

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2975/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 02 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày 02 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 29/11/2013;

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 Đầu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

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; Nghị định 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 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định 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 Tờ trình số 267/TTr-UBND ngày 10/7/2023, Đề xuất dự án và Văn bản bổ sung: số 1874/UBND-QLĐT ngày 18/8/2023 và 1944/UBND-QLĐT ngày 28/8/2023 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng và hồ sơ tài liệu kèm theo;

Xét Báo cáo thẩm định số 294/BC-KHĐT ngày 12/9/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng với nội dung như sau:

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

2. Tên dự án: Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

3. Mục tiêu dự án:

Tổ chức đấu giá đất, xây dựng khu nhà ở thương mại để bán, góp phần chỉnh trang đô thị, phát triển kinh tế xã hội phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, giải quyết nhu cầu về nhà ở thương mại trên địa bàn quận Hồng Bàng nói riêng và Thành phố nói chung, hiện thực hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/6/2014. Mang lại nguồn thu ngân sách nhà nước từ việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án và các khoản thuế, phí trong quá trình triển khai thực hiện dự án, giải quyết việc làm cho người lao động trên địa bàn quận.

Hình thành một khu nhà ở mới tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tổ chức đầu tư xây dựng không gian các công trình kiến trúc, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kết nối với các khu vực lân cận nhằm xây dựng một khu dân cư mới khang trang, hiện đại, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và môi trường khu vực. Làm cơ sở pháp lý cho cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

5. Quy mô dự án:

5.1. Tổng diện tích đất dự kiến thực hiện dự án: 12.618,01m², cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà ở	5.688,52	45,08
1.1	Đất nhà ở liền kề	5.688,52	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	300,00	2,38
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	300,00	
3	Đất giao thông	6.629,49	52,20
Tổng		12.618,01	100,00

5.2. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng được Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng phê duyệt tại Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 06/7/2023, cụ thể:

- San lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cả khu đất; trồng cây xanh công cộng, diện tích khoảng 300,00m²; xây dựng đường giao thông, diện tích sử dụng đất khoảng 6.629,49m².

- Xây dựng 75 căn nhà ở thương mại, loại nhà liên kế (xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài); diện tích đất từng căn từ 57,97m² đến 108,34m²; mật độ xây dựng từ 88,0% đến 100%; tổng diện tích đất xây dựng khoảng 5.688,52m²; tầng cao tối đa là 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 28.335,16m²; chiều cao công trình tối đa <19m; hệ số sử dụng đất từ 4,4 đến 5,0 lần. Các công trình mang kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc các công trình lân cận và gắn gũi với môi trường.

5.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở: Số lượng nhà ở: 75 căn nhà ở thương mại để bán, loại nhà liên kế.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không có

5.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ xây dựng 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 Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng được Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng phê duyệt tại Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 và các thiết kế xây dựng công trình được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

5.5. 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 nội bộ; 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 lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành theo quy định, trừ hệ thống cấp nước và cấp điện sinh hoạt của Dự án.

- Đối với hệ thống cấp nước sinh hoạt: Nhà đầu tư có trách nhiệm ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Cấp nước Hải Phòng hoặc một đơn vị tương tự có đủ năng lực để quản lý, vận hành hệ thống cấp nước sinh hoạt của dự án.

- Đối với hệ thống cấp điện sinh hoạt: Nhà đầu tư tiếp tục quản lý tài sản

hình thành của dự án đối với hệ thống cấp điện sinh hoạt, ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng hoặc chuyển nhượng quyền quản lý vận hành cho một đơn vị tương tự có đủ năng lực để quản lý, vận hành hệ thống điện sinh hoạt.

- Đối với hệ thống thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải nửa riêng chờ đưa về trạm xử lý nước thải dự kiến đặt giáp sông Ruột Ngựa, phường Quán Toan.

6. Vốn đầu tư của dự án: Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án: 138.844.000.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 05 năm kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

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 hoặc khai thác vận hành: 02 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tiến độ bán hàng và hoàn tất các thủ tục pháp lý trong quá trình bán sản phẩm của Dự án: 03 năm (từ năm thứ 3 đến năm thứ 5).

9. Về hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án: Tổng diện tích đất sử dụng là 12.618,01m² mặt bằng sạch. Trong đó:

- Đất đã giải phóng mặt bằng và đang do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng quản lý: 10.739,3m².

- Giao thông kết nối: 1.878,71m².

10. 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 pháp luật về đầu tư.

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

Nhà đầu tư phải thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án:

a) Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Triển khai Dự án theo đúng các nội dung trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đảm bảo tuân thủ 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, phòng cháy chữa cháy, thuế và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- 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.

- Thực hiện khảo sát, nghiên cứu hệ thống hạ tầng giao thông, an toàn giao thông, nút giao đầu nối đảm bảo đồng bộ, tương thích với quy mô, kết cấu, phù hợp với chức năng tuyến đường theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của các tuyến đường khác kết nối với dự án.

- 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.

- Trong quá trình triển khai xây dựng, trường hợp phát hiện thấy di tích, di vật, cổ vật, ... thì đơn vị thực hiện xây dựng tạm ngừng và thông báo kịp thời với cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

b) Trách nhiệm của các Sở, ngành và địa phương có liên quan

- Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng:

- + Rà soát, xác định các chi phí do Công ty TNHH Thành Đức đã ứng trước trong quá trình lập, trình và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án và thực hiện các thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai và hướng dẫn của các Sở, ngành có liên quan.

- + Nghiên cứu, đề xuất phương án đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải dự kiến đặt giáp sông Ruột Ngựa, phường Quán Toan theo Quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo việc xử lý nước thải cho dự án và khu vực.

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng thực hiện các thủ tục theo quy định.

- Các Sở, ngành và địa phương có liên quan thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước đối với Dự án theo đúng các nội dung nêu trên, đảm bảo tuân thủ 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, phòng cháy chữa cháy, thuế và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.



✓

- 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, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao; Cục Thuế thành phố; Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng 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 quận Hồng Bàng và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng./. *h*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT; các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, NNTN&MT; NC&KTGS;
- CV: XD5;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng