

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 897/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 16 tháng 02 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; 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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố 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 Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 08/12/2022 của HĐND Thành phố về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất; dự án chuyển mục đích đất trồng lúa năm 2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Thông báo số 1250-TB/TU ngày 19/7/2023 của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới C3-1, xã Đại Áng, huyện Thanh Trì;

Xét đề nghị của UBND huyện Thanh Trì tại các Tờ trình số 175/TTr-UBND ngày 04/8/2023, số 203/TTr-UBND ngày 26/9/2023 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới C3-1, xã Đại Áng, huyện Thanh Trì theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;



Handwritten signature or mark.

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành Thành phố: Sở Xây dựng (số 6742/SXD-PTDT ngày 11/8/2021), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (số 3872/QHKT-P2 ngày 13/8/2021, số 3921/QHKT-KHTH ngày 17/8/2023), Sở Tài nguyên và Môi trường (số 7395/STNMT-CCQLDD ngày 07/10/2021, số 9682/STNMT-CCBVMT ngày 24/12/2021); Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Báo cáo thẩm định số 622/BC-KH&DT ngày 01/11/2022, số 51/BC-KH&DT ngày 13/02/2023, số 245/BC-KH&DT ngày 24/5/2023, số 579/BC-KH&DT ngày 25/10/2023, số 205/KH&DT-DT ngày 15/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới C3-1, xã Đại Áng, huyện Thanh Trì để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới C3-1, xã Đại Áng, huyện Thanh Trì.

3. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, góp phần tạo diện mạo đô thị mới cho huyện Thanh Trì.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn. Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu thầu quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và huyện Thanh Trì.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích đất nghiên cứu theo quy hoạch 274.265,21m², trong đó:

a) Phần diện tích đất các công trình nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu đề chỉnh trang, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực (không đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư) khoảng 56.756,48m², gồm:

- Đất các tuyến đường quy hoạch với tổng diện tích 29.855,07m².
- Đất hiện trạng trường mầm non có diện tích 5.154,52m².
- Đất hiện trạng trường trung học cơ sở có diện tích 21.746,89m².

b) Phần diện tích đất các công trình thuộc Dự án khoảng 217.508,73m², bao gồm:

- Công trình đường giao thông khu ở diện tích đất 68.214,52m².
- Công trình bãi đỗ xe có diện tích đất 870,85m².
- Diêm tập kết chất thải rắn (ký hiệu HT) có diện tích 54,16m².
- Đất cây xanh cảnh quan có diện tích 28.625,77m².
- Đất cây xanh khu ở (ký hiệu từ CX) có diện tích 1.407,92m².

- Đất nhà văn hóa có diện tích $627,37\text{m}^2$; mật độ xây dựng 40%; diện tích đất xây dựng công trình $250,95\text{m}^2$; tầng cao công trình 02 tầng.

- Các công trình nhà ở mới có tổng diện tích đất ở khoảng $117.708,14\text{m}^2$, bao gồm:

* Nhà ở thương mại, gồm:

+ Công trình nhà ở biệt thự song lập: tổng diện tích đất khoảng $21.845,33\text{m}^2$; mật độ xây dựng 65%-80%; diện tích xây dựng khoảng $17.476,26\text{m}^2$; tầng cao tối đa 04 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng $69.905,06\text{m}^2$; số lượng 138 căn.

+ Công trình nhà ở biệt thự đơn lập: tổng diện tích đất khoảng $15.329,0\text{m}^2$; mật độ xây dựng 63%-74%; diện tích xây dựng khoảng $10.803,25\text{m}^2$; tầng cao tối đa 04 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng $43.213,0\text{m}^2$; số lượng 76 căn.

+ Công trình nhà ở liền kề: tổng diện tích đất khoảng $35.227,27\text{m}^2$; mật độ xây dựng 87%-100%; diện tích xây dựng khoảng $33.337,16\text{m}^2$; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng $166.685,79\text{m}^2$; số lượng 366 căn.

+ Công trình nhà ở cao tầng gồm 02 toà nhà:

Tòa nhà CT01: diện tích đất khoảng $7.424,06\text{m}^2$, trong đó: có 02 tầng hầm; 20 tầng cao công trình, bao gồm: 03 tầng dịch vụ thương mại, sinh hoạt cộng đồng và kỹ thuật có mật độ xây dựng 60%, diện tích xây dựng công trình $4.454,44\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $13.363,31\text{m}^2$; 17 tầng tháp căn hộ có mật độ xây dựng 40%, diện tích xây dựng $2.969,62\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $50.483,61\text{m}^2$.

Tòa nhà CT02: diện tích đất khoảng $8.452,38\text{m}^2$; trong đó: có 02 tầng hầm; 20 tầng cao công trình, bao gồm: 03 tầng dịch vụ thương mại, sinh hoạt cộng đồng và kỹ thuật có mật độ xây dựng 60%, diện tích xây dựng công trình $5.071,43\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $15.214,28\text{m}^2$; 17 tầng tháp căn hộ có mật độ xây dựng 40%, diện tích xây dựng $3.380,95\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $57.476,2\text{m}^2$.

* Công trình nhà ở xã hội (NOXH) có diện tích đất $29.430,10\text{m}^2$; mật độ xây dựng 40%; diện tích đất xây dựng công trình $11.772,04\text{m}^2$; diện tích sàn xây dựng $94.176,32\text{m}^2$; tầng cao công trình 08 tầng; số căn hộ dự kiến khoảng 521 căn (các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của công trình nhà ở xã hội như: diện tích đất xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, diện tích sàn thương mại dịch vụ, diện tích sàn nhà ở, số căn hộ,... sẽ được xem xét, xác định chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

4.2. Dân số khoảng 6.759 người.

5. Vốn đầu tư của dự án: 4.667,827 tỷ đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy tỷ, tám trăm hai mươi bảy triệu đồng), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (tạm tính): 4.463,238 tỷ đồng.

- Chi phí bồi thường, GPMB (tạm tính): 204,589 tỷ đồng.

(Vốn đầu tư của dự án là tạm tính, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi có kết quả đấu thầu dự án và lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

7. Địa điểm thực hiện dự án: tại ô đất quy hoạch ký hiệu C3-1 thuộc xã Đại Áng, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

8. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2023 - 2029.

9. Về cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, kinh doanh, khai thác các công trình tại dự án:

- Đối với các công trình giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cây xanh đơn vị ở,...): Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt, bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định hiện hành. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất, thực hiện duy tu, duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật cho đến khi bàn giao cho chính quyền địa phương. Chi phí đầu tư thực hiện công trình được thanh toán theo quy định hiện hành.

- Đối với các ô đất công cộng đơn vị ở (đất nhà văn hóa): Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh và bàn giao ô đất cho huyện Thanh Trì để đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước; việc hoàn trả chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng phân bổ tại ô đất trên sẽ thực hiện theo quy định hiện hành.

- Đối với các công trình bãi đỗ xe, công trình nhà ở (nhà cao tầng, nhà liền kề, nhà biệt thự, nhà ở xã hội): Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết và dự án được phê duyệt; được tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định pháp luật hiện hành.

- Đối với các khu vực giáp ranh dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan để rà soát, khớp nối hệ thống đường giao thông, thoát nước tránh gây ngập úng cục bộ, hệ thống cây xanh gắn với các công trình công cộng, công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng của dự án với các khu vực dân cư hiện trạng giáp ranh nhằm đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, phát huy hiệu quả đầu tư và đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của nhân dân, nâng cao chất lượng và điều kiện sống của dân cư khu vực liền kề dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm về việc tham mưu tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành và Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, các nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc quản lý đất đai, môi trường và các thủ tục đất đai, môi trường liên quan đến Dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật; không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

b) Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Công thương căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao:

- Thực hiện kiểm tra, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án theo quy định và thuộc phạm vi, chức năng của ngành, đơn vị quản lý;

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá chuyên ngành có liên quan.

c) UBND huyện Thanh Trì:

- Xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, phê duyệt; làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

- Thực hiện kiểm tra, giám sát, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát, xác định nguồn gốc đất để xây dựng phương án đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư của khu đất thực hiện Dự án đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và của Thành phố hiện hành; chủ động giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong công tác GPMB (nếu có), đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của Dự án.

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định;

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

d) Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án.

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với các ô đất quy hoạch có chức năng công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (nhà văn hóa) và đất quy hoạch nhà ở xã hội phải được quy hoạch, bố trí vào các vị trí phù hợp, thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng; Khu đô thị phải đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông..., đáp ứng đầy đủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các yêu cầu, tiêu chí về đô thị xanh, tiên tiến, hiện đại.

- Có trách nhiệm đầu tư, đảm bảo đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất và hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội, vườn hoa cây xanh, nhà văn hóa và các thiết chế văn hóa khác trước khi người dân vào ở trong Khu đô thị; Phối hợp với các cơ quan, đơn

vị liên quan đề khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức nghiên cứu, lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành.

- Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định; đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

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: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch- Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Thanh Trì một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- VPUB: CVP, PCVP, V.T.Anh, Đ.T. TNMT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

(3291)

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



Dương Đức Tuấn