

Số: 5898/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày 20 tháng 11 năm 2023)

**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 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 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 Hội đồng nhân dân 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 550-TB/BCSD ngày 01/7/2022 về việc Kết luận của Ban Cán sự đảng UBND Thành phố về chủ trương đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới Liên Ninh, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì;

Căn cứ Thông báo số 1144-TB/TU ngày 28/4/2023 của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Liên Ninh, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì;

Xét đề nghị của UBND huyện Thanh Trì tại Tờ trình số 202/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 Liên Ninh, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Sở Xây dựng (số 6042/SXD-PTĐT ngày 16/7/2021, số 8011/SXD-PTĐT ngày 06/10/2021), Sở Quy hoạch – Kiến trúc (số 3182/QHKT-P2 ngày 06/7/2021, số 2744/QHKT-KHTH ngày 16/6/2023), Sở Tài nguyên và Môi trường (số 6033/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/8/2021, số 9357/STNMT-CCQLĐT ngày 14/12/2021); Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Báo cáo thẩm định số 168/BC-KH&ĐT ngày 14/4/2022, số 3637/KH&ĐT-ĐT ngày 08/8/2022, số 137/BC-KH&ĐT ngày 24/3/2023, số 473/BC-KH&ĐT ngày 29/8/2023, số 5624/KH&ĐT-ĐT ngày 25/10/2023.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Liên Ninh, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án 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 có sử dụng đất.

**2. Tên dự án đầu tư:** Khu đô thị mới Liên Ninh, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì.

#### **3. Mục tiêu dự án đầu tư:**

- Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết 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 dự án có 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 đầu tư:**

4.1. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 300.975m<sup>2</sup>, gồm:

a) Phần diện tích đất các công trình nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu chỉnh trang để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực (không đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư) khoảng 24.040,5m<sup>2</sup>, gồm:

- Đất giao thông thuộc phạm vi Dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường nối từ đường 70B thôn Tụ Khoát đến đường liên thôn thuộc thôn Phương Nhị và đường nối từ đường gom phía Tây đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ với Quốc lộ 1A (nguồn vốn đầu tư công) với diện tích là 16.476,5m<sup>2</sup>.

- Đất di tích hiện trạng (chùa Thọ Am) có diện tích 4.594m<sup>2</sup>.

- Đất ở làng xóm hiện trạng có diện tích 2.970m<sup>2</sup>.

b) Phần diện tích đất các công trình thuộc Dự án đầu tư khoảng 276.934,5m<sup>2</sup> (cơ chế đầu tư; phương án bàn giao, quản lý, kinh doanh, khai thác các công trình theo quy định tại Khoản 9 Điều 1 Quyết định này), gồm:

- Đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu từ CX1-CX5) có tổng diện tích khoảng 31.970m<sup>2</sup>.

- Đất công cộng đơn vị ở (UBND phường, nhà văn hóa, trạm y tế) diện tích khoảng 14.892m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 5.957m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 41.698m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 01- 09 tầng.

- Công trình trường mầm non diện tích đất khoảng 7.796m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 2.339m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 30%; tổng diện tích sàn xây dựng 7.016m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 01 - 03 tầng.

- Công trình trường tiểu học diện tích đất khoảng 13.415m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 10.444m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích sàn xây dựng 41.778m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 01 - 04 tầng.

- Công trình trường THCS diện tích đất khoảng 12.696m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 5.078m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích sàn xây dựng 20.314m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 01-04 tầng.

- Công trình cây xanh khu ở có diện tích đất khoảng 32.203m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 1.610m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 5%; diện tích sàn xây dựng 1.610m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 01 tầng.

- Đầu tư xây dựng công trình giao thông: diện tích đất khoảng 90.709,5m<sup>2</sup>, gồm:

+ Công trình đường giao thông khu ở: diện tích đất khoảng 61.322,5m<sup>2</sup>.

+ Công trình đường giao thông đơn vị ở: diện tích đất khoảng 22.344m<sup>2</sup>.

+ Các công trình bãi đỗ xe (P1-P8): tổng diện tích đất khoảng 7.043m<sup>2</sup>.

- Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở với tổng diện tích đất ở khoảng 73.253m<sup>2</sup>, gồm:

+ Công trình nhà ở biệt thự (ký hiệu từ BT1-BT12): tổng diện tích đất khoảng 45.752m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 42%-55%; diện tích xây dựng khoảng 20.750m<sup>2</sup>; tầng cao tối đa 04 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 83.000m<sup>2</sup>; số lượng 197 căn.

+ Công trình nhà ở liền kề (ký hiệu từ LK1-LK5): tổng diện tích đất khoảng 9.188m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 70%; diện tích xây dựng khoảng 6.431m<sup>2</sup>; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 32.158m<sup>2</sup>; số lượng 76 căn.

+ Công trình nhà ở xã hội: diện tích đất khoảng 18.313m<sup>2</sup> (chiếm khoảng 25% diện tích đất ở); mật độ xây dựng 30%; diện tích xây dựng khoảng 5.494m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn khoảng 144.215m<sup>2</sup> (gồm: 27.470m<sup>2</sup> sàn dịch vụ; 116.745m<sup>2</sup> sàn nhà ở); tầng cao tối đa 30 tầng; số lượng căn hộ 822 căn.

4.2. Dân số khoảng 4.500 người.

**5. Vốn đầu tư dự án:** 3.116,7 tỷ đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn một trăm mười sáu tỷ bảy trăm triệu đồng*), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 2.866,6 tỷ đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư: 250,1 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 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 các xã Liên Ninh, Ngọc Hồi, Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

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

Trường hợp Dự án được triển khai đầu tư xây dựng trước khi Trạm xử lý nước thải tập trung Ngũ Hiệp được đầu tư, vận hành theo quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Liên Ninh, tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 của UBND Thành phố, Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng và vận hành Hệ thống xử lý nước thải của Dự án đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường (Nội dung này được quy định chi tiết khi nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện thủ tục thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đảm bảo quy định)

- Đối với các ô đất công cộng đơn vị ở (*UBND phường, nhà văn hóa, trạm y tế*), trường tiểu học, trường THCS: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh và bàn giao các 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 các ô đất trên sẽ thực hiện theo quy định hiện hành. UBND huyện Thanh Trì 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 đầu tư.

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh và bàn giao lại ô đất cho Thành phố quản lý đảm bảo theo đúng tiến độ của dự án được phê duyệt; 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 gồm cây xanh khu ở, trường mầm non, bãi đỗ xe, nhà ở thương mại: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; nhà đầu tư 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 liên 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, bảo vệ môi trường và các thủ tục đất đai, bảo vệ môi trường 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.

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 đầu tư.

- 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 theo 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.

- 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, 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: *TK*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- VPUB: CVP, PCVP *V.T.Anh,*  
ĐT, TNMT, TH *9*
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT. *10*

(59123) *Pi* 6



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

**Dương Đức Tuấn**