

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư đô thị tại km3,
km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Đầu tư số 67/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;

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 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 4235/QĐ-UBND ngày 16/12/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Kết luận số 478-KL/TU ngày 31/5/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; văn bản số 1934-CV/TU ngày 26/6/2019 của Tỉnh ủy về việc cho ý kiến chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị tại km3, km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1);

Căn cứ Nghị quyết số 177/NQ-HĐND ngày 05/7/2019 của HĐND tỉnh cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án khu đô thị trên địa bàn thành phố Hạ Long, thành phố Móng Cái và huyện Vân Đồn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 172/TTr-SXD ngày 26/4/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4

phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1) với các nội dung sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1).

2. Hình thức đầu tư: Dự án được đầu tư xây dựng mới bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

3. Mục tiêu đầu tư:

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật; xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài đối với các công trình nhà ở, tạo quỹ đất, quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho nhân dân khu vực; xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, trường mầm non theo quy hoạch được phê duyệt.

- Góp phần chỉnh trang đô thị cho thành phố Móng Cái.

4. Địa điểm xây dựng: Phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

5. Diện tích sử dụng đất, quy mô của dự án:

- Tổng diện tích sử dụng đất của dự án: 438.804 m². Trong đó:

+ Đất ở xây dựng mới: 133.125,3 m² (bao gồm cả quỹ đất ở 20% tương đương khoảng 27.398,8 m²).

+ Đất TMDV hỗn hợp: 21.936,3 m².

+ Đất công trình công cộng: 1.488,1 m².

+ Đất công trình giáo dục: 2.992 m².

+ Đất cây xanh, cảnh quan, hồ điều hòa, thể dục thể thao: 45.590 m².

+ Đất giao thông, HTKT, kênh Tràng Vinh, mương thoát nước khu vực, đất khác: 209.291 m².

+ Đất xây dựng tuyến đường tỉnh lộ 341: 24.380 m².

- Quy mô của dự án:

+ Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...); đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho UBND thành phố Móng Cái quản lý sau khi xây dựng hoàn thành; xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài một số công trình nhà ở bám trục đường chính (>15 m) tại dự án.

+ Công trình nhà ở do nhà đầu tư xây dựng: Nhà phố thương mại (shophouse) 135 căn (ODV-2, ODV-4, ODV-5, ODV-7, ODV-8, ODV-9, ODV-10, ODV-11, ODV-12, ODV-14, ODV-15, ODV-16, ODV-17, ODV-18, ODV-19, ODV-20, ODV-21, ODV-22, ODV-23), cao 05 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn khoảng 61.978 m².

+ Công trình nhà ở do nhà đầu tư thứ cấp xây dựng (các lô đất còn lại của dự án) gồm: (1) Nhà liên kế: 375 căn, cao 05 tầng, mật độ xây dựng 75%, tổng

diện tích sàn khoảng 193.222 m²; (2) Biệt thự: 35 căn, cao 03 tầng, mật độ xây dựng 50%, tổng diện tích sàn khoảng 18.506 m²; (3) Nhà phố thương mại (shophouse): 237 căn, cao 05 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn khoảng 105.476 m².

+ Xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất ở 20% thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt (dự kiến quỹ đất nhà ở xã hội tương đương khoảng 27.399 m²).

+ Đối với các công trình công cộng, công trình hỗn hợp trong ranh giới quy hoạch được triển khai thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trình tự thực hiện dự án theo quy định hiện hành).

6. Ranh giới sử dụng đất: Ranh giới sử dụng đất của dự án nằm trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 15/QĐ-BQLKKT ngày 30/01/2019, như sau:

- Phía Đông giáp khu bến bãi tại Km3 + Km4 và Cảng cạn ICD Móng Cái;

- Phía Tây giáp với giai đoạn 2 của Dự án và đất đồi, rừng hiện trạng;

- Phía Nam giáp với một số dự án văn phòng, trụ sở hoạt động, kinh doanh của một số doanh nghiệp và Quốc lộ 18A;

- Phía Bắc giáp khu đồi núi và dự án Khu bến bãi tại Km3+Km4 (khu lõi mở Km3+Km4).

7. Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà, công trình:

- Tổng số nhà ở: 782 căn. Trong đó:

+ Nhà phố thương mại (Shophouse): 372 căn.

+ Nhà ở liên kế: 375 căn.

+ Biệt thự: 35 căn.

- Tổng diện tích sàn: 379.181,3 m². Trong đó:

+ Nhà phố thương mại: 167.453,2 m².

+ Nhà ở liên kế: 193.222,1 m².

+ Biệt thự: 18.506,0 m².

8. Phương án tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua):

Sau khi đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật của dự án, xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài mặt ngoài một số công trình nhà ở, chủ đầu tư sẽ được kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành.

9. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

Xe cho hộ gia đình cá nhân được bố trí trong gara tại tầng 1 hoặc nằm trong ranh giới diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân; khu vực để xe công cộng

được bố trí tại khu vực bãi đỗ xe trong dự án và để kết hợp tại các đường nội bộ trong khu vực của dự án.

10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự án:

Chủ đầu tư sẽ đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án (đường giao thông; cấp thoát nước; cấp điện và hệ thống chiếu sáng; thông tin liên lạc...) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 15/QĐ-BQLKKT ngày 30/01/2019; đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho UBND thành phố Móng Cái quản lý theo quy định.

11. Các công trình hạ tầng xã hội:

- Công trình công cộng (do nhà nước đầu tư hoặc nhà đầu tư xây dựng) thực hiện theo từng dự án riêng đảm bảo theo quy mô, chiều cao tầng, mật độ xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

- Các công trình hạ tầng xã hội khác: Sử dụng chung hạ tầng xã hội trong khu vực.

12. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội:

- Đồ án quy hoạch Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái có tổng diện tích đất ở khoảng 163.756,3 m²; tại đồ án quy hoạch phê duyệt đã xác định diện tích quỹ đất ở 20% để phát triển nhà ở xã hội tại khoảng 33.770,7 m² (chiếm 20,62% diện tích đất ở theo đồ án quy hoạch).

- Đối với dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1) nằm trong ranh giới quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Ban Quản lý khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 15/QĐ-BQLKKT ngày 30/01/2019. Trong đó có dành diện tích đất ở khoảng 20.718,8 m² để phát triển nhà ở xã hội chiếm khoảng 15,56%. UBND tỉnh yêu cầu bổ sung vị trí, diện tích và trách nhiệm quản lý quỹ đất ở 20% phát triển nhà ở xã hội tại dự án như sau:

+ Vị trí: Lô nhà ở liên kế OLK11, OLK12, OLK13, OLK14, OLK15, OLK-16, OLK-23, OLK-24, OLK-25, OLK-26 và lô biệt thự BT-7 (Vị trí các lô đất trên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ban Quản lý khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 15/QĐ-BQLKKT ngày 30/01/2019). Hiện nay, các vị trí quỹ đất 20% trên đang được quy hoạch là nhà ở liên kế và biệt thự. Sau khi nhận bàn giao quỹ đất trên, sẽ thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy hoạch tổng mặt bằng) phù hợp để đầu tư phát triển nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định hiện hành.

+ Diện tích: Tổng diện tích đất ở khoảng 27.398,8 m² (chiếm khoảng 20,58% tổng diện tích đất ở của dự án).

+ Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trước khi bàn giao quỹ đất 20% trên (khoảng 27.398,8 m²) cho địa phương quản lý theo quy định.

+ Giao UBND thành phố Móng Cái tổ chức tiếp nhận bàn giao quỹ đất ở 20% trên tại dự án (khoảng 27.398,8 m²) sau khi đã đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tham mưu đề xuất UBND tỉnh việc quản lý, sử dụng quỹ đất trên đảm bảo đúng quy định của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

13. Về sở hữu nhà ở cho người nước ngoài: Các tổ chức và cá nhân nước ngoài không được quyền sở hữu nhà ở tại dự án.

14. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 749 tỷ đồng (Chưa bao gồm chi phí GPMB).

15. Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngoài ngân sách nhà nước.

16. Thời gian, tiến độ thực hiện: Dự kiến năm 2019-2022.

17. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối giám sát tiến độ triển khai dự án; thực hiện chức năng quản lý nhà nước và thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư đối với dự án.

- Các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương và Ban quản lý Khu kinh tế thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

- UBND thành phố Móng Cái quản lý toàn diện đối với dự án theo chức năng, nhiệm vụ; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Điều 3. Các Ông, bà: Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái; các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (thực hiện);
- V0, XD1,4, QH1-2, QLĐĐ1-3;
- Lưu: VT, XD1.

XD05-CV092

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thắng