

Số: 3535/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

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

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 26/11/2014;

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 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các Quyết định: số 4093/QĐ-UB ngày 29/10/2003 chấp thuận dự án đầu tư, số 2328/QĐ-CT ngày 10/7/2008 phê duyệt đổi chủ đầu tư; Giấy chứng nhận đầu tư số 19121000139 ngày 08/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc tại Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 456/TB-UBND ngày 18/4/2019 của UBND Thành phố thông báo kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố về việc điều chỉnh Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 1969-TB/TU ngày 29/5/2019 của Thành ủy thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương điều chỉnh Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị điều chỉnh Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội của Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Prime Land tại văn bản số 019/2018/VBĐN-PTDA ngày 30/11/2018 (kèm hồ sơ, tài liệu liên quan) và Văn bản số 08/2019/CV-PL-PTDA ngày 06/3/2019;

Xét ý kiến tham tại các văn bản của: Sở Tài nguyên và Môi trường (số 228/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/01/2019, số 453/STNMT-TTr ngày 11/3/2019), Sở Xây dựng (số 12488/SXD-PTĐT ngày 28/12/2018, số 1753/SXD-PTĐT ngày 04/3/2019), Sở Quy hoạch Kiến trúc (số 7823/QHKT-P2 ngày 19/12/2018, số 1026/QHKT-P2 ngày 04/3/2019), Sở Giao thông Vận tải (số 8669/SGTVT-KHTC ngày 19/12/2018), Sở Tài chính (số 8793/STC-TCĐT ngày 19/12/2018),



Công thương (số 6571/SCT-KHTCTH ngày 19/12/2018), Công an Thành phố (số 6363/CAHN ngày 21/12/2018), Cục Thuế Thành phố (số 2442/CT-QLĐ ngày 16/01/2019), UBND huyện Mê Linh (số 6488/UBND-TCKH ngày 18/12/2018); Báo cáo thẩm định số 180/BC-KH&ĐT ngày 19/3/2019 và số 3265/KH&ĐT-NNS ngày 18/6/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận điều chỉnh Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận dự án đầu tư tại Quyết định số 4093/QĐ-UB ngày 29/10/2003, cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 19121000139 ngày 08/7/2008) như sau:

1. *Tên dự án:* Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong.

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

3. *Mục tiêu đầu tư:* Xây dựng Khu nhà ở Làng hoa Tiên phong theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh tổng thể tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018.

4. *Nội dung và quy mô đầu tư:* Được xác định theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh tổng thể tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018. Tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng 403.966m<sup>2</sup>; trong đó:

- Xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng với tổng diện tích đất khoảng 121.454m<sup>2</sup> (bao gồm các ô đất thương phẩm có tổng diện tích 5.696m<sup>2</sup> và các ô đất các cá nhân đã trúng đấu giá có tổng diện tích 3.612m<sup>2</sup>, Nhà đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương sau khi xây dựng xong hạ tầng), gồm:

+ Nhà ở liên kế có tổng diện tích đất khoảng 60.903,2m<sup>2</sup> tại các ô quy hoạch từ LK-01 đến LK-37; tổng diện tích đất xây dựng 47.327,8m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng 236.639,3m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 5 tầng;

+ Nhà ở biệt thự song lập có tổng diện tích đất khoảng 39.285,4m<sup>2</sup> tại các ô quy hoạch từ SL-01 đến SL-24; tổng diện tích đất xây dựng 29.034,3m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng 116.137,5m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 4 tầng;

+ Nhà ở biệt thự đơn lập có tổng diện tích đất khoảng 21.265,7m<sup>2</sup> có ký hiệu tại các ô quy hoạch từ BT-01 đến BT-34; tổng diện tích đất xây dựng 13.237,0m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng 52.948,1m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 4 tầng;

- Xây dựng các công trình đất giáo dục có tổng diện tích đất khoảng 14.333m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Trường học liên cấp có tổng diện tích đất khoảng 10.727m<sup>2</sup> tại ô quy hoạch THLC-01; tổng diện tích đất xây dựng 4.290,8m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng khoảng 40%; tổng diện tích sàn xây dựng 12.872,4m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 3 tầng;

+ Trường trường mầm non có tổng diện tích đất khoảng 3.606m<sup>2</sup> tại ô quy hoạch NT-01; tổng diện tích đất xây dựng 1.442,4m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng khoảng 40%; tổng diện tích sàn xây dựng 4.327,2m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 3 tầng;

- Xây dựng các công trình Dịch vụ, thương mại, văn hoá, y tế có tổng diện tích đất khoảng 3.031m<sup>2</sup> tại ô quy hoạch CC-01; tổng diện tích đất xây dựng

1.212,4m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng khoảng 40%; tổng diện tích sàn xây dựng 3.637,2m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 3 tầng;

- Xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ thương mại có tổng diện tích đất khoảng 17.105m<sup>2</sup> tại ô quy hoạch TMDV; tổng diện tích đất xây dựng 8.723,5m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng khoảng 51%; tổng diện tích sàn xây dựng 43.617,7m<sup>2</sup>; tầng cao công trình 5 tầng;

- Xây dựng các công trình đất cây xanh, mặt nước thành phố, khu vực có tổng diện tích đất khoảng 64.129m<sup>2</sup> tại ô quy hoạch CX-01, CX-02, MNP-01, MNP-02, MNP-03, từ C XK-01 đến C XK-08, MN-01, MN-02; Mật độ xây dựng khoảng 5%; tầng cao công trình 1 tầng;

- Xây dựng các công trình Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở có tổng diện tích đất khoảng 12.575m<sup>2</sup> tại ô quy hoạch từ CX0-01 đến CX0-15; Mật độ xây dựng khoảng 5%; tầng cao công trình 1 tầng;

- Xây dựng các công trình đường giao thông nội bộ và bãi đỗ xe có tổng diện tích đất khoảng 78.663m<sup>2</sup>, gồm:

+ Đường giao thông nội bộ có tổng diện tích là 67.211m<sup>2</sup>;

+ Bãi đỗ xe có ký hiệu tại ô quy hoạch từ P-01 đến P-09 có tổng diện tích là 11.452m<sup>2</sup>;

- Xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải và khu tập kết rác tại ô quy hoạch HTKT-01 có tổng diện tích đất khoảng 2.612m<sup>2</sup>,

- Xây dựng đường giao thông thành phố, khu vực có tổng diện tích đất khoảng 90.064m<sup>2</sup>.

5. *Số lượng căn hộ dự kiến:* Tổng số 857 căn nhà thấp tầng, trong đó: 798 căn do Nhà đầu tư thực hiện, 59 căn thuộc quỹ đất thương phẩm bàn giao cho UBND huyện Mê Linh và các cá nhân trúng đấu giá.

6. *Tổng vốn đầu tư:* khoảng 3.864,5 tỷ đồng. Nguồn vốn: sử dụng vốn chủ sở hữu 579,681 tỷ đồng (chiếm 15%); vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác 3.284,857 tỷ đồng (chiếm 85%).

7. *Tiến độ thực hiện dự án:*

- Từ năm 2018 đến năm 2019: Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư.

- Từ năm 2019 đến năm 2022: Thực hiện đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật.

- Quý I/2023: Nghiệm thu và bàn giao công trình đi vào khai thác sử dụng.

8. *Về cơ chế và phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm:*

- Đối với các công trình nhà ở thấp tầng: Nhà đầu tư đầu tư và khai thác kinh doanh theo quy định. Riêng đối với các ô đất thương phẩm có tổng diện tích 5.696m<sup>2</sup> (có ký hiệu: Lô LK-12 có diện tích 1.364m<sup>2</sup>; Lô LK-13 có diện tích 2.147m<sup>2</sup>; Lô LK-14 có diện tích 2.186m<sup>2</sup>) và các ô đất các cá nhân đã trúng đấu giá có tổng diện tích 3.612m<sup>2</sup> (có ký hiệu: BT-01 có diện tích 2.511m<sup>2</sup>; BT-03 có diện tích 296m<sup>2</sup>; BT-04 có diện tích 806m<sup>2</sup>), Nhà đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương (sau khi xây dựng xong hạ tầng).

- Đối với các công trình Dịch vụ, thương mại, văn hoá, y tế CC-01; công cộng, dịch vụ thương mại (TMDV): Nhà đầu tư sau khi xây dựng hoàn chỉnh công



trình tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định.

- Đối với các công trình trường học (THLC-01, NT-01): Nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt, tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định.

- Đối với công trình Trạm xử lý nước thải và khu tập kết rác tại ô quy hoạch HTKT-01: Nhà đầu tư sau khi xây dựng hoàn chỉnh công trình tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định.

- Đối với công trình giao thông, cây xanh, mặt nước: Nhà đầu tư đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng nêu trên theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định hiện hành.

**Điều 2.** Các nội dung chủ trương đầu tư khác được thực hiện theo Quyết định số 4093/QĐ-UB ngày 29/10/2003, Giấy chứng nhận đầu tư số 19121000139 ngày 08/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và các quy định pháp luật hiện hành.

**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 đề nghị điều chỉnh 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.

- Chủ động liên hệ, phối hợp UBND huyện Mê Linh và đơn vị liên quan để rà soát, chuẩn xác lại số liệu diện tích đất chưa giải phóng của Dự án, đảm bảo phù hợp các nội dung đã được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường được hướng dẫn, thực hiện các thủ tục liên quan đến thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đối với diện tích mở rộng (khoảng 3.623m<sup>2</sup>) đảm bảo hài hòa, hợp lý, phù hợp tình hình thực tiễn, tạo sự đồng thuận của người dân, không để phát sinh các khiếu kiện phức tạp, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành. Nhà đầu tư tự bỏ kinh phí đầu tư đối với phần diện tích tăng thêm nêu trên và không được Thành phố bồi hoàn, chỉ được phép sử dụng diện tích đất mở rộng nêu trên để phục vụ việc khớp nối hạ tầng theo quy hoạch đã được phê duyệt và không được phép khai thác kinh doanh.

- Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án theo quy định tại Điều 42 Luật Đầu tư và Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Liên hệ Sở Xây dựng để hoàn thiện thủ tục cập nhật, bổ sung Dự án điều chỉnh nêu trên vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố theo quy định hiện hành.

- 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).

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận, các quy chuẩn,

tiêu chuẩn, quy định 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 của pháp luật hiện hành. Các công trình cần thiết kể theo hướng hiện đại, đảm bảo không gian xanh, thân thiện với môi trường, áp dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời...). 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.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng các nội dung, tiến độ được chấp thuận và đảm bảo đúng chất lượng theo các quy định pháp luật hiện hành; Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (kết nối giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, phòng cháy chữa cháy, trường học, nhà sinh hoạt cộng đồng, chỗ để xe, hệ thống thu gom rác thải, xử lý nước thải...) theo đúng quy hoạch để đảm bảo an toàn và chất lượng cuộc sống tại Dự án và không làm gia tăng áp lực đối với hạ tầng xã hội xung quanh khu vực Dự án. Các công trình phải đảm bảo các điều kiện an toàn về phòng cháy chữa cháy theo Luật Phòng cháy chữa cháy quy định.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ phát sinh với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận. Sắp xếp, bố trí vốn chủ sở hữu đảm bảo để tham gia thực hiện Dự án theo quy định hiện hành. Xây dựng kế hoạch huy động vốn và đảm bảo việc huy động vốn phù hợp với tiến độ dự án, quy định của Luật Nhà ở và 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.

- 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.

- 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 nghiêm túc 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.

- 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 Quy hoạch Kiến trúc: rà soát, báo cáo UBND Thành phố việc bố trí quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân tại phần diện tích 5.696m<sup>2</sup> đất thương phẩm Nhà đầu tư phải bàn giao lại cho Thành phố.

- Sở Xây dựng:

+ Cập nhật thông tin Dự án được điều chỉnh nêu trên vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố theo quy định hiện hành; chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn chủ đầu tư lập phương án tổ chức

quản lý vận thành sau đầu tư và các nội dung liên quan đến giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở; 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.

+ Nghiên cứu, đề xuất phương án triển khai thực hiện dự án đầu tư nhà công nhân tại phần diện tích 5.696m<sup>2</sup> đất thương phẩm Nhà đầu tư phải bàn giao lại cho Thành phố theo đúng quy định hiện hành (trong trường hợp đảm bảo điều kiện về quy hoạch để triển khai xây dựng nhà ở công nhân).

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện 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 (nếu có); hướng dẫn Nhà đầu tư, UBND huyện Mê Linh thực hiện việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đối với diện tích mở rộng (khoảng 3.623m<sup>2</sup>) theo quy định 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 Chủ 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 chủ 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 và tuân thủ pháp luật.

- 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.** 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 Hà Nội; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Prime Land và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 4;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPU: PCVP P.V. Chiến, ĐT, TKBT;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Thế Hùng