

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày / /2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 09/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của HĐND thành phố Hà Nội về việc thông qua bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 4842/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Thông báo số 2431-TB/TU ngày 16/9/2025 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Vibex tại phường Đông Ngạc;

Căn cứ Nghị quyết số 41-NQ/ĐU ngày 23/7/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND thành phố Hà Nội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Vibex tại phường Đông Ngạc;

Căn cứ đề nghị của UBND Quận Bắc Từ Liêm (trước sắp xếp) tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 27/9/2024 và Văn bản số 1967/UBND-TTPTQĐ ngày 13/6/2025 kèm theo hồ sơ đề xuất về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Vibex tại phường Đức Thắng, Đông Ngạc và Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường (trước hợp nhất - Văn bản số 9130/STNMT-QHKHSDĐ ngày 14/11/2024); Sở Giáo dục và Đào tạo (Văn bản số 3852/SGDĐT-KHTC ngày 24/10/2024); Sở Giao thông Vận tải (trước hợp nhất - Văn bản số 6748/SGTVT-KHTC ngày 18/10/2024); Sở Công thương (văn bản số 5311/SCT-KHTCTH ngày 30/10/2024); Cục Thuế thành phố Hà Nội (trước sắp xếp - Văn bản số 60433/CTHN-QLĐ ngày 08/11/2024); Bộ Quốc Phòng (Văn bản số 5546/BQP - TM ngày 14/12/2024); Bộ Công An (Văn bản số 413/ANKT - GTXD ngày 13/01/2025); Sở Xây dựng (các Văn bản số 9571/SXD-PTĐT ngày 18/11/2024, số 5422/SXD-PTĐT ngày 15/5/2025); UBND phường Đông Ngạc (Văn bản số 652/UBND-KTHT&ĐT ngày 06/10/2025); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (các Văn bản số 5037/QHKT-NSH-HTKT ngày 07/11/2024, số 1861/QHKT-NSH-HTKT ngày 05/5/2025, số 4886/QHKT-(TH+HTKT) ngày 07/10/2025); báo cáo của Sở Tài chính tại các Văn bản số 6557/STC-TCĐT ngày 26/8/2024, số 5808/STC-HTĐT ngày 21/5/2025 và các Báo cáo số 8026/BC-STC ngày 03/7/2025, số 12767/BC-STC ngày 14/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Vibex tại phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội với nội dung như sau:

1. Tên dự án đầu tư: Xây dựng Khu đô thị Vibex.

2. Địa điểm thực hiện: Phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội.

3. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024, Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015, Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4842/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND Thành phố Hà Nội; đầu tư xây dựng Khu đô thị đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với kiến trúc hiện đại, đóng vai trò điểm nhấn trong không gian kiến trúc đô thị, phát huy hết tiềm năng giá trị khu đất; góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở của người dân Thành phố.

4. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

5. Quy mô đầu tư: Xác định theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4842/QĐ-UBND ngày 13/9/2018; không bao gồm diện tích khoảng 60.793 m² đất được đầu tư theo các dự án riêng, gồm các ô đất: 02 ô đất công cộng đơn vị ở ký hiệu CC4, CC5 để xây dựng trụ sở Công an phường Đức Thắng và trụ sở UBND phường Đức Thắng; 01 ô đất trường tiểu học ký hiệu TH để xây dựng Trường Tiểu học Đức Thắng; 01 ô đất cơ quan ký hiệu CQ UBND Thành phố đã giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố; 01 ô đất ở làng xóm hiện có ký hiệu LX; 03 ô đất lý hiệu CT1, CT2, CT4 là quỹ đất 20% để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân theo dự án riêng. Quy mô sử dụng đất của Dự án khoảng 424.837 m² (khoảng 42,484 ha); trong đó:

- Các công trình Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, kinh doanh gồm:

+ Các công trình nhà ở thương mại, gồm:

* Công trình nhà ở cao tầng tại ô đất ký hiệu CT3, diện tích đất khoảng 13.486m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 177.747m²; tầng cao 7-30-36 tầng.

* Các công trình nhà ở biệt thự tại 07 ô đất ký hiệu BT1, BT2, BT3, BT4, BT5, BT6, BT7; tổng diện tích đất khoảng 18.999 m²; diện tích xây dựng 10.367 m²; tổng diện tích sàn khoảng 51.835 m²; mật độ xây dựng 54,57%; tầng cao 5 tầng.

* Các công trình nhà ở liên kế tại ô đất ký hiệu LK; tổng diện tích đất khoảng 14.088 m²; diện tích xây dựng 10.507 m²; tổng diện tích sàn khoảng 52.535 m²; mật độ xây dựng 74,58%; tầng cao 5 tầng.

+ Các công trình công cộng đô thị tại các ô đất ký hiệu CCĐT1, CCĐT2, CCĐT3 tổng diện tích khoảng 24.528 m²; diện tích xây dựng khoảng 9.158 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 156.135m²; tầng cao 15-20 tầng; đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng, y tế.

+ Các công trình công cộng đơn vị ở tại các ô đất ký hiệu CC1, CC2, CC3 có tổng diện tích đất khoảng 7.886m², tổng diện tích sàn khoảng 8.031m², tầng cao 2-5 tầng. Trong đó, đầu tư xây dựng trạm y tế, bưu điện ngân hàng, dịch vụ thương mại, siêu thị, trụ sở tổ dân phố hoặc chức năng công cộng đơn vị ở khác.

+ Các công trình bãi đỗ xe tập trung tại 03 ô đất ký hiệu P1, P2 và P3 có tổng diện tích đất khoảng 4.517 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.615 m², mật độ xây dựng 60,28%, tầng cao 5 tầng. Trong đó, xây dựng bãi đỗ xe áp dụng công nghệ hiện đại, tự động; tích hợp các điểm đỗ xe, nạp điện cho xe chạy điện.

+ Công trình trường trung học phổ thông tại ô đất ký hiệu THPT có tổng diện tích đất khoảng 12.315 m², tổng diện tích sàn khoảng 13.889 m², mật độ xây dựng 32,29%, tầng cao 1-4 tầng.

+ Công trình đường vào nhà, đường phân khu vực có tổng diện tích khoảng 23.291m²: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư theo quy hoạch, có trách nhiệm quản lý và duy tu, duy trì (không kinh doanh).

- Các công trình Nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ theo quy hoạch, sau khi hoàn thành bàn giao lại cho chính quyền địa phương gồm:

+ Công trình cây xanh đô thị (bao gồm diện tích mặt nước) tại ô đất ký hiệu CXĐT diện tích đất khoảng 163.698m²; tổng diện tích sàn khoảng 3.683 m²; mật độ xây dựng 2,25%; tầng cao 01 tầng; trong đó: Công viên cây xanh, thể dục thể thao, vui chơi giải trí diện tích đất khoảng 73.650 m², tổng diện tích sàn khoảng 3.683m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng; bố trí xây dựng ngầm trạm xử lý nước thải có diện tích khoảng 3.000m²; hồ điều hòa diện tích mặt nước khoảng 90.048m².

+ Công trình cây xanh trong đơn vị ở tại 05 ô đất có ký hiệu CX1, CX2, CX3, CX4, CX5 có tổng diện tích đất khoảng 20.953m², diện tích xây dựng 1.010 m², tổng diện tích sàn khoảng 1.010m², mật độ xây dựng 5% tầng cao 01 tầng. Trong đó, tại bên dưới ô đất cây xanh (ký hiệu CX4), xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung ngầm 01 tầng với diện tích 2.530 m².

+ Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật tại ô đất ký hiệu HT đầu tư xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và trạm vệ tinh 15.000 số có diện tích khoảng 330m² và công trình cây xanh cách ly tại 02 ô đất có ký hiệu CL-1 và CL-2 có diện tích 2.835m² (gồm phần diện tích đất của 02 công trình trạm bơm giếng khai thác nước của Nhà máy nước Cáo Đình ký hiệu CĐ18 và CĐ19 hiện do Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội quản lý và sử dụng; không thực hiện đầu tư làm ảnh hưởng đến hoạt động của trạm bơm).

+ Các công trình giao thông: Đường phân khu vực, đường khu vực, đường chính khu vực, đường liên khu vực có tổng diện tích đất khoảng 117.911 m².

Quy mô dân số khoảng 4.836 người.

6. Vốn đầu tư: Khoảng 7.282,840 tỷ đồng; trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án khoảng 6.880,84 đồng;
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 402 tỷ đồng.

7. Tiến độ thực hiện: Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2030; trong đó:

- Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2026: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.
- Từ Quý I/2026 đến Quý IV/2030: Triển khai đầu tư; hoàn thiện đưa Dự án vào khai thác, vận hành.

8. Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được UBND Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất.

9. Cơ chế đầu tư: Theo quy định pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính: Thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư đối với việc thực hiện Dự án theo quy định.

2. UBND phường Đông Ngạc: Lập hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình, quy định.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chủ trì rà soát, xác định cụ thể vị trí, ranh giới, diện tích đất bố trí trạm biến áp 110kV theo định hướng tại Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2060; thực hiện các thủ tục theo quy trình, quy định; kịp thời báo cáo các tồn tại, vướng mắc nếu ảnh hưởng đến Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vibex đã được phê duyệt.

4. Sở Xây dựng: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác các sản phẩm nhà ở (các loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh) và các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phù hợp Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố, phù hợp các nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận.

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục đất đai, môi trường đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phù hợp các nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận.

6. Các Sở, Ngành Thành phố, UBND phường Đông Ngạc:

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và đề nghị của cơ quan chủ trì phối hợp thực hiện việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước theo quy định, thực hiện đầu tư theo đúng quy hoạch và nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận.

7. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án:

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước theo quy định, thực hiện đầu tư, kinh doanh theo đúng quy hoạch và nội dung về chủ trương đầu tư, tiến độ được chấp thuận. Đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định, nội dung đầu tư, cam kết đầu tư và hoàn thành trước khi hoàn thành công trình nhà ở. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực; lập phương án trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị. Chỉ được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại cho người nước ngoài sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình; không được chuyển đơn vị khác thực hiện Dự án khi chưa được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận.

- Thực hiện công tác báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Hà Nội; chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn

xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đầu tư trình phê duyệt.

- Quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho dân cư: Cung cấp nước sạch, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, duy trì vệ sinh môi trường và chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở Ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Quy hoạch - Kiến trúc, Công thương, Giáo dục và Đào tạo; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội; Công an thành phố Hà Nội; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Đông Ngạc; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho UBND phường Đông Ngạc một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản được lưu tại Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- Như mục 2 Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP;
- VP UBND TP: CVP; các PCVP;
- các Phòng ĐT, NNMT; TH;
- Lưu: VT, ĐT.

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

Dương Đức Tuấn