

Số: 4369/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 21 tháng 7 năm 2008)

(điều chỉnh lần thứ 1: ngày 22 tháng 4 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/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 Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 21/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị AIC tại xã Tiền Phong, xã Mê Linh, huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 711-TB/TU ngày 29/3/2022 của Thành ủy thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị AIC tại xã Tiền Phong, xã Mê Linh, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Xét đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị AIC tại xã Tiền Phong, xã Mê Linh, huyện Mê Linh của Công ty cổ phần bất động sản AIC tại Văn bản số 018/2021/VBĐN-PTDA ngày 12/5/2021 (kèm hồ sơ và tài liệu liên quan); và giải trình, bổ sung Hồ sơ tại Văn bản số 038/2021/CV-AIC-PTDA ngày 12/7/2021;

Xét ý kiến thẩm định của: Sở Quy hoạch Kiến trúc (số 2654/QHKT-P2+HTKT ngày 11/6/2021, số 4490/QKHT-P2 ngày 06/10/2021), Sở Xây dựng

(số 4299/SXD-PTĐT ngày 31/5/2021, số 7862/SXD-PTĐT ngày 01/10/2021, số 7863/SXD-PTĐT ngày 01/10/2021, số 1354/SXD-PTĐT ngày 02/3/2022), Sở Tài chính (số 3361/STC-TCĐT ngày 14/6/2021), Sở Tài nguyên và Môi trường (số 4101/STNMT-CCQLDD ngày 03/6/2021), Sở Giáo dục và Đào tạo (số 1944/SGDDT-KHTC ngày 31/5/2021), Sở Công thương (số 2388/SCT-KHTCTH ngày 28/5/2021), Sở Giao thông Vận tải (số 2280/SGTVT-KHTC ngày 26/5/2021), Cục Thuế Thành phố (số 20867/CTHN-QLĐ ngày 11/6/2021), Công an Thành phố (số 4058/CAHN-PC07 ngày 02/6/2021), Bảo hiểm xã hội Thành phố (số 2416/BHXX-QLT ngày 27/5/2021) và UBND huyện Mê Linh (số 1485/UBND-QLĐT ngày 25/6/2021); Báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Văn bản số 366/BC-KH&ĐT ngày 24/8/2021, số 513/BC-KH&ĐT ngày 17/11/2021, số 28/BC-KH&ĐT ngày 14/01/2022, số 983/KH&ĐT-ĐT ngày 16/3/2022 và số 1628/BC-KH&ĐT ngày 20/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị AIC tại xã Tiên Phong, xã Mê Linh, huyện Mê Linh đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc cho phép đầu tư tại Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 21/7/2008 như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị AIC.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc xã Mê Linh, xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

3. Nội dung và quy mô đầu tư:

Tổng diện tích sử dụng đất: 93,9585ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 23/9/2011, bao gồm:

- Công trình hỗn hợp tại ô đất ký hiệu HH có diện tích đất khoảng 12,5504ha, quy mô dân số khoảng 6.898 người; tầng cao từ 25-32 tầng; diện tích sàn nhà ở khoảng: 339.654m².

- Công trình công cộng tại các ô đất ký hiệu CC-01, CC-02, CC-03 có tổng diện tích đất khoảng 1,5255ha; tầng cao 3 tầng.

- Công trình giáo dục để kinh doanh với tổng diện tích đất khoảng 5,8405ha trong đó:

+ Công trình nhà trẻ tại các ô đất có kí hiệu NT-01 đến NT-04, tổng diện tích là 1,4619ha; tầng cao 2 tầng.

+ Công trình trường THCS tại các ô đất có kí hiệu TH-01 và TH-02, tổng diện tích là 2,7508ha; tầng cao 3 tầng.

+ Công trình trường tiểu học tại các ô đất có kí hiệu TH-03 và TH-04, tổng diện tích là 1,6278ha; tầng cao 3 tầng.

- Công trình cây xanh thể dục thể thao – bãi đỗ xe: có tổng diện tích khoảng 1,0086ha.

- Công trình nhà ở để bán với diện tích đất khoảng 34,8242ha, trong đó:

+ Nhà ở biệt thự: khoảng 30,4798ha gồm 66 lô đất, có ký hiệu BT-01 đến BT-69 (trừ BT-31, BT-33, BT-35 và 0,6079ha/0,8042ha đất tại lô BT-37).

+ Đường vào nhà: 4,3444ha (đã trừ đi phần diện tích chồng lấn 0,1392ha)

+ Tổng số lượng căn hộ nhà ở thấp tầng khoảng: 1.507 căn.

- Công trình giao thông đơn vị ở: có tổng diện tích khoảng 12,5771ha.

- Công trình đường đô thị khu vực khoảng 13,2144ha.

- Công trình cây xanh khu vực – bãi đỗ xe: 4,7416ha.

- Diện tích đỗ xe tại tầng hầm các khối cao tầng (ô đất ký hiệu HH): dự kiến khoảng 127.908,22m² (Diện tích đỗ xe chính xác sẽ được tính toán cụ thể tại giai đoạn lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, quy định của Thành phố).

- Quỹ đất 20% bàn giao lại cho Thành phố để thực hiện dự án riêng (Quy định tại Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 23/9/2011 và văn bản số 1417/UBND-ĐT ngày 12/5/2021 của UBND Thành phố Hà Nội): 7,6762ha.

4. Sơ bộ số lượng, tỷ lệ căn hộ, diện tích sàn nhà ở dự kiến: Diện tích sàn nhà ở chung cư tại các công trình hỗn hợp khoảng 339.654 m², số lượng căn hộ nhà ở cao tầng sẽ xác định trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế cơ sở. Đối với nhà ở thấp tầng (biệt thự) tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 396.237m², tổng số lượng căn 1.507 căn. Số lượng căn hộ, diện tích sàn nhà ở sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập, phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Khu vực để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực Dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ diện tích đỗ xe cho cư dân trong Dự án và đáp ứng nhu cầu đỗ xe khu vực xung quanh theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định của Nhà nước, Thành phố hiện hành.

6. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Việc triển khai Dự án phải đảm bảo chính trang đô thị, khớp nối đồng bộ với hạ tầng các dự án, khu vực lân cận và phù hợp với quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các công trình phải đảm bảo thiết kế, bố trí phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Dân cư sinh sống trong dự án được sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Dự án và hiện có của khu vực.

7. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng 13.181,5 tỷ đồng.

Nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án gồm: Vốn thuộc sở hữu của Nhà đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Quý II/2021 đến Quý IV/2026 (Hoàn thiện dự án và đưa vào khai thác, sử dụng).

9. Về phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm

- Đối với công trình nhà ở biệt thự (gồm 66 lô đất, có ký hiệu BT-01 đến BT-69 (trừ BT-31, BT-33, BT-35 và 0,6079m²/8,042m² đất tại lô BT-37): Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tổ chức vận hành, quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định.

- Đối với các ô đất (Nhà trẻ có ký hiệu NT-02 (diện tích 5.110 m²); trường tiểu học có ký hiệu TH-04 (diện tích 8.331 m²); trường THCS có ký hiệu TH-01 (diện tích 12.741 m²); công cộng ký hiệu CC-03 (diện tích 1.478 m² xây dựng các công trình thiết chế công tại địa phương): Sau khi giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất theo quy hoạch, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các ô đất này cho chính quyền địa phương (UBND huyện Mê Linh) quản lý, thực hiện đầu tư công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với các công trình tại các ô đất HH, CC-01, CC-02, NT-01, NT-03, NT-04, TH-02, TH-03, bãi đỗ xe tại Dự án: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tổ chức vận hành, quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định. Sở Xây dựng hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đảm bảo đồng bộ, tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Đối với các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, điện...), cây xanh theo quy hoạch: Nhà đầu tư thực hiện xây dựng đồng bộ theo quy hoạch được duyệt, bàn giao cho nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND Thành phố ban hành quy định phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực hạ tầng, kinh tế xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội và quy định pháp luật khác có liên quan.

10. Về ưu đãi đầu tư: Nhà đầu tư được ưu đãi đầu tư theo quy định và làm các thủ tục ưu đãi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 2. Các nội dung chủ trương đầu tư khác được thực hiện theo Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 21/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

- 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 đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Hoàn chỉnh hồ sơ dự án phù hợp với nội dung Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận, ý kiến thẩm định của các Sở, Ngành và các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có).

- Đảm bảo nguồn tài chính, bố trí vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận, phù hợp quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của Luật Xây dựng 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng 2020; nội dung phê duyệt dự án phải phù hợp với nội dung quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của UBND Thành phố.

- Nghiên cứu sử dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường (công nghệ xanh), công nghệ tiết kiệm năng lượng trong suốt vòng đời thực hiện dự án (từ khâu thiết kế, xây dựng đến vận hành và trong quá trình khai thác sử dụng), thực hiện tiết kiệm năng lượng trong các tòa nhà, chiếu sáng đô thị của dự án, cụ thể: áp dụng hệ thống tiêu chuẩn công trình xanh trong thiết kế công trình (như: ✓

Tiêu chuẩn Lotus, Leed, Edge, Green, Mark,... là các tiêu chuẩn đang áp dụng tại Việt Nam), việc trồng cây xanh tại dự án thực hiện theo nội dung tại Văn bản số 2340/UBND-XDGT ngày 22/4/2016 của UBND Thành phố (đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị); lát hè đường thực hiện theo Quyết định 1303/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của UBND Thành phố về việc ban hành "thiết kế mẫu hè đường đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội".

- Thực hiện đúng nội dung, tiến độ dự án điều chỉnh đã được UBND Thành phố cho phép. Tập trung triển khai hoàn thành dự án đảm bảo chất lượng và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, đảm bảo an toàn về PCCC... Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu vực, dự án lân cận, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Không được chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật. Chỉ được phép thực hiện huy động vốn khi đã đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định hiện hành. Nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất; Khi thực hiện dự án, Nhà đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung với khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng. 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, điện sinh hoạt, vệ sinh môi trường, chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh cho đến khi hoàn thành đầu tư xây dựng, chuyển giao cho người dân, các cơ quan chức năng của Thành phố quản lý theo quy định.

- Phối hợp với UBND huyện Mê Linh và đơn vị liên quan để tổ chức thực hiện việc điều tra, bóc tách, thu gom và quản lý, tái sử dụng tầng đất canh tác theo chỉ thị của UBND Thành phố số 08/CT-UBND ngày 19/5/2017.

- Thực hiện đầy đủ công tác giám sát và chế độ báo cáo, giám sát đầu tư theo các quy định của Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn, thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các nghĩa vụ tài chính về thuế và đất đai theo quy định hiện.

- Chủ động liên hệ với các Sở ngành Thành phố để được hướng dẫn và thực hiện các thủ tục hành chính tiếp theo theo quy định.

- Quan tâm đến việc đầu tư các công trình phúc lợi xã hội và tạo công ăn việc làm cho nhân dân địa phương.

2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

- Sở Xây dựng: Rà soát, báo cáo UBND Thành phố cập nhật, bổ sung Dự án vào Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện trong giai đoạn 2021-2025 trong Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 và Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, định hướng

đến năm 2040 theo quy định hiện hành. Giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt, các công trình phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố Hà Nội: Hướng dẫn, giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Dự án theo quy định.

- Công an Thành phố có trách nhiệm yêu cầu Nhà đầu tư phải hoàn thành các hạng mục về an toàn phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu đảm bảo chất lượng, hoạt động an toàn theo quy định trước khi đưa công trình vào vận hành khai thác sử dụng.

- UBND huyện Mê Linh: Quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án; phối hợp chặt chẽ với Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo không trùng lấn dự án, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực dự án, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại đảm bảo đúng pháp luật về đất đai và tuân thủ pháp luật hiện hành.

- Các Sở, Ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư và kiểm tra, giải quyết các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố về quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở và quản lý chuyên ngành theo quy định.


Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 21/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương; Giám đốc Công an Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần bất động sản AIC 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 bất động sản AIC, 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 4;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB: PCVP P.V.Châu
DT, KT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT. 

647(11)



Dương Đức Tuấn