

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HOÀNG MAI**

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

Số: **491** /UBND-QLĐT

Hoàng Mai, ngày **09** tháng **03** năm 2022

V/v tham gia ý kiến thẩm định chủ trương
đầu tư Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại
393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh
Hưng, quận Hoàng Mai.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

UBND quận Hoàng Mai nhận được Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/1/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty cổ phần Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề xuất. Căn cứ Kết luận tại Hội nghị UBND quận Hoàng Mai ngày 03/3/2022, Hội nghị Ban thường vụ Quận ủy ngày 09/3/2022, UBND quận Hoàng Mai tham gia ý kiến, cụ thể như sau:

1. Về vị trí, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:

a. Vị trí:

Khu đất đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty cổ phần Nông sản Agrexim đang quản lý, sử dụng có vị trí: Phía Đông Nam giáp dự án 409 Lĩnh Nam; phía Tây giáp dân cư hiện có và ngõ 393 Lĩnh Nam rộng khoảng 5m (chiều ngõ dài khoảng 71m).

b. Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai đề xuất dự án Nhà ở xã hội có nguồn gốc do Xí nghiệp kinh doanh vận tải hàng hóa Công ty Nông thổ sản 1 quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 003500 ngày 15/9/1989 và Hợp đồng thuê đất số 442-245ND/HĐTD ngày 10/11/1999 của Sở Địa chính Nhà đất Hà Nội với nội dung: diện tích sử dụng đất 3.536m²; mục đích sử dụng đất: vận tải, văn phòng, kinh doanh nhựa. Công ty Nông Thổ sản 1 được phê duyệt phương án cổ phần hóa chuyển đổi thành Công ty cổ phần Nông sản Agrexim theo Quyết định số 1834/2004/QĐ-BTM ngày 08/12/2004 và số 2306/QĐ-BTM ngày 05/9/2005 của Bộ Thương mại. Khu đất trên đã được bàn giao từ doanh nghiệp Nhà nước Công ty Nông thổ sản 1 sang Công ty cổ phần Nông sản Agrexim theo Biên bản bàn giao tài sản, tiền vốn và lao động ký ngày 16/5/2007 giữa các bên (đại diện Bộ Thương mại; đại diện bên giao - Công ty Nông thổ sản 1; đại diện bên nhận bàn giao - Công ty cổ phần Nông sản Agrexim).



Theo Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Địa chính Hà Nội lập và hoàn thành ngày 27/10/2009; UBND phường Vĩnh Hưng xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện ngày 08/12/2009; Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 21/3/2011: Khu đất tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai đề xuất dự án Nhà ở xã hội có diện tích 3.549,9m²; hiện trạng khu đất có một số nhà xưởng, kho và nhà làm việc.

2. Về sự phù hợp của dự án đề xuất với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch sử dụng đất của Thành phố:

- Dự án nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai chưa có trong Danh mục các dự án xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2025 kèm theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 – 2025 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021.

- Dự án nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 quận Hoàng Mai được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 19/01/2022.

3. Về tiến độ thực hiện dự án đề xuất:

Nhà đầu tư đề xuất tiến độ của dự án từ Quý I/2022 đến Quý II/2023, tuy nhiên chưa xây dựng tiến độ chi tiết của dự án. Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, xem xét hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4. Các kiến nghị, đề xuất:

- Yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện dự án theo đúng Luật Đất đai 2013.

- Sau khi cổ phần hóa đến nay, Công ty cổ phần Agrexim chưa làm thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất tại khu đất số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai. Theo quy định, Công ty cổ phần Agrexim phải thực hiện các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần Agrexim có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoàn thiện thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất tại khu đất số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, làm căn cứ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

- Hiện nay chỉ tiêu dân số tại ô F4 còn lại là khoảng 1622 người phân bổ cho 05 ô quy hoạch đất ở mới F4/ODK1 (diện tích 0,43ha), F4/ODK2 (diện tích 1,68ha), F4-ODK3 (diện tích 0,39ha), F4/ODK4 (diện tích 0,56ha), F4/ODK6 (diện tích 0,39ha). Trong đó, ô đất F4/ODK1 nằm trong kế hoạch đấu giá quyền sử

dụng đất của UBND quận Hoàng Mai để thực hiện dự án nhà ở. Trường hợp 05 ô đất ở dự kiến trên thực hiện xây dựng khu nhà ở thấp tầng cần phân bổ tối thiểu dân số là 700 người. Như vậy, ô đất F4/ODK5 do Nhà đầu tư đề xuất chỉ phân bổ tối đa $1622 \text{ người} - 700 \text{ người} = 922 \text{ người}$. Đề nghị Nhà đầu tư điều chỉnh phương án đề xuất đảm bảo quy mô dân số theo quy định.

- Dự án đề xuất chỉ có một tuyến đường duy nhất đi vào dự án mặt cắt ngang nhỏ (khoảng 5m, chiều dài 71m) trong khi đó việc mở rộng bề rộng mặt cắt ngang đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy gặp khó khăn do vướng đất quốc phòng cũng như dự án 409 Lĩnh Nam được duyệt. Đề nghị Nhà đầu tư có giải pháp đảm bảo về mặt giao thông cũng như phòng cháy chữa cháy trước khi trình cấp thẩm quyền chấp thuận đề xuất chủ trương đầu tư.

- Thực hiện theo Chương trình 03-CTr/TU của Thành ủy: Đưa diện tích nhà ở bình quân 27,6m²- 29,5m²/người và Chương trình phát triển nhà ở định hướng giảm chỉ tiêu dân số tại khu vực trung tâm trong đó có quận Hoàng Mai, tăng chỉ tiêu dân số tại các khu vực phát triển mới, đô thị vệ tinh, đô thị sinh thái đảm bảo mục tiêu thu hút dân cư ra khỏi các quận nội đô và gắn kết với nơi làm việc mới (khu công nghiệp, khu chế xuất...), các khu nhà ở được đồng bộ hạ tầng, đảm bảo chất lượng sống cho cư dân. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu Nhà đầu tư tuân thủ theo các chương trình phát triển nhà của Thành ủy và UBND Thành phố.

- Xung quanh dự án có khu dân cư hiện hữu, khi triển khai thi công cần có phương án đảm bảo an toàn cho người, cho bản thân công trình và các công trình liền kề, lân cận. Nếu có tổn hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp kinh phí góp phần đầu tư xây dựng hạ tầng cho địa phương.

Trên đây là một số ý kiến của UBND quận Hoàng Mai phúc đáp Sở Kế hoạch và Đầu tư được biết. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Quận ủy (để báo cáo)
- Lãnh đạo UBND Quận;
- UBND phường Vĩnh Hưng;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Tâm