; khu kinh doanh thương mại dịch vụ; các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, đường giao thông đồng bộ.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (thuộc các ô I.4, I.12, I.13, I.21) trong Khu đô thị mới Bắc sông Cẩm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 20/10/2023, cụ thể:

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên khu đất; trồng cây xanh, diện tích sử dụng đất khoảng 38.233,26 m²; xây dựng đường giao thông nội bộ, diện tích sử dụng đất khoảng 23.725,39 m²; xây dựng đường dạo ven kênh (bảo vệ kè đá), diện tích sử dụng đất khoảng 6.844,0 m².

- Xây dựng 328 căn nhà ở thương mại (xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài), bao gồm:

+ 185 căn nhà ở liền kề, diện tích sử dụng đất mỗi căn khoảng từ 96,0 m² đến 222,0 m²; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 19.509,30 m²; mật độ xây dựng tối đa từ 67,8% đến 94,0%; tầng cao 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 88.018,40 m².

+ 132 căn nhà ở biệt thự song lập, diện tích sử dụng đất mỗi căn khoảng từ 125,4 m² đến 373,5 m²; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 20.391,74 m²; mật độ xây dựng tối đa từ 56,3% đến 84,9%; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 63.770,84 m².

+ 11 căn nhà ở biệt thự đơn lập, diện tích sử dụng đất mỗi căn khoảng từ 206,43 m² đến 506,37 m²; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 3.655,11 m²; mật độ xây dựng tối đa từ 49,9% đến 69,4%; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 6.349,68 m².

- Xây dựng nhà chung cư cao 06 tầng (nhà ở xã hội), trong đó: tầng 1 là nhà để xe, từ tầng 2 đến tầng 6 là nhà ở (khoảng 286 căn); diện tích sử dụng đất khoảng 10.893,54 m²; mật độ xây dựng tối đa 45%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 29.412,54 m², trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở tối đa 24.510,45 m².

- Xây dựng khu nhà hàng, trung tâm tiệc cưới; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 11.081,35 m²; mật độ xây dựng tối đa 45%; tầng cao 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 24.933,05 m².

- Xây dựng 01 trường mầm non, diện tích sử dụng đất khoảng 1.444,65 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 02 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 1.155,72 m².

- Xây dựng 03 tòa nhà kinh doanh thương mại, dịch vụ, bao gồm:

+ Tòa 01 có diện tích sử dụng đất khoảng 274,0 m²; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 1.096,0 m².

+ Tòa 02 có diện tích sử dụng đất khoảng 197,88 m²; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 791,5 m².

+ Tòa 03 có diện tích sử dụng đất khoảng 262,03 m²; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 1.048,1 m².

4.4. Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở của Dự án: Tối đa 182.649,37 m², bao gồm 158.138,92 m² sàn xây dựng nhà ở thương mại và 24.510,45 m² sàn xây dựng nhà ở xã hội.

4.5. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án đã dành quỹ đất ở có diện tích là 10.893,54 m² để xây dựng nhà ở xã hội theo quy mô như nêu trên.

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

- Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng các công trình theo quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến nêu trên, chi tiết theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (thuộc các ô I.4, I.12, I.13, I.21) trong Khu đô thị mới Bắc sông Cẩm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 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, xây dựng hoàn thiện các hạng mục: đường giao thông nội bộ, đường dạo ven kênh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên khu đất thực hiện Dự án, kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh; được nghiệm thu hoàn thành để đưa vào sử dụng theo quy định, 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: 1.333,026 tỷ đồng (*một nghìn ba trăm ba mươi ba tỷ, không trăm hai mươi sáu 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 đô thị mới Bắc Sông Cấm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; phạm vi ranh giới xác định theo Trích lục địa chính tỷ lệ 1:1000 số 306a/2023-TL ngày 14/10/2023 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: 07 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.

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, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, 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.

- 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; Đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng mục tiêu, quy mô, tiến độ của Dự án.

- 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.

- Trong quá trình xây dựng các công trình thuộc Dự án, không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, không gian và khu vực bảo vệ của các di tích trên địa bàn; trường hợp phát hiện có di sản văn hóa (di vật, cổ vật,...), đề nghị nhà đầu tư tạm dừng thi công và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về văn hoá tại địa phương để xử lý, thu nhận kịp thời, 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 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, 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.

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; 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: 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.

- Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố đã lựa chọn được nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án:

+ Các Sở: 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, 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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.

+ Các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước và 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 này: Kể từ ngày ký.

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 Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên 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: XD;
- Lưu: VT, XD3.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng

