

Số: 3910/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày 22 tháng 11 năm 2022)

**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 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 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 ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 1179-TB/TU ngày 17/11/2022 về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi;*

*Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Duy Hưng đang quản lý tại phường Đằng Hải, quận Hải An;*

*Căn cứ Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 12/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô 4/10A trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi và lô CC/43-12, ô phố A43 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025;*





Căn cứ Quyết định số 3731/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 quận Hải An;

Căn cứ Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng công trình đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi;

Căn cứ Tờ trình số 614/TTr-STNMT, Đề xuất dự án đầu tư ngày 03/11/2022; Tờ trình số 634/TTr-STNMT và Đề xuất dự án đầu tư ngày 10/11/2022 đã chỉnh sửa, bổ sung của Sở Tài nguyên và Môi trường về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An;

Căn cứ ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan có liên quan: Sở Xây dựng có Văn bản số 4670/SXD-QHKT ngày 03/11/2022; số 4834/SXD-QHKT ngày 09/11/2022; Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4783/STNMT-QLĐĐ ngày 07/11/2022; Sở Giao thông vận tải có Văn bản số 3915/SGTVT-QLCL ngày 07/11/2022; Sở Văn hóa và Thể thao có Văn bản số 3095/SVHTT-QLDSVH ngày 07/11/2022; Sở Giáo dục và Đào tạo có Văn bản số 3365/SGDĐT-TCCB ngày 05/11/2022 và Ủy ban nhân dân quận Hải An có các Văn bản số 2359/UBND-QLĐT, số 2364/UBND-TNMT ngày 07/11/2022;

Xét Báo cáo thẩm định số 346/BC-KHĐT ngày 11/11/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An 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 tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An.

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng có kiến trúc hiện đại tại khu vực trung tâm quận Hải An, với mục tiêu cung cấp các căn hộ chung cư để bán và kinh doanh thương mại, dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông đồng bộ, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, kinh tế - xã hội quận Hải An.





#### 4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 9.165 m<sup>2</sup>.

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Căn hộ chung cư để bán và khu kinh doanh thương mại, dịch vụ.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân quận Hải An phê duyệt tại Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 20/10/2022, bao gồm:

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc), hệ thống phòng cháy chữa cháy, đường giao thông và trồng cây xanh.

- Xây dựng toà nhà đa chức năng cao 40 tầng, gồm khối tháp 37 tầng bố trí khoảng 906 căn hộ chung cư để bán, khối đế 3 tầng bố trí khu công cộng, khu thương mại, dịch vụ để kinh doanh và 03 tầng hầm; mật độ xây dựng tối đa 45,58%; chiều cao công trình tương đương khoảng 160,0 m; hệ số sử dụng đất khoảng 13 lần.

Tổng diện tích sàn tối đa khoảng 119.145,00 m<sup>2</sup> (là tổng diện tích sàn của công trình bao gồm cả diện tích các sàn tầng hầm trừ đi các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy); diện tích sàn xây dựng căn hộ chung cư khoảng 106.373,8 m<sup>2</sup>.

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

- Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh, phòng cháy chữa cháy theo quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến nêu trên, chi tiết theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân quận Hải An phê duyệt tại Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 20/10/2022, phương án kiến trúc và các thiết kế xây dựng công trình được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Việc quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi Dự án: Thực hiện theo quy định pháp luật.

**5. Vốn đầu tư của dự án:** 2.706.956.646.000 đồng (Hai nghìn, bảy trăm linh sáu tỷ, chín trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi sáu nghìn 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:** Lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An.

#### 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:



+ Từ quý IV/2022 đến hết quý IV/2027: Chuẩn bị đầu tư và thi công xây dựng, hoàn thiện công trình.

+ Từ quý I/2028: Đưa Dự án vào hoạt động, kinh doanh.

- Thời điểm bắt đầu đưa sản phẩm nhà ở ra thị trường: Từ quý I/2028.

**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.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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, 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.

- Trong quá trình triển khai xây dựng các công trình thuộc Dự án, trường hợp phát hiện di tích, di vật, cổ vật tại khu vực thực hiện Dự án, đề nghị tạm dừng thi công và thông báo kịp thời tới cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để giải quyết theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 101 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan Dự án, gửi Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý, tổng hợp, báo cáo theo quy định.

- 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, để đảm bảo đáp ứng yêu cầu về hạ tầng chung của khu vực, việc phòng cháy chữa cháy cho tòa nhà và đảm bảo an toàn, tránh ùn tắc giao thông khu vực xung quanh Dự án.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.





- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế thành phố và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm phối hợp cùng 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: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Lao động - Thương binh và Xã hội, Văn hóa và Thể thao, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Công an thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận Hải An và các cơ quan liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định và theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các trách nhiệm nêu trên.

+ Các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân quận Hải An 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.

+ Các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư về các phương án, giải pháp thiết kế, xây dựng, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông phù hợp, để đảm bảo đáp ứng yêu cầu về hạ tầng chung của khu vực, việc phòng cháy chữa cháy cho tòa nhà và đảm bảo an toàn, tránh ùn tắc giao thông khu vực xung quanh Dự án.

### **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 này.
3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- CV: XD3, XD;
- Lưu: VT.

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



**Lê Anh Quân**