THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THÔN ĐOÀN KẾT, XÃ HỒNG PHONG, HUYỆN NAM SÁCH (NAY LÀ XÃ NAM SÁCH, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG), TỶ LỆ 1/500 (LẦN 2)

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NAM SÁCH, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH MINH HIỆP
CƠ QUAN TƯ VẤN: CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

ĐỊA CHỈ	SỐ 6 PHẠM TU, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, TP.HẢI PHÒNG
E-MAIL	TUVANKHAOSATDIACHATHD@GMAIL.COM
PHONE	(+84)2203, 851.195
FAX	(+84)2203, 851.195

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THÔN ĐOÀN KẾT, XÃ HỒNG PHONG, HUYỆN NAM SÁCH (NAY LÀ XÃ NAM SÁCH, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG), TỶ LỆ 1/500 (LẦN 2)

****

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NAM SÁCH, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH MINH HIỆP

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH MINH HIỆP

CÔNG TY TNHH MINH HIỆP

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN VĂN QUÝ

CƠ QUAN TƯ VẤN
CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

M.S.D.N: 0800913164 CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN HẢI ĐĂNG

Contents

PHẦN MỞ ĐẦU 1

LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 1

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH 1

II. MỤC TIÊU LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH 1

III. NHỮNG CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN 2

3.1. Căn cứ pháp lý: 2

3.2. Nguồn tài liệu: 4

PHẦN II 4

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 4

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: 4

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH: 4

III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 5

PHẦN III 5

KIẾN NGHỊ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 5

PHẦN MỞ ĐẦU
LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
***

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Nam Sách (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020. Đến ngày 15/10/2025 UBND xã Nam Sách có Quyết định số 908/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500.

- Trong quá trình khảo sát lập phương án giải phóng mặt bằng ranh giới quy hoạch bị lấn vào khoảng 3m^2 đất ở hiện trạng (ranh giới bị lấn vào tường 2 nhà hiện trạng theo chiều dọc nhà khoảng 10cm) dẫn đến khó khăn trong quá trình giải phóng mặt bằng.

- Chính vì vậy việc lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*), tỷ lệ 1/500 (*lần 2*) là cần thiết.

II. MỤC TIÊU LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

- Thống nhất, cụ thể hóa theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (lần 2).

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên không làm thay đổi cơ cấu đất ở, chỉ tiêu sử dụng đất và quy mô dân số của dự án.

- TỔNG QUAN CHUNG CỦA ĐỒ ÁN

1. Tên đồ án :

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*), tỷ lệ 1/500 (*lần 2*).

2. Vị trí, diện tích quy hoạch:

- Khu đất thuộc địa giới hành chính tại thôn Đoàn Kết, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng. Vị trí khu đất và ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết.

+ Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết.

+ Phía Đông: Giáp đường dẫn cầu Hàn.

+ Phía Tây: Giáp đường vào thôn Đoàn Kết.

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: **199.852,1 m^2**.

- Quy mô dân số dự kiến: **Khoảng 2.320 người**.

3. Tính chất và chức năng dự án:

- Là khu dân cư mới, chức năng chính là cung cấp nhu cầu đất ở dân cư mới và các dịch vụ công cộng, hạ tầng.

4. Chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch:

Công ty TNHH Minh Hiệp.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Công ty CP khảo sát địa chất & xây dựng Hải Dương.

6. Cơ quan thẩm định:

- Phòng Kinh tế xã Nam Sách.

7. Cơ quan phê duyệt quy hoạch:

- Ủy ban nhân dân xã Nam Sách.

III. NHỮNG CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN

3.1. Căn cứ pháp lý:

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 quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024.

Căn cứ Luật quy hoạch ngày 10/12/2025.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định một số Điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định một số Điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng "Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng".

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/06/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Uỷ ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng.

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư

số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025.

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Văn bản hướng dẫn số 6446/SXD-QHKT ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo chỉ đạo tại Thông báo số 457/TB-VP ngày 25/8/2025; Văn bản hướng dẫn số 10926/SXD-QHKT ngày 12/12/2025 Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn, triển khai thực hiện Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND huyện Nam Sách (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 3570/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách và phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện dự án;

Căn cứ Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách;

Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500 (lần 2);

Căn cứ các Văn bản pháp lý khác có liên quan.

*** Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:**

+ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ TCVN 13606/2023: Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

+ QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

+ TCXDVN 7957-2023: Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

+ QCVN 06-2023: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

+ QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ QCVN 26:2025/BCT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Kỹ thuật điện – Hệ thống lưới điện.

3.2. Nguồn tài liệu:

- Hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt.
- Bản đồ hiện trạng khu đất lập quy hoạch.
- Các tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

PHẦN II
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

****

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:

- Điều chỉnh 3m^2 đất đường giao thông phía Nam dự án (giáp khu dân cư Đoàn Kết đấu nối với đường 5B) thành đất ở hiện trạng.
- Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND huyện Nam Sách (cũ) và Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND xã Nam Sách đã được phê duyệt.

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH:

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất đã duyệt và điều chỉnh cục bộ

TT	Loại đất	Ký hiệu	QH đã phê duyệt		QH điều chỉnh		Tăng/giảm
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
			(m2)	(%)	(m2)	(%)	(m2)
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
I	**Đất nhà ở (585 Lô)**		**59.633,50**	**29,84**	**59.636,50**	**29,84**	**3,0**
1.1	Nhà ở liền kề thương mại (56 Lô)	OTM	6.077,80	3,04	6.077,80	3,04	0,0
1.2	Nhà ở liền kề (498 Lô)	LK	48.041,70	24,04	48.041,70	24,04	0,0
1.3	Nhà ở biệt thự (31 Lô)	BT	5.514,00	2,76	5.514,00	2,76	0,0
1.4	Đất ở hiện trạng	OHT	-	-	3,00	0,002	3,0
II	**Đất dịch vụ thương mại**	**TMD**	**1.417,80**	**0,71**	**1.417,80**	**0,71**	**0,0**
III	**Đất công cộng**	**NVH**	**914,60**	**0,46**	**914,60**	**0,46**	**0,0**
IV	**Đất trường mầm non**	**TMN**	**4.545,10**	**2,27**	**4.545,10**	**2,27**	**0,0**
V	**Đất cây xanh, mặt nước**	**CX**	**28.725,20**	**14,37**	**28.725,20**	**14,37**	**0,0**

VI	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**7.765,00**	**3,89**	**7.765,00**	**3,89**	**0,0**
VII	**Đất giao thông**		**96.850,90**	**48,46**	**96.847,90**	**48,46**	**-3,0**
7.1	Đường giao thông		90.945,90	45,51	90.942,90	45,51	-3,0
7.2	Đất bãi đỗ xe	P	5.905,00	2,95	5.905,00	2,95	0,0
Tổng diện tích quy hoạch			**199.852,10**	**100,00**	**199.852,10**	**100,00**	**0,0**

III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Giữ nguyên theo Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND huyện Nam Sách (cũ) và Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND xã Nam Sách đã được phê duyệt.

PHẦN III
KIẾN NGHỊ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*), tỷ lệ 1/500 (*lần 2*) nhằm cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 *(nay là thành phố Hải Phòng)*. Tổ chức xây dựng một khu đô thị hiện đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh, kết nối với không gian chung của đô thị góp phần phát triển kinh tế xã hội cho xã Nam Sách nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung. Là cơ sở pháp lý để tiến hành triển khai lập dự án theo các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Để có cơ sở tiến hành thực hiện dự án khu dân cư trên, Công ty TNHH Minh Hiệp kính đề nghị phòng Kinh tế xã thẩm định, UBND xã Nam Sách phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết./.

Xin trân trọng cảm ơn!

CĂN CỨ PHÁP LÝ

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 4402 /QĐ-UBND	*Nam Sách, ngày 10 tháng 11 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH

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

Căn cứ Luật xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của chính phủ ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị, Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/ TT-BXD ngày 31/ 12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 20/09/2017 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phân cấp quản lý trong lĩnh vực Quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Thông báo số 223/TB-VP ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh Hải Dương thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Dương Thái tại cuộc họp Lãnh Đạo UBND tỉnh ngày 28/9/2020;

Căn cứ Thông báo số 2035-TB/TU ngày 21/10/2020 của Tỉnh ủy Hải Dương thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu dân cư mới xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 292/Ttr - KT&HT ngày 09/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

I. Hồ sơ:

- Tên gọi: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý công trình huyện Nam Sách.

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương.

II. Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí, quy mô quy hoạch: Vị trí khu đất quy hoạch tại thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết;
- Phía Nam giáp: dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết;
- Phía Đông giáp: đường dẫn cầu Hàn;
- Phía Tây giáp: đường vào thôn Đoàn Kết;

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch 199.852,1 m^2.

Quy mô dân số quy hoạch dự kiến: khoảng 2.320 người.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa và phù hợp theo Quy hoạch chung xây dựng 2 bên đường dẫn Cầu Hàn từ ranh giới tiếp giáp khu độ thị phía Bắc cầu Hàn đến Quốc lộ 37, huyện Nam Sách và Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hồng Phong, huyện Nam Sách đã phê duyệt.

- Quy hoạch hình thành Khu dân cư mới theo hướng đô thị, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; Khai thác hiệu quả quỹ đất, cung cấp quỹ nhà ở, công trình công cộng, cây xanh, công trình hạ tầng thiết yếu cho khu dân cư và cho khu vực. Tạo không gian kiến trúc cảnh quan đóng góp vào cảnh quan chung; Đồng bộ khớp nối hệ thống hạ tầng của khu dân cư với khu vực lân cận.

- Làm cơ sở và tạo hiệu quả sử dụng quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển.

- Làm cơ sở để triển khai lập, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch Khu dân cư mới với định hướng không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng như sau:

Hướng chính tiếp cận vào khu dân cư vào tuyến đường dẫn cầu Hàn với 01 điểm đấu nối phía Đông (đấu nối tạm thời đến khi hoàn thiện toàn bộ tuyến đường gom của đường dẫn cầu Hàn).

Quy hoạch các trục tuyến đường nội bộ khu dân cư, phân khu thành các chức năng sử dụng đất chính:

- Quy hoạch các dãy nhà ở kết hợp thương mại bám theo đường gom đường dẫn cầu Hàn và các dãy nhà ở liền kề tiếp giáp các tuyến đường nội bộ khu dân cư.

- Đất công cộng: gồm 01 Nhà trẻ và 01 Nhà văn hóa khu bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư.

- Đất thương mại dịch vụ: Bố trí khu đất thương mại dịch vụ tại vị trí phía Đông giáp đường gom và đường trục chính vào khu dân cư, với quy mô xây dựng công trình từ 3-:-7 tầng tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Quy hoạch 01 công viên cây xanh trung tâm khu dân cư với một hồ cảnh quan lớn. Các dải cây xanh cách ly khu dân cư với đường dẫn cầu Hàn.

- Quy hoạch 06 Bãi đỗ xe phân tán; 01 Khu hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Tây Nam (Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung cho 03 Khu dân cư mới: Đoàn Kết; Đồng Khê; Nam Khê cùng với một số điểm dân cư hiện hữu lân cận).

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)		(3)	(4)
~~I~~	~~**Đất nhà ở 585 (Lô)**~~		~~**59.003,5**~~	~~**29,5**~~
1.1	*Nhà ở liền kề thương mại (56 Lô)*	*OTM*	*6.077,8*	*3,0*
1.2	*Nhà ở liền kề 498 (Lô)*	*LK*	*47.411,7*	*23,7*
1.3	*Nhà ở biệt thự (31 Lô)*	*BT*	*5.514,0*	*2,8*
II	**Đất dịch vụ thương mại**	**TMD**	**1.417,8**	**0,7**
III	**Đất công cộng**	**NVH**	**914,6**	**0,5**
IV	**Đất trường mầm non**	**TMN**	**4.545,1**	**2,27**
V	**Đất cây xanh, mặt nước**	**CX**	**28.780,3**	**14,40**
VI	**Đất hành lang điện cao thế 110Kv**	**HLD**	**2.881,6**	**1,44**
VI	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**7.765,0**	**3,89**
VIII	**Đất giao thông**		**94.544,2**	**47,3**
8.1	*Đường giao thông*		*88.639,2*	*44,3*
8.2	*Đất bãi đỗ xe*	*P*	*5.905,0*	*3,0*
Tổng diện tích quy hoạch			**199.852,1**	**100,0**

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ san nền từ +2,30m đến +3,65m đồng bộ với cao độ hiện trạng tại khu vực.

b) Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đường dẫn cầu Hàn mặt cắt: 62m (5,5+,7,5+10,5+15+10,5+7,5+5,5).

- Đường giao thông trục chính của khu dân cư mới có các mặt cắt: 26m (5+6+4+6+5);

- Đường giao thông nội bộ có các mặt cắt: 19m (5+9+5); 17,5m (5+7,5+5); 15,5m (3+7,5+5).

- Giao thông tĩnh: Bố trí 06 bãi đỗ xe phân tán trong các nhóm ở.

c) Thoát nước: Thiết kế thoát nước mưa, nước thải riêng.

- Nước mưa: Được thu gom vào các hố ga, cửa thu rồi chảy vào hệ thống cống đặt ngầm dưới lòng đường, khu vực phía Đông, Bắc thoát về phía mương thủy nông phía Đông Nam khu đất, và khu vực phía Nam thoát về hồ điều hòa, rồi thoát ra mương thủy nông. Đường cống thoát nước mưa thiết kế D600-D1200.

- Nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi thoát theo hệ thống công D300-D400 về khu xử lý nước thải tập trung phía Tây Nam, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thoát về kênh thủy nông phía Tây khu đất.

d) Cấp nước: Nguồn nước dẫn từ đường ống cấp nước hiện có dọc đường dẫn cầu Hàn.

e) Cấp điện: Nguồn điện từ lưới điện 35kV chạy phía Nam dự án. Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 1803,93 KVA. Xây mới 02 trạm biến áp: + TBA Số 1 gồm 1 máy 1000kVA-35/0,4kv cấp điện cho các hộ thuộc phân khu phía Tây dự án; + TBA Số 2 gồm 1 máy 1000kVA-35/0,4kv cấp điện cho các hộ thuộc phân khu phía Đông, nhà văn hóa.

Hệ thống cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

f) Thông tin liên lạc: sử dụng hệ thống cáp thông tin đi ngầm dưới vỉa hè.

g) Vệ sinh môi trường: Bố trí các thùng thu gom rác (CTR) tại các khu nhà với khoảng cách 100m/thùng. Rác thải sẽ được thu gom và chuyển đi trong ngày.

Điều 2. Chủ đầu tư, UBND xã Hồng Phong và các cơ quan liên quan có trách nhiệm công bố quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quản lý theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng; Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan; Chủ tịch UBND xã Hồng Phong và Chủ đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

T/M. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH

Lê Quang Thụ

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu VT;

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3948 /QĐ-UBND	*Hải Dương, ngày 30 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, Luật Xây dựng sửa đổi bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 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 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 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 Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Nam Sách;

Căn cứ Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 1682/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương năm 2021 (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch UBND huyện Nam Sách về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 2355-BC-SKHĐT ngày 14 tháng 12 năm 2021 về đề xuất đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án đầu tư: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định khác có liên quan.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới theo quy hoạch chi tiết được duyệt nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Hồ sơ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Nam Sách phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2020 và hướng

dẫn số 02/HD-SXD ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Sở Xây dựng, bao gồm các hạng mục công trình như: San nền; hệ thống giao thông và bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt; hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng và các trạm biến áp; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cây xanh.

(Chi tiết các hạng mục đầu tư của dự án như trong Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2020 của UBND huyện Nam Sách; hồ sơ đề xuất dự án kèm theo và thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

4.2. Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ và trường mầm non.

4.3. Đầu tư xây dựng công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng thô các công trình nhà ở tại các lô đất lô đất tiếp giáp đường gom QL37 (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) và 01 nhà mẫu tại các tuyến T2A; T2B; T3.

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 435.534.714.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi lăm tỷ, năm trăm ba mươi tư triệu, bảy trăm mười bốn nghìn đồng)*, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 203.122.787.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục: 70.591.778.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình nhà ở: 64.783.500.000 đồng
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB: 97.036.649.000 đồng

6. Nguồn vốn đầu tư:

6.1. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 87.106.942.800 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi bảy tỷ, một trăm linh sáu triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm đồng)*;

6.2. Vốn vay tổ chức tín dụng: 348.427.771.200 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi tám tỷ, bốn trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi mốt nghìn, hai trăm đồng)*.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thuộc địa phận xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương; ranh giới các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết;
- Phía Nam giáp: dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết;
- Phía Đông giáp: đường dẫn cầu Hàn;
- Phía Tây giáp: đường vào thôn Đoàn Kết.

8. Diện tích đất thực hiện dự án: 199.852 m^2.

9. Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở 585 (Lô)	59.003,5	29,5
2	Đất dịch vụ thương mại	1.417,8	0,7
3	Đất công cộng	914,6	0,5
4	Đất trường mầm non	4.545,1	2,27
5	Đất cây xanh, mặt nước	28.780,3	14,40
6	Đất hành lang điện cao thế 110kV	2.881,6	1,44
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.765,0	3,89
8	Đất giao thông	94.544,2	47,3
-	*Đường giao thông*	*88.639,2*	*44,3*
-	*Đất bãi đỗ xe*	*5.905,0*	*3,0*
Tổng diện tích		**199.852**	**100,00**

(Theo Quy hoạch xây dựng chi tiết, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Nam Sách phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2020)

10. Tiến độ thực hiện dự án:

10.1. Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: Trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày có phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư (hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án).

10.2. Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục và nhà xây thô trong thời hạn 36 tháng, kể từ khi hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

11. Thời hạn hoạt động của dự án: 10 năm, kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

12. Hình thức giao đất, cho thuê đất: Hình thức giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

12.1. Đối với đất ở (59.003,5m^2): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất lâu dài.

12.2. Đối với đất thương mại dịch vụ (1.417,8m^2) và đất xây dựng trường mầm non (4.545,1m^2): Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần, thời gian thuê đất: 50 năm.

12.3. Đối với các loại đất khác (đất xây dựng đường giao thông, đất công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật khác và công trình công cộng): Nhà nước

giao đất theo quy định của pháp luật đất đai; Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu tổ chức bàn giao cho địa phương và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

13. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án

13.1. Yêu cầu sơ bộ về năng lực tài chính

- Nhà đầu tư quan tâm có vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: 87.106.942.800 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi bảy tỷ, một trăm linh sáu triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm đồng).*

Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.

Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

- Khả năng thu xếp vốn vay: Nhà đầu tư nộp kèm theo văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn thuộc sở hữu thuộc trách nhiệm của nhà đầu tư.

13.2. Yêu cầu sơ bộ về năng lực kinh nghiệm

Số lượng tối thiểu các dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 dự án. Cách xác định dự án như sau:

- Loại 1: Dự án trong lĩnh vực công trình thuộc khu dân cư, khu đô thị, khu thương mại dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 230.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tỷ đồng);*

+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ Sở hữu tối thiểu bằng 45.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ đồng);*

+ Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây.

- Loại 2: Dự án trong lĩnh vực công trình thuộc khu dân cư, khu đô thị, khu thương mại dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 150.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng);*

+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 5 năm gần đây.

- Loại 3: Dự án trong lĩnh vực công trình thuộc khu dân cư, khu đô thị, khu thương mại dịch vụ mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đủ các điều kiện:

+ Giá trị phần công việc đối tác cùng thực hiện trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 150.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng);*

+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.

Kinh nghiệm của nhà đầu tư bằng tổng số dự án của nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác đã thực hiện và được quy đổi về dự án Loại 1; cách thức quy đổi dự án: 01 dự án thuộc loại 2 hoặc 3 bằng 0,5 dự án thuộc loại 1.

Các dự án/gói thầu nhà đầu tư/đối tác thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá.

Ngoài năng lực kinh nghiệm, năng lực tài chính nêu trên, nhà đầu tư phải căn cứ vào các quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để lập hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Đăng tải thông tin dự án để kêu gọi nhà đầu tư quan tâm dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

Hướng dẫn, giám sát UBND huyện Nam Sách và các đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (nếu có);

Hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường,... và giám sát trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. UBND huyện Nam Sách

Tổ chức thực hiện việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định hiện hành khác có liên quan;

3. Các Sở, ngành, đơn vị khác có liên quan: Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo quy định của nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nam Sách; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- UBND xã Hồng Phong (huyện Nam Sách);
- Lưu: VT, CV. Việt Cường (12b).

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

Nguyễn Minh Hùng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1078 /QĐ-UBND	*Hải Dương, ngày 16tháng 4 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách và phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện dự án

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 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 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số, Luật Nhà ở số, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy đinh chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy đinh một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy đinh một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2020 của UBND huyện Nam Sách về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách;

Căn cứ Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách;

Căn cứ Thông báo số 46/TB-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh tại cuộc họp tháng 3 năm 2025 (lần 5);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 1232/BC-STC ngày 31 tháng 3 năm 2025 về điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách và đề nghị của Chánh Văn phòng UBND tỉnh tại Phiếu trình số 185/PTr-VP ngày 16 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách như sau:

1. Lý do điều chỉnh

- Để phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu, nhà ở;

- Làm cơ sở để tiếp tục tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Về quy mô đầu tư xây dựng công trình nhà ở:

- Đầu tư xây dựng 35 căn nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) tại các lô đất (từ lô OTM01-1 đến OTM01-10; từ lô OTM02-1 đến OTM02-9; từ lô OTM03-1 đến OTM03-8; từ LK26-1 đến LK26-8);

- Đầu tư xây dựng 03 căn nhà mẫu (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) tại các tuyến T2A, T2B và T3.

2.2. Về sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án: 535.945.755.000 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm ba mươi lăm tỷ, chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng)*; trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 239.167.517.000 đồng

- Chi phí xây dựng 35 công trình nhà ở (*xây thô*): 82.620.254.000 đồng

- Chi phí xây dựng 03 nhà mẫu (*xây hoàn thiện*): 9.703.434.000 đồng

- Chi phí xây dựng công trình DVTM: 22.112.539.000 đồng

- Chi phí xây dựng công trình trường mầm non: 17.185.005.000 đồng

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB: 165.157.006.000 đồng

2.3. Về nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo tối thiểu: 107.189.151.000 đồng *(không thấp hơn 20,0% tổng mức đầu tư dự án)*;

- Vốn vay tổ chức tín dụng, vốn huy động hợp pháp tối đa: 428.756.604.000 đồng *(không vượt quá 80,0% tổng mức đầu tư dự án)*;

2.4. Về hình thức giao đất, cho thuê đất:

- Đối với đất ở: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời hạn hoạt động của dự án được UBND tỉnh quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với đất thương mại dịch vụ, đất công trình giáo dục: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất hằng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (đất xây dựng đường giao thông, đất công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật khác và công trình công cộng): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai; Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu tổ chức bàn giao cho địa phương và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

2.5. Về tiến độ thực hiện dự án:

- Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng là 18 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng;

- Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình thương mại dịch vụ, công trình trường mầm non và công trình nhà ở trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng.

2.6. Về thời hạn hoạt động dự án: 15 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

2.7. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.8. Bãi bỏ nội dung quy định đối với yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Các nội dung khác của Dự án không đổi và tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh và các văn bản khác có liên quan.

Điều 2. Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách.

2. Bên mời thầu: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Hải Dương.

3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi.

- Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn, một túi hồ sơ.

- Thời gian bắt đầu tư tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý II năm 2025.

Thời gian các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư:

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (*theo kế hoạch*)		Thời gian thực hiện (*theo thực tế*)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)	Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)	Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)
1	Lập hồ sơ mời thầu	10	10				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	07	17				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	03	20				
4	Đánh giá hồ sơ dự thầu	10	30				
5	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	07	37				

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (*theo kế hoạch*)		Thời gian thực hiện (*theo thực tế*)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)	Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)	Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)
6	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	03	40				
7	Các hoạt động khác (*nếu có*)	-	-				

(Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư nêu trên chưa bao gồm thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu)

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Thực hiện việc công bố thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia bảo đảm theo quy định;

- Hướng dẫn Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh và các đơn vị có liên quan thực hiện các thủ tục để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh

- Thực hiện các thủ tục và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định; kịp thời báo cáo UBND tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (*nếu có*);

- Quản lý, giám sát nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định.

3. UBND huyện Nam Sách và chính quyền địa phương:

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; thu hồi và ban giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định;

- Tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật và các quỹ đất để xây dựng công trình công cộng sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu

4. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn

- Nghiêm túc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ được chấp thuận.

5. Các sở, ngành, địa phương và đơn vị có liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp trong quá trình tổ chức đấu thầu và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nam Sách; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh (Đ/c Long);
- Lưu: VT, CV. Quyết, Việt Cường (10b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Ngọc Châu

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3416 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 22 tháng 8 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách;

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách và phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 278/BC-STC ngày 19 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi (trong nước).

3. Nhà đầu tư được lựa chọn: CÔNG TY TNHH MINH HIỆP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800294207, đăng ký lần đầu ngày 25/02/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/4/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hải Dương (cũ) cấp; địa chỉ trụ sở: Thôn Vạn Tải, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Quý, chức danh: Giám đốc.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng; ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết, xã Nam Sách;
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết và đường 5B;
- Phía Đông giáp đường dẫn cầu Hàn;
- Phía Tây giáp kênh thủy nông và đường vào thôn Đoàn Kết, xã Nam Sách.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 199.852,1m^2.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	59.003,5	29,50
2	Đất dịch vụ thương mại	1.417,8	0,70
3	Đất công cộng	914,6	0,50
4	Đất trường mầm non	4.545,1	2,27
5	Đất cây xanh, mặt nước	28.780,3	14,40
6	Đất hành lang điện cao thế 110kV	2.881,6	1,44
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.765,0	3,89
8	Đất giao thông	94.544,2	47,30
-	*Đường giao thông*	*88.639,2*	*44,30*
-	*Đất bãi đỗ xe*	*5.905,0*	*3,0*
Tổng diện tích		**199.852,1**	**100**

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020).

6. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt nhằm hình thành khu dân cư hiện đại; đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận, nhằm tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

7. Quy mô đầu tư dự án

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình của dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020, cụ thể như sau:

7.1. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe và các công trình phụ trợ; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện và chiếu sáng đường phố; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; hệ thống cây xanh, hồ nước; hệ thống ống chờ và hố ga kéo cáp thông tin liên lạc,…

7.2. Đầu tư xây dựng công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*):

- Đầu tư xây dựng 35 căn nhà ở tại các lô đất (*từ lô OTM01-1 đến OTM01-10; từ lô OTM02-1 đến OTM02-9; từ lô OTM03-1 đến OTM03-8; từ LK26-1 đến LK26-8*);

- Đầu tư xây dựng 03 căn nhà mẫu tại các tuyến T2A, T2B và T3;

7.3. Đầu tư xây dựng công trình thương mại tại lô đất TMD có diện tích 1.417,8m^2 với quy mô số tầng cao 07 tầng, mật độ xây dựng 60% và đầu tư xây dựng công trình trường mầm non tại lô đất TMN có diện tích 4.545,1m^2 với quy mô số tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng 50%.

(*Quy mô đầu tư xây dựng của các công trình được xác định tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bảo đảm tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành*).

8. Tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất (*chưa bao gồm tiền sử dụng đất*): 535.945.755.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi lăm tỷ, chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng.*

9. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với đất ở (*59.003,5m^2*): Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời hạn hoạt động của dự án được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với đất thương mại dịch vụ (*1.417,8m^2*), đất công trình giáo dục (*4.545,1m^2*): Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất hàng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (*đất xây dựng đường giao thông, đất công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật khác và công trình công cộng*): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu tổ chức bàn giao cho địa phương và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

10. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 107.189.151.000 đồng;

- Vốn vay tổ chức tín dụng, vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư: 428.756.604.000 đồng.

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (*do nhà đầu tư đề xuất*): M=3,76%.

12. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường GPMB và bàn giao đất cho nhà đầu tư được lựa chọn trong thời hạn 15 tháng, kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày được giao đất.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ, trường mầm non và các công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày được giao đất.

13. Thời hạn hoạt động dự án: 15 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

14. Loại hợp đồng: Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất.

15. Thời gian đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng: Sau khi kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì phối hợp với Sở Tư pháp nghiên cứu, tham mưu việc ủy quyền cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng ký hợp đồng thực hiện dự án với nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Ủy ban nhân dân xã Nam Sách

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở thu hồi và bàn giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án;

- Tổ chức quản lý chặt chẽ trật tự xây dựng tại dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định pháp luật liên quan; Thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở cho người dân (nếu có theo quy định) theo các mẫu thiết kế nhà ở, quy chế quản lý kiến trúc và quy định pháp luật hiện hành;

- Tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật và các quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, nhà văn hóa,... của dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu.

3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng

- Thực hiện các thủ tục theo chức năng nhiệm vụ được giao; tổ chức đàm phán, ký hợp đồng thực hiện dự án (sau khi được ủy quyền); kiểm tra, theo dõi, giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án theo hợp đồng thực hiện dự án theo quy định;

- Quản lý, giám sát nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định.

4. Công ty TNHH Minh Hiệp

- Nghiêm túc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan;

- Thực hiện thương thảo, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với với cơ quan được ủy quyền làm cơ sở thực hiện dự án;

- Lập thiết kế mẫu công trình nhà ở để thẩm định cùng với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, làm cơ sở để chính quyền địa phương cấp phép xây dựng (nếu có theo quy định) cho người dân và quản lý trật tự xây dựng; nhằm quản lý, tạo sự đồng bộ về cảnh quan, kiến trúc của khu dân cư;

- Tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ được chấp thuận và hợp đồng đã ký; chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư; báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Trước khi bán nhà cho người nước ngoài, nhà đầu tư phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

5. Các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định; kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Thuế thành phố, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nam Sách, Giám đốc Công ty TNHH Minh Hiệp và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Các phòng: XD&CT, TC, NN&MT, NV&KTGS;
- Cổng Thông tin điện tử TP (*VP UBND thành phố*);
- Lưu VT; N.V.Thọ.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NAM SÁCH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 908 /QĐ-UBND	*Nam Sách, ngày 15 tháng 10 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách *(nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)*, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NAM SÁCH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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 quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 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; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định một số Điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định 07/BCTĐ-KT ngày 13/10/2025; theo đề nghị của Công ty TNHH Minh Hiệp tại Tờ trình số 73/TTr-MHĐK ngày 13/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách *(nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)*, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách *(nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)*, tỷ lệ 1/500.

2. Đơn vị tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Minh Hiệp.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương.

4. Nguyên tắc điều chỉnh

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách *(nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)*, tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3570/QĐUBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Sách tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 *(lần 2)*; Công văn số 7914/SXD-QHKT ngày 09/10/2025 về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong (nay là xã Nam Sách), tỷ lệ 1/500; cụ thể:

4.1. Điều chỉnh mặt cắt đường tỉnh 390D: Mặt cắt A-A từ (5,5 + 7,5 + 10,5 + 15 + 10,5 + 7,5 + 5,5 = 62m) thành (5,0 + 7,5 + 5,0 + 11,0 + 5,0 + 11,0 + 5,0 + 7,5 + 5,0 = 62m).

4.2. Điều chỉnh mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, công suất trạm biến áp và chỉ giới xây dựng *(cập nhật theo QCVN:2021/BXD của Bộ Xây dựng)*; tổng hợp lại diện tích đất ở;...

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND huyện Nam Sách về việc phê Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Tổng diện tích đất không thay đổi.

Cơ cấu sử dụng đất đã duyệt và điều chỉnh quy hoạch cục bộ: Chi tiết có phụ lục kèm theo.

Điều 2. Giao cho Công ty TNHH Minh Hiệp chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ các quy định tại Điều 1 để triển khai thực hiện theo đúng các quy định hiện hành; tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định; thực hiện việc cắm mốc, quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Giám đốc Công ty TNHH Minh Hiệp; Giám đốc Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, PKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phùng Văn Diện