

Số: 2997/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

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 các Nghị định của Chính phủ: số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007 về một số cơ chế, chính sách thí điểm đầu tư dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội – Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 197/TB-VPCP ngày 12/5/2014 của Văn phòng chính phủ thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại cuộc họp về Phương án tài chính Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội – Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 29/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư và bổ sung các cơ chế, chính sách hỗ trợ cần thiết đối với dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội – Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 4394/VPCP-KGVX ngày 28/4/2017 và Văn bản số 290/TTg-KGVX ngày 02/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương cho phép thành lập Trường Đại học VinUni tại huyện Gia Lâm;

Căn cứ văn bản số 1178/TTg-CN ngày 11/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 1443-TB/TU ngày 15/6/2018 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Gia Lâm tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm tại: Văn bản số 011/2018/VBĐN-DA-PTDA ngày 02/6/2018 kèm theo hồ sơ đề xuất, văn bản số 014/2018/CV-ĐTGL-PTDA ngày 06/6/2018 bổ sung hồ sơ và văn bản cam kết số 016/2018/CV-ĐTGL-PTDA ngày 07/6/2018 về việc quyết định chủ trương đầu tư Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Xét ý kiến thẩm định của: Bộ Kế hoạch và Đầu tư (văn bản số 4013/BKHĐT-GSTĐĐT ngày 13/6/2018); các Sở: Quy hoạch Kiến trúc (văn bản số 3388/QHKT-KHTH ngày 08/6/2018), Tài chính (văn bản số 3834/STC-TCĐT ngày 08/6/2018), Giáo dục và Đào tạo (văn bản số 2209/SGDĐT-KHTC ngày 08/6/2018), Xây dựng (văn bản số 4965/SXD-PTĐT ngày 08/6/2018), Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 4615/STMNT-CCQLĐĐ ngày 08/6/2018), Giao thông vận tải (văn bản số 3286/SGTVT-KHTC ngày 08/6/2018), UBND huyện Gia Lâm (văn bản số 1276/UBND-QLĐT ngày 08/6/2018), Báo cáo thẩm định số 798/BC-KH&ĐT ngày 09/6/2018 và số 831/BC-KH&ĐT ngày 14/6/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Nhà đầu tư: **Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm.**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106205215 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 12/6/2013, đăng kí thay đổi lần thứ 3: ngày 30/11/2017; địa chỉ trụ sở chính: số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội;

Người đại diện pháp luật: Ông Phạm Minh Vũ – Tổng giám đốc; sinh ngày 20/10/1983; chứng minh nhân dân số: 012244293 cấp ngày 05/8/2011 tại Công an thành phố Hà Nội; địa chỉ thường trú: số 69 Phùng Hưng, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: số 69 Phùng Hưng, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Thực hiện dự án đầu tư với các nội dung sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án đầu tư: Khu đô thị Gia Lâm.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Cụ thể hóa điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 tại ô quy

hoạch ký hiệu B3 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2640/QĐ-UBND, ngày 30/5/2018;

- Xây dựng khu chức năng đô thị đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường, phù hợp với nhu cầu của thị trường; hình thành khu đô thị đồng bộ công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành;

- Hình thành động lực phát triển đô thị cho khu vực phía Đông của Thành phố, làm cơ sở để xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, thúc đẩy phát triển tổng thể về kinh tế, xã hội và du lịch của thành phố Hà Nội.

3. *Hình thức đầu tư:* Đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn ngoài ngân sách.

4. *Địa điểm thực hiện dự án:* tại Thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

5. *Ranh giới sử dụng đất:* Được xác định theo Bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018.

6. *Diện tích sử dụng đất:*

Tổng diện tích khu đất là 4.203.699 m². Trong đó gồm:

- Đất làng xóm hiện có (ký hiệu DC) có tổng diện tích 76.951m², cải tạo chỉnh trang phù hợp với tính chất, quy mô của khu đô thị mới.

- Đất cơ quan ký hiệu CQ (nhà máy của công ty Poochin Vina; công ty CP công nghệ nhựa) thực hiện theo dự án riêng có tổng diện tích 39.460 m².

- Đất an ninh quốc phòng bao gồm 02 lô đất có ký hiệu QS có tổng diện tích 42.218 m² là đất công trình hiện hữu.

Quy mô diện tích đất thực hiện dự án là: 4.045.070 m²

7. *Quy mô đầu tư:* Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018.

Quy mô đầu tư dự án có tổng diện tích sử dụng đất là: 4.045.070 m² (không bao gồm đất cơ quan, đất an ninh quốc phòng và đất làng xóm hiện có), với các nội dung cơ bản như sau:

a. *Xây dựng công trình công cộng Thành phố:* Gồm 20 lô đất (có ký hiệu từ CCTP-01 đến CCTP-10; CCTP-10*; CCTP-11; CCTP-11*; CCTP-11**; CCTP-12 đến CCTP-16 và BV) có tổng diện tích đất khoảng 397.515m² (chiếm tỷ lệ 9,46%), được bố trí các chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn hoá, du lịch, TDTT, y tế, thư viện, tài chính, ngân hàng, văn phòng... bao gồm:

- 10 lô đất có ký hiệu CCTP-01 đến CCTP-08, CCTP-14 và CCTP-15 có chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 5 tầng. Riêng 08 lô đất có ký hiệu CCTP-09, CCTP-10, CCTP-10*, CCTP-11, CCTP-11*, CCTP-11**, CCTP-12 và CCTP-13 mật độ xây dựng khoảng 30% tầng cao 5 tầng.

- Lô đất có ký hiệu CCTP-16: Bố trí chức năng Văn phòng làm việc, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 45%, tầng cao 45 tầng.

- Lô đất ký hiệu BV: Bố trí chức năng bệnh viện, với mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 11 tầng.

b. Đất cây xanh, TDTT Thành phố và mặt nước: Tổng diện tích các lô đất khoảng 872.138m² (tỷ lệ 20,75%), bao gồm:

- Đất cây xanh, TDTT Thành phố: Gồm 19 lô đất (có ký hiệu hiệu CXTP-01 đến CXTP-19): Tổng diện tích đất khoảng 319.816m². Riêng tại lô đất ký hiệu CXTP-06 bố trí xây dựng công trình trên đất phục vụ công viên: Dịch vụ, Kios sách báo, giải khát... với mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 01 tầng.

- Đất mặt nước, hồ điều hòa: Gồm 06 lô đất (ký hiệu HO-01 đến HO-06): Tổng diện tích khoảng 552.322m².

c. Đất đường, quảng trường, nhà ga và bến bãi đỗ xe Thành phố có tổng diện tích khoảng 269.274m² (tỷ lệ 6,41%), bao gồm các tuyến đường trục chính thành phố có lộ giới rộng 40 - 52m, bãi đỗ xe trung chuyển...

d. Đất khu ở: Tổng diện tích khoảng 2.281.092m² (tỷ lệ 54,26%), gồm các thành phần chức năng đất:

- Đất công cộng khu ở: Gồm 06 lô đất (có ký hiệu CCKO-01 đến CCKO-06): Bố trí các chức năng Trung tâm thương mại, văn hóa, dịch vụ, giải trí, y tế... cấp khu vực. Tổng diện tích các lô đất khoảng 52.038m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 5 tầng. Riêng lô đất ký hiệu CCKO-06 (nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh) có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 4-5 tầng.

- Đất trường Trung học phổ thông: Gồm 04 lô đất (ký hiệu PT-01 đến PT-04) có tổng diện tích khoảng 55.144m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 4-5 tầng. Riêng lô đất ký hiệu PT-04 (nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh) có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 4-5 tầng.

- Đất cây xanh TDTT khu ở (ký hiệu CXKO) có tổng diện tích 171.618m² bố trí xây dựng công trình trên đất phục vụ công viên: Dịch vụ, Kios sách báo, giải khát,... với mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 01 tầng.

- Đất đường phố, điểm dừng - đỗ xe và bãi đỗ xe khu ở có tổng diện tích 440.116m², bao gồm các tuyến đường khu vực có lộ giới từ 16m - 30m.

- Đất đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 1.562.176m² (tỷ lệ 37,16%), gồm các thành phần chức năng đất:

+ Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu từ B1-CC đến B7-CC, gồm 11 ô đất) có tổng diện tích khoảng 98.474m²; bố trí các chức năng: dịch vụ, văn hóa, y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, hành chính xã - phường... phục vụ nhóm nhà ở với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%; tầng cao 5 tầng. Riêng tại lô đất ký hiệu B7-CC (gồm 03 ô đất B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03) nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 3-4 tầng.

+ Đất trường học có tổng diện tích khoảng 246.911m². Gồm:

Đất trường Trung học cơ sở: Gồm 08 lô đất (ký hiệu từ B1-CS01 – B6-CS02, B7-CS01 và B7-CS02) có tổng diện tích khoảng 82.311m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%; tầng cao 4 tầng.

Đất trường Tiểu học: Gồm 08 lô đất (ký hiệu B1-TH01 đến B6-TH01, B7-TH01, B7-TH02) có tổng diện tích khoảng 88.632m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%; tầng cao 4 tầng.

Đất trường Mầm non: Gồm 10 lô đất (ký hiệu từ B1-MN01 đến B7-MN01, B7-MN-02) có tổng diện tích khoảng 75.968m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%; tầng cao 3 tầng.

+ Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở: Gồm 17 lô đất (ký hiệu B1-CXDVO1 đến B7-CXDVO3) có tổng diện tích khoảng 98.702m².

+ Đất ở mới: Có tổng diện tích 822.160m²; bao gồm các loại đất như đất nhà ở thấp tầng (Nhà ở biệt thự, nhà ở nhà vườn, nhà ở liên kế sân vườn, nhà dịch vụ thương mại kết hợp ở và đường giao thông nhóm nhà ở); nhà ở cao tầng, bao gồm:

Đất ở biệt thự (ký hiệu BT) có tổng diện tích 105.747m² (trong đó gồm 1.678 m² đất cây xanh nhóm nhà) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 3 tầng.

Đất ở nhà vườn (ký hiệu BTSL) có tổng diện tích 161.387m², với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 75%, tầng cao 4 tầng.

Đất nhà ở liên kế (ký hiệu LK) có tổng diện tích đất khoảng 28.957m², với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 80-90%, tầng cao 4 tầng.

Đất nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu SH) có tổng diện tích 50.167m², với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 90%, tầng cao 4 tầng.

Đất ở cao tầng (ký hiệu CT) có tổng diện tích 385.074m² (trong đó gồm 119.408m² đất cây xanh nhóm nhà), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 25 - 40% tùy thuộc vào từng quy mô công trình trong khu đất, tầng cao 25 - 38 tầng.

Đất đường giao thông nhóm nhà ở (đường nội bộ, đường vào nhà) có tổng diện tích khoảng 90.828m².

+ Đất giao thông đơn vị ở: Có diện tích 218.978m² là các đường giao thông cấp phân khu vực có mặt cắt ngang $B \geq 13m$.

- Đất cơ quan viện nghiên cứu, trường đào tạo gồm 3 lô đất có ký hiệu ĐH, CQ2, CQ3 có tổng diện tích 266.288m². Trong đó:

+ Khu đất trường Đại học ký hiệu ĐH có diện tích 226.828 m², với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 12 tầng.

+ Khu đất cơ quan ký hiệu CQ2, CQ3 tổng diện tích 39.460 m² thực hiện theo dự án riêng.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm 09 lô đất ký hiệu HT có tổng diện tích 45.433m².

- Đất cây xanh cách ly bao gồm 02 lô đất ký hiệu CXCL có tổng diện tích 29.741m².

8. Quy mô dân số và số lượng căn hộ:

- Quy mô dân số : Khoảng 89.500 người.

Đảm bảo quy mô dân số của Dự án theo quy hoạch chi tiết, tỉ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018; trong đó: Quy mô dân số đất nhà ở cao tầng khoảng 80.350 người; Quy mô dân số đất ở thấp tầng (Đất ở biệt thự, đất ở nhà vườn, đất ở liền kề, đất nhà ở thương mại dịch vụ kết hợp ở) khoảng 8.400 người (tương đương khoảng 2.400 lô); Quy mô dân số đất ở hiện có khoảng 750 người.

- Số lượng căn hộ: Được xác định chính xác trong giai đoạn lập, trình thẩm định phê duyệt thiết kế cơ sở và được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định, đảm bảo phù hợp quy mô dân số của Dự án theo quy hoạch chi tiết, tỉ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan, theo đúng quy định hiện hành.

9. Khu để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

- Bãi đỗ xe công cộng: 01 bãi đỗ xe công cộng tập trung tại khu đất phía Tây Bắc khu quy hoạch, giáp với nhà ga tuyến đường sắt đô thị số 8, quy mô diện tích khoảng 2,0ha.

- Đối với khu vực nhà ở thấp tầng: Các bãi đỗ xe được bố trí trong khu vực đất cây xanh xen kẽ trong các khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng đáp ứng nhu cầu đỗ xe vắng lái và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Trong các công trình cao tầng, hỗn hợp có bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình và vắng lái cho khu vực theo quy định, quy mô và diện tích sàn tầng hầm sẽ được tính toán cụ thể tại giai đoạn thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 và tuân thủ các quy định hiện hành.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục trình cấp thẩm quyền quyết định cho phép thực hiện xây dựng các bãi để xe cao 5-7 tầng nổi tại các vị trí quy hoạch bãi đỗ xe. Bố trí các vị trí xây dựng các trạm nạp điện cho ô tô trong tương lai tại dọc các tuyến đường khu vực, các bãi đỗ xe, các khu vực công cộng...

10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018; thực hiện các thủ tục thỏa thuận với các cơ quan quản lý chuyên ngành và thực hiện đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh dự án theo quy định.

11. Tổng mức đầu tư: 87.385,397 tỷ đồng.

Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn góp chủ sở hữu và vốn huy động các nguồn hợp pháp khác, trong đó:

- Vốn tự có của chủ đầu tư: 13.900 tỷ đồng, chiếm 15,9% tổng mức đầu tư.

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 73.485,397 tỷ đồng, chiếm 84,1% tổng mức đầu tư.

12. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn I: Từ Quý III/2017 đến Quý III/2018 (thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư và tiến hành công tác đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện dự án).

- Giai đoạn II: Từ Quý III/2018 đến Quý IV/2024 (xây dựng hạ tầng giao thông liên khu vực và đường giao thông trục chính để tạo hệ thống giao thông phục vụ thi công các công trình; Xây dựng các công trình nhà ở, công trình công cộng, trường học và hoàn thiện hạ tầng, bàn giao các hạng mục đã hoàn thành).

- Giai đoạn III: Từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2025 (Hoàn thiện dự án và đưa vào sử dụng).

13. Phương thức và thời hạn sử dụng đất: Việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

14. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn thi hành.

15. Phân diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn thi hành.

16. Cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình đường giao thông nội bộ, cây xanh nội bộ, cây xanh đơn vị ở (cây xanh, sân vườn, đường dạo), hệ thống thu gom, xử lý nước thải có mục tiêu phục vụ chính cho dự án đã được xác định tại quy hoạch chi tiết được duyệt, Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch được duyệt, tổ chức quản lý, khai thác, vận hành sau đầu tư đối với các công trình trên; các công trình đường giao thông liên khu vực, cây xanh thành phố và khu vực, cây xanh cách ly, mặt nước sẽ bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định sau khi hoàn thành xây dựng. Nhà đầu tư có trách nhiệm lập danh mục các công trình bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, vận hành theo quy định của Thành phố.

- Đối với các công trình trường học: Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với UBND huyện Gia Lâm, Sở Giáo dục và Đào tạo để cập nhật bổ sung vào quy hoạch mạng lưới trường học theo quy định và thỏa thuận thống nhất việc đầu tư xây dựng trường học (trường công lập, trường tư thục), đảm bảo phù hợp quy hoạch mạng lưới trường học, được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Đối với khu nghĩa trang hiện có: Đối với khu nghĩa trang, khu mộ hiện có tại thị trấn Trâu Quỳ không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập đến các khu

vực nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018. Trước mắt không mở rộng nghĩa trang, trồng cây xanh nhiều lớp trong và ngoài nghĩa trang để hạn chế ảnh hưởng cảnh quan, môi trường xung quanh; về lâu dài sẽ từng bước di dời về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Đối với quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: Thực hiện theo văn bản số 1178/TTg-CN ngày 11/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

- Đối với các công trình thực hiện theo dự án riêng (CQ02, CQ03): Sau khi xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ hạ tầng các lô đất, Nhà đầu tư bàn giao lại cho Thành phố hoặc nhà đầu tư được giao thực hiện dự án tại các lô đất nêu trên theo dự án riêng, việc hoàn trả chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng phân bổ tại lô đất nêu trên sẽ do nhà đầu tư được giao thực hiện công trình tại lô đất này thanh toán theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình trường đại học (ký hiệu ĐH): Nhà đầu tư thực hiện theo Văn bản số 6212/VPUB-KGVX ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố và Văn bản số 290/TTg-KGXV ngày 02/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương cho phép thành lập trường Đại học VinUni.

- Đối với công trình đất ở làng xóm hiện có (ký hiệu DC): Nhà đầu tư thực hiện xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ hạ tầng xung quanh lô đất, liên hệ với chính quyền địa phương để có phương án đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu dân cư xung quanh, tránh gây ùng ngập cục bộ, đảm bảo việc triển khai dự án không làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt bình thường của dân cư khu vực lân cận.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định và làm các thủ tục ưu đãi đầu tư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 3. Trách nhiệm của Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan:

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 dự án đầu tư đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án;

- Chủ động liên hệ với các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục của Dự án về chuyên ngành (đất đai, xây dựng, môi trường...) theo đúng quy định của pháp luật có liên quan;

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, thực hiện các thủ tục về đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành; Chỉ được triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án khi được cấp thẩm quyền phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Gia Lâm (chủ đầu tư tuyến đường Đông Dư – Dương Xá – tuyến đường liên khu vực B = 40 ở phía Tây Bắc của dự án) và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt

Hùng (nhà đầu tư đề xuất tuyến đường B = 30m ở phía Đông Nam của dự án) để khớp nối đồng bộ, xác định rõ ranh giới đầu tư tránh chồng chéo giữa các dự án;

- Thực hiện bàn giao quỹ đất phù hợp cho Thành phố, huyện Gia Lâm để thực hiện đầu tư xây dựng trường học công lập và các thiết chế công (trụ sở cơ quan hành chính cấp xã, nhà văn hóa ...) đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018;

- 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 dự án được chấp thuận và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành. Lưu ý hoàn thiện hồ sơ dự án theo đề nghị của các Sở, Ngành tại các văn bản tham gia ý kiến và của các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có). Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương thực hiện tốt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng trong khu vực Dự án, đảm bảo sự đồng thuận, tránh xảy ra khiếu kiện;

- Tập trung triển khai Dự án đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn 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, quản lý đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành. Các công trình của Dự án cần thiết kế theo hướng hiện đại, đảm bảo không gian xanh, thân thiện với môi trường; tuân thủ các quy định, quy chuẩn về an toàn PCCC và các văn bản có liên quan đến dự án, các quy định của Thành phố. Tuân thủ các quy định có liên quan đến lĩnh vực quốc phòng. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật các dự án lân cận, phù hợp quy hoạch; phối hợp với chính quyền địa phương làm tốt công tác tuyên truyền, sớm hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các hộ dân;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo nguồn tài chính để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận. Xây dựng kế hoạch huy động vốn phù hợp với tiến độ dự án theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và nội dung đã cam kết;

- Chịu trách nhiệm về việc đảm bảo huy động vốn thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức;

- Lập phương án quản lý, sử dụng và khai thác vận hành công trình tuân thủ quy định của Bộ Xây dựng và Thành phố về quản lý nhà chung cư, trong đó cần xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng theo quy định tại các quy định hiện hành để làm cơ sở quản lý, vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng mua bán với khách hàng, tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện. Xây dựng quy trình bảo trì công trình và thực hiện việc bảo hành, bảo trì theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình;

- 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;

- Có trách nhiệm đôn đốc và phối hợp với các cơ quan, đơn vị và các nhà đầu tư dự án liên quan xây dựng và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của Dự án (gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...) với khu vực lân cận theo đúng quy hoạch được duyệt.

- 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;

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất; Không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Thực hiện giám sát đánh giá đầu tư dự án theo đúng quy định tại điểm c khoản 3 Điều 69 Luật Đầu tư và Điều 35 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư.

2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

- Sở Xây dựng: Cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn chủ đầu tư lập phương án tổ chức quản lý vận hành sau đầu tư và các nội dung liên quan đến giao dịch, mua bán về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất và các thủ tục về quản lý, sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính về đất và bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

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

- Sở Giáo dục và Đào tạo: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện cập nhật bổ sung vào quy hoạch mạng lưới trường học theo quy định và thỏa thuận thống nhất việc đầu tư xây dựng trường học (trường công lập, trường tư thục), đảm bảo phù hợp quy hoạch mạng lưới trường học, được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Sở Công thương: Cập nhật các trạm biến áp tại dự án vào vào Quy hoạch phát triển điện lực của Thành phố; thực hiện thủ tục phân hạng các trung tâm thương mại tại dự án (nếu có).

- UBND Huyện Gia Lâm: 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 chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào dự án và tuân thủ pháp luật. Thực hiện thủ tục cập nhật, bổ sung các trường học tại

Dự án vào quy hoạch mạng lưới trường học thành phố Hà Nội theo quy định 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. Quyết định này được lập thành 03 bản chính (01 bản lưu tại UBND thành phố Hà Nội, 01 bản cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm, 01 bản gửi cơ quan đăng ký đầu tư – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội), có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND Huyện Gia Lâm; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 5;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Đ/c PCT Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBNDTP: PCVP Phạm Văn Chiến,
ĐT, TK-BT, TH;
- Lưu: VT, ĐT. ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày.....tháng.....năm.....



Takehiro Kori