

Số: 1685 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 20 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 20 tháng 6 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 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 Luật Đất đai ngày 09/12/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ);

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



2
6

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án đầu tư có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; danh mục các dự án đầu tư phải thu hồi đất; mức vốn ngân sách nhà nước dự kiến cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 72/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Tờ trình số 15/TTr-UBND, Đề xuất dự án đầu tư số 05/UBND-TNMT ngày 21/02/2023 và hồ sơ kèm theo nộp ngày 24/02/2023; Văn bản giải trình số 819/UBND-TNMT ngày 14/4/2023; Tờ trình số 53/TTr-UBND, Đề xuất dự án đầu tư số 06/UBND-TNMT đã chỉnh sửa, bổ sung ngày 19/5/2023 của Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án nhà ở thương mại phục vụ chỉnh trang đô thị ven sông Lạch Tray;

Xét Báo cáo thẩm định số 174/BC-KHĐT ngày 06/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án nhà ở thương mại phục vụ chỉnh trang đô thị ven sông Lạch Tray với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Dự án nhà ở thương mại phục vụ chỉnh trang đô thị ven sông Lạch Tray.

3. Mục tiêu dự án: Chỉnh trang đô thị ven sông Lạch Tray (khu đất kẹp giữa đê sông Lạch Tray, khu đất của Trung tâm 47 thuộc Bộ Tư lệnh Hải quân và khu đất thực hiện Dự án khu nhà ở Anh Dũng 7), đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại để bán với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần thực hiện Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Dương Kinh đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội quận Dương Kinh.

✓

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 19.873,4 m².

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: 33 căn nhà ở thương mại để bán (nhà ở biệt thự) và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

- San lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cả khu đất; xây dựng trạm xử lý nước thải, diện tích sử dụng đất khoảng 50,0 m²; trồng cây xanh, diện tích sử dụng đất khoảng 866,4 m²; xây dựng đường giao thông nội bộ, diện tích sử dụng đất khoảng 3.164,0 m².

- Xây dựng 33 căn nhà ở biệt thự (xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài); diện tích sử dụng đất mỗi căn khoảng từ 233,1 m² đến 792,5 m²; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 11.379,6 m²; mật độ xây dựng khoảng từ 25% đến 64%; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích đất xây dựng khoảng 5.250 m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 26.250 m².

- Xây dựng đường giao thông đối ngoại bao quanh khu nhà ở, diện tích sử dụng đất khoảng 4.413,4 m², bao gồm:

+ Phía Đông Bắc khu nhà ở: Đoạn đường có chiều dài 91 m; Bmặt = 1x6m, Bhè = 1x3m.

+ Phía Tây Nam khu nhà ở: Đoạn đường có chiều dài 100 m, Bmặt = 2x10,5m, Bhè = 2x5m, Bdpc = 2m.

4.4. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.5. 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 hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, đường giao thông nội bộ và giao thông đối ngoại, trồng cây xanh theo quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến nêu trên, chi tiết theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án 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 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, xây dựng trạm xử lý nước thải, đường giao thông nội bộ và giao thông đối ngoại; đấu nối với các hệ thống: cấp thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc và đường giao thông ngoài phạm vi Dự án; được nghiệm thu hoàn thành để đưa vào sử dụng, việc quản lý, vận hành hoặc bàn giao các công trình này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực hiện theo quy định của pháp luật, trừ đường giao thông đối ngoại.

Đối với đường giao thông đối ngoại, sau khi hoàn thành xây dựng, được nghiệm thu hoàn thành để đưa vào sử dụng, nhà đầu tư phải bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sử dụng chung, quản lý, vận hành theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: 252.925.000.000 đồng (hai trăm năm mươi hai tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu đồng). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 238.246.000.000 đồng (hai trăm ba mươi tám tỷ, hai trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 14.679.000.000 đồng (mười bốn tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu đồng).

Phương án huy động vốn: Nguồn vốn của nhà đầu tư, không sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng công trình.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 15 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định giao đất để thực hiện Dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tổ dân phố số 10, khu Tiểu Trà, phường Hưng Đạo, quận Dương Kinh (phạm vi ranh giới: Giáp phía trong đê Hữu Lạch Tray, khu đất của Trung tâm 47 thuộc Bộ Tư lệnh Hải quân và khu đất thực hiện Dự án khu nhà ở Anh Dũng 7).

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: 04 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định giao 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 năm 2020 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 đề điều và phòng chống lũ, đầu tư, quy hoạch, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, 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 đáp ứng mục tiêu, quy mô, tiến độ của Dự án.

- Thực hiện việc lập và trình duyệt Phương án bản vẽ tổng mặt bằng hoặc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Dương Kinh, các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt và đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định pháp luật.

- Trong quá trình xây dựng các công trình thuộc Dự án, trường hợp phát hiện di tích, di vật, cổ vật, di chỉ khảo cổ,... đề nghị nhà đầu tư tạm dừng thi công và thông báo kịp thời tới cơ quan quản lý nhà nước về văn hoá tại địa phương để xử lý 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, Giao thông vận tải, Công Thương; Công an thành phố; Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh và các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn và thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật về phương án bản vẽ tổng mặt bằng hoặc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án, 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 xung quanh Dự án.

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

- Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc: (1) xác định nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của khu đất thực hiện Dự án; (2) tính toán, xác định các giá trị: sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) và sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án.

- Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh đề xuất yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện Dự án, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài chính và các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện Dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, làm cơ sở để công bố Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.



3
6

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính; Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố đã lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện Dự án:

+ Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Giao thông vận tải, Lao động - Thương binh và Xã hội, Văn hóa và Thể thao, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư; Công an thành phố, Cục Thuế thành phố; Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh 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 quận Dương Kinh 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 xung quanh Dự án.

+ Các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh 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. Nhà đầu tư; các Sở, ngành, địa phương nêu tại Điều 2 Quyết định này có trách nhiệm thi hành Quyết định.
3. Quyết định này được gửi cho Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh 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 UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, TCNS, NNTN&MT; NC&KTGS;
- CV: XD5;
- Lưu: VT.

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



Lê Anh Quân