

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày tháng 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: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các Thông tư: số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021; số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 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 Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất, chuyển mục đích đất trồng lúa năm 2022 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội; số 2137/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 thành lập Tổ công tác xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố;

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 283-TB/BCSD ngày 17/7/2023 của Ban cán sự Đảng UBND thành phố Hà Nội về chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 1390-TB/TU ngày 25/10/2023 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco tại Văn bản số 172/2023/CV-TASECOLAND ngày 09/02/2023, số 899/2024/CV-TASECOLAND ngày 06/3/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: UBND huyện Mê Linh (số 911/UBND-TNMT ngày 22/4/2022 và số 103/UBND-TCKH ngày 11/01/2024); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (số 1612/QHKT-BSH ngày 25/4/2022, số 4618/QHKT-BSH ngày 24/10/2022 và số 6575/QHKT-BSH ngày 26/12/2023); Sở Tài nguyên và Môi trường (số 3073/STNMT-QHKHSDĐ ngày 10/5/2022 và số 7462/STNMT-QHKHSDĐ ngày 06/10/2022); Sở Xây dựng (số 2928/SXD-PTĐT ngày 04/5/2022 và số 7572/SXD-PTĐT ngày 19/10/2022) và Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Văn bản: số 210/BC-KH&ĐT ngày 08/5/2023, số 165/BC-KH&ĐT ngày 05/4/2024 và số /BC-KH&ĐT ngày /2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội với những nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

3. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị 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 Mê Linh.

- 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 lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và huyện Mê Linh.

4. Quy mô dự án (dự kiến):

4.1. Quy mô sử dụng đất: Tạm xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 1911/QĐ-

UBND ngày 28/02/2013 và đề xuất của nhà đầu tư tại Hồ sơ đề xuất kèm theo Văn bản số 899/2024/CV-TASECO LAND ngày 06/3/2024 như sau:

Tổng diện tích nghiên cứu sử dụng đất khoảng 406.195 m² (40,6 ha): Trong đó:

- Đất ở thấp tầng khoảng: 10,556 ha, tầng cao công trình 3-5 tầng, tổng số khoảng 657 căn;
- Đất nhà ở xã hội khoảng 3,52 ha, tầng cao 10 tầng, tổng số khoảng 809 căn.
- Đất hỗn hợp chức năng thương mại dịch vụ khoảng 3,547 ha (HH-01: 1,458 ha, HH-02: 2,089 ha), tầng cao từ 3-9 tầng.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng: khoảng 5,997 ha. Bao gồm:
 - + Đất giáo dục khoảng 1,83 ha, tầng cao công trình 3 tầng;
 - + Đất y tế khoảng 0,102 ha;
 - + Đất văn hóa - thể dục, thể thao khoảng 4,066 ha (gồm: Trung tâm văn hóa thể thao cấp đô thị khoảng 1,731 ha tầng cao 3-9 tầng; trung tâm văn hóa thể thao đơn vị ở khoảng 0,50 ha, tầng cao 3-5 tầng; sân luyện tập khoảng 1,228 ha, sân chơi nhóm ở khoảng 0,607 ha).
- Đất thương mại khoảng 0,201 ha, tầng cao 5 tầng.
- Đất cây xanh - mặt nước khoảng 1,868 ha (gồm: đất cây xanh dải phân cách khoảng 0,765 ha; đất cây xanh đơn vị ở khoảng 0,693 ha; đất cây xanh nhóm ở khoảng 0,41 ha).
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe) khoảng 1,169 ha.
- Đất giao thông khoảng 13,76 ha.

4.2. Quy mô dân số: khoảng 5.060 người

(Quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ,... sẽ được xác định chính xác tại bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố và được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 3.208,155 tỷ đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng **2.904,87 tỷ đồng**.
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Khoảng **303,28 tỷ đồng**.

(Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không phải là căn cứ để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không phải là căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính của đơn vị được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án).

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 xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

8. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 - 2028.

9. Về cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm:

- 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 (nếu có), cây xanh đơn vị ở,...): Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án 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 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 xây dựng công trình dịch vụ - công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao, trạm y tế), công trình cây xanh - mặt nước, các công trình công cộng cấp thành phố, trường tiểu học, trường THCS, trường mầm non: Nhà đầu tư đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh các ô đất bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định; việc hoàn trả chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng phân bổ tại các ô đất trên sẽ thực hiện theo quy định hiện hành. UBND huyện Mê Linh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Giáo dục và Đào tạo để rà soát, cập nhật bổ sung các ô đất trường học tại Dự án vào quy hoạch mạng lưới trường học của Thành phố theo quy định; đồng thời, cân đối nguồn vốn ngân sách huyện trong kế hoạch đầu tư trung hạn để đầu tư xây dựng các công trình này theo đúng tiến độ của dự án được phê duyệt, đảm bảo sự thống nhất trong tổng thể chung của Dự án.

- Đối với công trình còn lại (Bãi đỗ xe, nhà ở thương mại, công trình thương mại dịch vụ, công trình nhà ở xã hội) và công cộng khu ở còn lại: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định 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 liên kế dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì phối hợp cùng các thành viên Tổ công tác xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố (Thành lập theo Quyết định số 2137/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 của UBND Thành phố) trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt, làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

- Tham mưu về việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án 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, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc lập, thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị theo quy định, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013, các Quy hoạch có liên quan khác, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; đặc biệt là chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, quy mô dân số...; Tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang... trong phạm vi của Dự án.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc quản lý đất đai và các thủ tục đất đai liên quan đến Dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo việc chuyển đổi đất công 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.

c) Sở Xây dựng:

- 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;

- Chịu trách nhiệm tham mưu về việc triển khai đầu tư xây dựng các sản phẩm nhà ở thuộc Dự án (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh đối với từng loại nhà ở) và các công trình hạ tầng kỹ thuật mà Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh hoặc bàn giao cho chính quyền địa phương, cơ quan quản lý chuyên ngành của Thành phố sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về Nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố các giai đoạn tiếp theo theo quy định, báo cáo UBND Thành phố quyết định.

d) 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.

e) UBND huyện Mê Linh:

- 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;

- 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;

f) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco: 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.

g) 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;

- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị, tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang trong phạm vi của Dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; 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 trường học, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng 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 để 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Giáo dục và Đào tạo; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco 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 Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP C.N.Trang,
ĐT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

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

Nguyễn Trọng Đông

