

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 222/BC-SKHĐT

Hung Yên, ngày 28 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO

Về chủ trương nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên

Trong thời gian qua, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp nhận hồ sơ xin nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch đối với dự án “Tổ hợp thương mại và nhà phố thương mại tỉnh Hưng Yên” của Công ty cổ phần Vincom Retail trên địa bàn thành phố Hưng Yên và huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên và các dự án Phân khu công nghiệp số 6, Phân khu công nghiệp số 7 và Khu đô thị số 2 – Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Hòa Phát trên địa bàn huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên. Sau khi nghiên cứu đề xuất của Nhà đầu tư, tham vấn ý kiến của các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Tài chính và các ngành, địa phương có liên quan; Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. Đề xuất thực hiện việc nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch của Công ty cổ phần Vincom Retail

Công ty Vincom Retail là thành viên của Tập đoàn Vingroup, có vốn điều lệ trên 26 nghìn tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực: bất động sản; du lịch – vui chơi giải trí; bán lẻ; y tế; giáo dục; nông nghiệp; công nghiệp nặng. Sau hơn 10 năm hoạt động, Công ty đã trở thành doanh nghiệp hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư các dự án Trung tâm thương mại, nhà ở thương mại, với việc quản lý hệ thống trung tâm thương mại trên cả nước mang thương hiệu Vincom Centre, Vincom Mega Mall và Vincom Plaza cũng như xây dựng và phát triển chuỗi siêu thị, cửa hàng tiện ích Vinmart và Vinmart, cùng hàng chục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên khắp cả nước.

Trong thời gian qua, Công ty Vincom Retail đã khảo sát một số địa điểm để đầu tư xây dựng tổ hợp Trung tâm thương mại và nhà phố tại tỉnh Hưng Yên. Trên kết quả khảo sát Công ty đã xin được đề xuất một số vị trí để thực hiện nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch tổ hợp Trung tâm thương mại và nhà ở phố, cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố.

2. Mục tiêu: Nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch, xây dựng trung tâm thương mại và nhà ở thương mại tại tỉnh Hưng Yên đáp ứng nhu cầu mua sắm và phục vụ nhu cầu về nhà ở của người dân tại các địa phương trong khu vực dự án.

3. Vị trí các khu đất

- Vị trí 01: Khu đất có diện tích khoảng 1,4 ha trên địa bàn phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên. Hiện trạng là Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên do Tỉnh Đoàn quản lý và sử dụng.

- Vị trí 02: Khu đất có diện tích khoảng 2 ha trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm. Khu đất đề xuất gồm 02 vị trí gồm đất nông nghiệp và đất của trạm y tế thị trấn Như Quỳnh.

4. Nhà đầu tư đề xuất nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch: CÔNG TY CỔ PHẦN VICOM RETAIL

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11/4/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 11/7/2018;

- Địa chỉ trụ sở chính: số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc.

5. Đề xuất, kiến nghị

Sau khi nghiên cứu đề xuất của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

- Đề xuất triển khai thực hiện dự án của Công ty cổ phần Vincom Retail là phù hợp với quy định của Luật Đầu tư, Luật nhà ở và các văn bản pháp lý hướng dẫn có liên quan. Mục tiêu đề xuất không thuộc danh mục lĩnh vực cấm đầu tư, hạn chế đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư;

- Nhà đầu tư là đơn vị có kinh nghiệm và năng lực tài chính để lập quy hoạch, triển khai thực hiện dự án. Hiện nay, Công ty đã và đang triển khai thành công các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị trong cả nước như: dự án thành phố xanh – khu đô thị Vincity quận 9 thành phố Hồ Chí Minh (diện tích khoảng 300 ha); Vinhomes Royal City tại Hà Nội; Vinhomes Riverside tại thành phố Hà Nội (diện tích khoảng 183,5 ha)....

- Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1563/STNMT-CCQLĐD ngày 07/12/2018, trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của tỉnh Hưng Yên đối với các khu đất của nhà đầu tư đề xuất cụ thể như sau:

+ Đối với khu đất có diện tích khoảng 1,4 ha tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên (hiện tại là trung tâm văn hóa thanh thiếu niên): vị trí khu đất theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Hưng Yên được quy hoạch là đất văn hóa, không phù hợp mục tiêu đề xuất thực hiện dự án của nhà đầu tư.

+ Đối với khu đất có diện tích khoảng 2 ha tại thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm (hiện trạng là trạm y tế của thị trấn Như Quỳnh và đất nông nghiệp): theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Văn Lâm khu đất của trạm y tế thị trấn Như Quỳnh vẫn quy hoạch là đất y tế, không phù hợp với mục tiêu dự án của nhà đầu tư. Khu đất nông nghiệp theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Văn Lâm quy hoạch là đất thương mại dịch vụ và đất ở, phù hợp với mục tiêu đề xuất của nhà đầu tư.

- Theo ý kiến của Tỉnh đoàn tỉnh Hưng Yên tại Công văn số 352-CV/TĐTN-VP ngày 17/12/2018, “Vị trí khu đất hiện do nhà thiếu nhi thuộc Tỉnh đoàn quản lý, đã được Tỉnh ủy có chủ trương di dời để phục vụ các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, tạo cảnh quan đô thị cho thành phố Hưng Yên. Do vậy, việc tiếp nhận dự án vào vị trí trên là phù hợp với chủ trương của tỉnh. Đề nghị nhà đầu tư làm việc cụ thể với Tỉnh đoàn và nhà thiếu nhi tỉnh, có văn bản thỏa thuận giữa các bên về phương án đền bù tài sản, di dời nhà thiếu nhi tỉnh trước khi báo cáo UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án”.

- Theo ý kiến của Sở Công Thương, 02 vị trí khu đất của nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án (tại thành phố Hưng Yên và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm) phù hợp với quy hoạch xây dựng trung tâm thương mại đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 21/10/2009.

- Các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải; UBND huyện Văn Lâm, UBND thành phố Hưng Yên, UBND thị trấn Như Quỳnh, Trạm y tế thị trấn Như Quỳnh chưa có ý kiến trả lời (Công văn xin ý kiến số 2587/SKHĐT-KTĐN ngày 04/12/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư).

Tuy nhiên, ngày 25/10/2018 Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 2281/SKHĐT-KTĐN gửi các sở, ngành giới thiệu địa điểm thực hiện dự án Trung tâm thương mại, nhà ở thương mại của Công ty cổ phần Vincom Retail. Ngày 30/10/2018, UBND thành phố Hưng Yên có báo cáo số 436/BC-UBND giới thiệu địa điểm khu đất hiện là Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên cho nhà đầu tư nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch.

Căn cứ Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Quản lý sử dụng tài sản công và các Nghị định hướng dẫn có liên quan; ý kiến tham gia của các sở, ngành và chủ trương thu hút đầu tư của tỉnh; Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét:

1. Đối với khu đất có diện tích khoảng 1,4 ha trên địa bàn phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên (hiện trạng là đất Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên do Tỉnh Đoàn Hưng Yên quản lý):

- Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Hưng Yên vị trí khu đất được quy hoạch là đất văn hóa, chưa phù hợp với mục tiêu dự án do nhà đầu tư đề xuất.

Tuy nhiên, theo ý kiến của Sở Công Thương, vị trí dự kiến thực hiện dự án của Công ty phù hợp với quy hoạch xây dựng trung tâm thương mại đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 21/10/2009 và để phát triển lĩnh vực thương mại dịch vụ trên địa bàn thành phố Hưng Yên, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét về đề xuất được triển khai thực hiện dự án của Công ty. Nếu được chấp thuận, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Hưng Yên điều chỉnh, bổ sung vị trí đề xuất triển khai thực hiện dự án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

- Trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh về đề xuất của nhà đầu tư, giao Tỉnh Đoàn Hưng Yên chủ trì, phối hợp với Nhà thiếu nhi tỉnh và các đơn vị có liên quan nghiên cứu, có văn bản báo cáo UBND tỉnh về phương án di dời và đầu tư tại vị trí mới của Nhà thiếu nhi tỉnh, đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị của thành phố Hưng Yên, phục vụ các nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh và hoạt động của Nhà thiếu nhi tỉnh.

- Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được điều chỉnh; Căn cứ khoản 2 Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ; điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013: Kính đề nghị UBND tỉnh giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Tỉnh đoàn Hưng Yên lập hồ sơ đề nghị bán tài sản nhà nước bao gồm cả quyền sử dụng đất gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định và tổ chức bán đấu giá tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành. Trên cơ sở kết quả bán đấu giá tài sản, UBND tỉnh sẽ xem xét cho nhà đầu tư trúng đấu giá triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối với khu đất có diện tích khoảng 2 ha trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm (hiện trạng là đất trạm y tế thị trấn Như Quỳnh và đất nông nghiệp):

- Do nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án tại 02 vị trí, tuy nhiên đối với vị trí khu đất hiện trạng là trạm y tế thị trấn Như Quỳnh theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Văn Lâm được phê duyệt vẫn quy hoạch là đất y tế, không phù hợp với mục tiêu dự án nên chưa đủ điều kiện để xem xét, tiếp nhận; Đối với vị trí đất nông nghiệp theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Văn Lâm quy hoạch là đất thương mại dịch vụ và đất ở, phù hợp với mục tiêu dự án, đủ điều kiện để xem xét.

- Kính đề nghị UBND tỉnh đồng ý về nguyên tắc cho phép Công ty cổ phần Vincom Retail được giao làm chủ đầu tư nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực đề xuất thực hiện dự án (bao gồm: vị trí đất trạm y tế thị trấn Như Quỳnh, vị trí khu đất nông nghiệp và khu vực lân cận). Ranh giới và quy mô diện tích được xác định cụ thể trên thực địa.

- Giao UBND huyện Văn Lâm phối hợp với nhà đầu tư trong quá trình lập quy hoạch xây dựng dự án, xem xét đến vị trí hiện trạng của trạm y tế đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung của huyện Văn Lâm và cảnh quan đô thị của khu vực.

- Sau khi có quy hoạch xây dựng được phê duyệt, kính đề nghị UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở ngành có liên quan đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại vị trí khu đất nông nghiệp (do phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất). Việc lựa chọn nhà đầu tư và đăng ký thực hiện dự án sẽ được UBND tỉnh xem xét quyết định theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Công ty cổ phần Vincom Retail có trách nhiệm tự ứng trước nguồn kinh phí để thực hiện việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây các dự án “Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố” tại vị trí như đề xuất. Trong trường hợp, Công ty cổ phần Vincom Retail được giao thực hiện dự án thì sẽ tính chi phí việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng vào chi phí của dự án theo quy định của nhà nước, nếu không được thực hiện thì Công ty cổ phần Vincom Retail sẽ không được hoàn trả các khoản đã chi phí (nhà đầu tư đã có văn bản cam kết về vấn đề trên)

4. Kính đề nghị UBND tỉnh báo cáo Thường trực Tỉnh ủy trước khi xem xét, quyết định.

II. Đề xuất nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Phát

Ngày 07/02/2017, Ban Thường vụ Tỉnh ủy có Thông báo số 482-TB/TU về việc đồng ý về chủ trương tiến hành nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch Khu công nghiệp đô thị Lý Thường Kiệt (nay là Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt) có quy mô khoảng 3.000 ha trên địa bàn các huyện Yên Mỹ, Khoái Châu, Ân Thi và Kim Động.

Ngày 07/8/2017, UBND tỉnh có Tờ trình số 86/TTr-UBND trình Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt vào quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn 2030.

Tại Nghị quyết số 27/NQ-CP ngày 17/4/2018, Chính phủ đã chấp thuận đưa “Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt” vào quy hoạch điều

chỉnh sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2016 -2020) của tỉnh Hưng Yên.

Trên cơ sở phương án quy hoạch chung tại đề án điều chỉnh bổ sung quy hoạch khu công nghiệp được UBND tỉnh chấp thuận; năng lực tài chính và kinh nghiệm thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp và đô thị của Công ty tại tỉnh Hưng Yên (dự án Khu công nghiệp Phố Nối A, dự án Khu Công nghiệp Yên Mỹ II, Dự án phân khu A khu đô thị phía bắc Quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối), Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Phát đề xuất việc được chấp thuận nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch đối với Phân khu công nghiệp số 6, Phân khu công nghiệp, số 7 và Khu đô thị số 2 - Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt với nội dung cụ thể như sau:

1. Đề xuất nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch đối với phân khu công nghiệp số 6 - Khu công nghiệp và đô thị Lý Thường Kiệt

a. Tên dự án: Phân Khu công nghiệp số 6 – Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

b. Mục tiêu dự án: Nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch Phân khu 6 - Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ lý thường kiệt nhằm thu hút, tiếp nhận các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực: Điện, điện tử; ô tô, máy cơ khí; chế biến thực phẩm; dược hóa phẩm, sản phẩm nhựa, dệt may, các sản phẩm công nghệ cao.

c. Quy mô nghiên cứu: tại khu đất có diện tích khoảng 308,2 ha thuộc Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

d. Địa điểm nghiên cứu: trên địa bàn các xã Quang Vinh, Vân Du, Xuân Trúc, Quảng Lăng và thị trấn Ân Thi , huyện Ân Thi.

2. Đề xuất nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch đối với phân khu công nghiệp số 7 - Khu công nghiệp và đô thị Lý Thường Kiệt

a. Tên dự án: Phân Khu công nghiệp số 7 – Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

b. Mục tiêu dự án: Nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch Phân khu công nghiệp số 7 - Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ lý thường kiệt nhằm thu hút, tiếp nhận các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực: Điện, điện tử; ô tô, máy cơ khí; chế biến thực phẩm; dược hóa phẩm, sản phẩm nhựa, dệt may, các sản phẩm công nghệ cao.

c. Quy mô nghiên cứu: tại khu đất có diện tích khoảng 273,9 ha thuộc Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

d. Địa điểm nghiên cứu: trên địa bàn các xã Đào Dương, Quang Vinh và Vân Du, huyện Ân Thi.

3. Đề xuất nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch đối với Khu đô thị số 2 - Khu Công nghiệp và đô thị Lý Thường Kiệt

a. Tên dự án: Khu đô thị số 2 – Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

b. Mục tiêu dự án: phát triển các khu ở có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân địa phương và người lao động trong khu công nghiệp.

c. Quy mô nghiên cứu: tại khu đất có diện tích khoảng 78,9 ha thuộc Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

d. Địa điểm nghiên cứu: trên địa bàn các xã Tân Phúc và Quang Vinh, huyện Ân Thi.

4. Nhà đầu tư đề xuất: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN HÒA PHÁT

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101178864 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/9/2001, đăng ký điều chỉnh lần thứ 18 ngày 13/11/2017;

- Địa chỉ trụ sở chính: số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

- Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Quang Việt – Giám đốc.

5. Đề xuất, kiến nghị

Sau khi nghiên cứu dự án của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

- Đề xuất xin nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch phân khu số 6,7 và khu đô thị số 2 – Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt là phù hợp với quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan và chủ trương phát triển khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt của Tỉnh ủy và UBND tỉnh.

- Tại Báo cáo số 207/BC-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh về việc bổ sung một số thông tin trong Đề án bổ sung quy hoạch Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt vào quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn 2030, Phân khu công nghiệp số 6 đã được UBND tỉnh bố trí cho tập đoàn Aluko Group (Hàn Quốc) để nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại tập đoàn Aluko Group (Hàn Quốc) chưa thực hiện các thủ tục, triển khai công tác khảo sát lập quy hoạch đối với Phân khu công nghiệp số 6 đã được UBND tỉnh chấp thuận; Sở Công Thương đã có đề xuất nghiên cứu tình hình triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư Hàn Quốc để chấp thuận đề xuất nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Phát đảm bảo tiến độ thực hiện dự án Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt.

- Các sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh, UBND huyện Ân Thi nhất trí với đề xuất nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch của nhà đầu tư.

- Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1599/STNMT-VP ngày 14/12/2018, theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2016-2020) của tỉnh Hưng Yên đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 27/NQ-CP ngày 17/4/2018, như sau:

+ Đối với phân Khu công nghiệp số 6 với diện tích khoảng 308 ha, trong đó: 305,2 ha quy hoạch là đất Khu công nghiệp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; có khoảng 3 ha hiện trạng là khu dân cư, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất

+ Đối với phân Khu công nghiệp số 7 không phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2016-2020) của tỉnh Hưng Yên được Chính phủ phê duyệt.

+ Đối với Khu đô thị số 2 với diện tích khoảng 78,9 ha, trong đó: có khoảng 23,9 ha hiện trạng là đất ở, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có khoảng 55 ha không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1047/SXD-QH ngày 18/12/2018, “trong quy hoạch chung xây dựng dọc tuyến đường bộ nối 2 đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình đã được phê duyệt thì khu vực được đề xuất nghiên cứu, lập quy hoạch 02 khu công nghiệp có một phần được quy hoạch là đất sản xuất công nghiệp tập trung và một phần được quy hoạch là đất sản xuất nông nghiệp; khu đất đề xuất quy hoạch là khu đô thị được quy hoạch là đất sản xuất nông nghiệp. Do vậy, để có đủ căn cứ triển khai lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 như đề xuất của nhà đầu tư thì cần phải được báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành”.

- Theo ý kiến của UBND huyện Ân Thi tại Công văn số 797/UBND-TNMT ngày 21/12/2018, Dự án phân khu công nghiệp số 6 và dự án phân khu công nghiệp số 7 phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Ân Thi đến năm 2020; còn dự án Khu đô thị số 2 chưa có trong quy hoạch sử dụng đất huyện Ân Thi năm 2020.

Từ các lý do trên, Căn cứ Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, các quy định của pháp luật về quản lý các khu, cụm công nghiệp và các văn bản pháp lý hướng dẫn có liên quan; ý kiến tham gia của các sở, ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét:

1. Đồng ý về nguyên tắc cho Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Phát được tiến hành các thủ tục nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch dự án Phân khu công nghiệp số 6, Phân khu công nghiệp số 7 và Khu đô thị số 2 - Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt. Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành, UBND các huyện Ân Thi để xác định vị trí, địa điểm và quy mô diện tích cũng như tính chất cụ thể của phân khu công nghiệp số 6, Phân khu công nghiệp số 7 và khu đô thị số 2 -- Khu công nghiệp và đô thị

dịch vụ Lý Thường Kiệt phù hợp với phương án quy hoạch của các phân khu đã được UBND tỉnh đề xuất trong đề án trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, phù hợp với điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh Hưng Yên.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Ân Thi rà soát sự phù hợp của các dự án Phân khu công nghiệp số 6, Phân khu công nghiệp số 7 và Khu đô thị số 2 - Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2016-2020) của tỉnh Hưng Yên đã được Chính phủ phê duyệt và các quy hoạch xây dựng có liên quan, báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh.

3. Sau khi đề án điều chỉnh bổ sung quy hoạch Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung vào quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh Hưng Yên; mốc giới được xác định cụ thể, Nhà đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết phân khu số 6, Phân khu công nghiệp số 7 và khu đô thị số 2 – khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt. Trình tự tiếp nhận, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành và quy chế làm việc của tỉnh.

4. Nhà đầu tư có trách nhiệm có trách nhiệm tự ứng trước kinh phí để thực hiện việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết phân khu số 6,7 và khu đô thị số 2 – khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt. Trong trường hợp, Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Phát được giao thực hiện dự án thì sẽ tính chi phí việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh vào chi phí của dự án theo quy định của nhà nước, nếu không được thực hiện thì Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Phát sẽ không được hoàn trả các khoản đã chi phí.

5. Kính đề nghị UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy trước khi xem xét quyết định.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTDN (25b).



Trịnh Văn Diễn

