

Số: 1437/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày 26 tháng 11 năm 2007)
(điều chỉnh lần thứ 1: ngày 27 tháng 5 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015 và 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 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 31/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 108/TB-UBND ngày 29/4/2021 kết luận cuộc họp giao ban Thường trực UBND tỉnh giải quyết kiến nghị, đề nghị của các Sở, ngành;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL nộp ngày 24/11/2020 và hồ sơ giải trình, bổ sung nộp ngày 31/03/2021;

Căn cứ Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 192/BC-SKHĐT ngày 13/5/2021 về việc chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 2 trên cơ sở điều chỉnh chia, tách Dự án đầu tư kinh doanh địa ốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 2 trên cơ sở điều chỉnh chia, tách Dự án đầu tư kinh doanh địa ốc đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương tại Công văn số 5290/UBND-KTTH ngày 26/11/2007 với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700902915 do phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 29 tháng 4 năm 2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 8 năm 2020. Địa chỉ trụ



sở chính: thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LÊ QUANG PHÚC; sinh ngày 19 tháng 6 năm 1966; quốc tịch Việt Nam; Thẻ căn cước công dân số 048066000179 cấp ngày 27 tháng 12 năm 2019 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ thường trú tại phòng 7.6, khu B, Tòa nhà Indochina Park, chung cư số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; chỗ ở hiện nay tại phòng 7.6, khu B, Tòa nhà Indochina Park, chung cư số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

2. Tên dự án: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ CAO CẤP BÌNH DƯƠNG 2.

3. Mục tiêu dự án: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ để bán.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 18.066,1m².
- Quy mô dân số: khoảng 3.838 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Tổng số lượng căn hộ: 2.491 căn. Số tầng cao tối đa: dự kiến 40 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 225.408,59m². Quy mô dân số: khoảng 3.838 người. *(số liệu quy mô dự án được chuẩn xác sau khi quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo theo quy hoạch phân khu 1/2000 đã được phê duyệt).*

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% 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 theo quy định tại khoản 2, Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

- 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 đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư quy định tại Điều 2, Quyết định này.

5. Vốn đầu tư của dự án: 4.827.337.031.589 (Bốn nghìn tám trăm hai mươi bảy tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm ba mươi một nghìn năm trăm tám mươi chín) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 965.537.031.589 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động (vay ngân hàng): 3.861.800.000.000 đồng.

Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	965.537.031.589	100	Tiền mặt	Đã góp đủ

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất)

7. Địa điểm thực hiện dự án: khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn: đã góp đủ.

- Tiến độ huy động các nguồn vốn: theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: Hiện tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL đang được sử dụng mặt bằng khu đất thực hiện dự án (do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL đã được UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận số AP 927609), Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL đang thực hiện các thủ tục đầu tư, thủ tục xin được chuyển mục đích sử dụng đất và thủ tục xin cấp phép xây dựng dự án theo quy định, dự kiến là từ quý II/2019 đến quý III/2021.

- Tiến độ khởi công công trình: quý III/2021

- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình: quý III/2021 – quý III/2023

- Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng: quý III/2023.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 và khoản 4, Điều 77, Luật Đầu tư năm 2020.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc xác định tổng vốn đầu tư, hiệu quả kinh tế xã hội của dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, nghiệm thu và bàn giao cho địa phương các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án sau khi hoàn thành, đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện chế độ hoạt động báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020.

- Nhà đầu tư cần tiếp tục liên hệ Sở Giao thông Vận tải để hoàn thành việc thỏa thuận đấu nối Dự án Bình Dương 1 và Dự án Bình Dương 2 vào Quốc lộ 13 với Bộ Giao thông Vận tải.

- Nhà đầu tư phải tổ chức giao thông phù hợp với báo cáo đánh giá tác động giao thông theo Công văn số 612/SGTVT-QLGT ngày 23/02/2021 và Công văn số 747/SGTVT-QLGT ngày 04/03/2021 của Sở Giao thông Vận tải. Tổ chức giao thông theo hướng bố trí đường gom, tổ chức một lối vào, một lối ra chung cho cả 2 dự án. Trong quá trình lập quy hoạch cần rà soát, bố trí đủ diện tích giao thông trong dự án (đường nội bộ, bãi đỗ xe,...) để hạn chế ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông toàn khu vực.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 phải đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy định, đồng thời gắn kết hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch chi tiết với hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Hòa, đặc biệt phải tạo được kết nối hệ thống giao thông của dự án và dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1.

- Quy hoạch tổng thể dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 chú ý không gian quảng trường, sân bãi, cây xanh công viên phải đảm bảo có hướng tiếp cận với đại lộ Bình Dương và kênh tiêu Vsip. Công trình cao tầng thiết kế hài hòa có tính thẩm mỹ hiện đại và đảm bảo khoảng cách giữa các dãy nhà, đặc biệt là khoảng cách giữa các dãy nhà của dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 với dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 theo quy chuẩn xây dựng. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành.

- Căn cứ mục 9 Phụ lục II Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ thì Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để được thẩm định, phê duyệt theo quy định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn việc thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống giao thông của khu vực. Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao.

- Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án và kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng đất của dự án theo quy định. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đất đai sau khi được chấp thuận chủ trương. Chịu trách nhiệm về việc tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng không thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua

4. Sở Xây dựng:

- Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì rà soát, bổ sung dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 vào danh mục dự án phát triển nhà ở thuộc địa bàn thành phố Thuận An theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định tại Điều 69, Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

2. Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị có liên quan nêu tại Điều 2 Quyết định này có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TNMT, XD, GTVT;
- UBND thành phố Thuận An;
- Chủ đầu tư;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Trúc

