

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng
Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh tại xã Phúc Thịnh,
thành phố Hà Nội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023; Luật sửa đổi Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội 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 Thông báo số 227-TB/ĐU ngày 28/11/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố, kết luận về việc phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh tại xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Văn bản số 694/UBND-KH&ĐT ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai công bố thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Công viên cây xanh, Thể dục thể thao Tiên Dương tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Tài chính tại các văn bản: số 7748/STC-TCĐT ngày 10/12/2024, số 4215/STC-HTĐT ngày 15/4/2025, số 6606/STC-HTĐT ngày 06/6/2025; Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 5811/QHKT-BSH ngày 12/12/2024; Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại văn bản số 10271/STNMT-QHKHSDĐ ngày 20/12/2024, văn bản số 9449/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 14/11/2025; Cục Thuế Thành phố tại văn bản số 532/CTHN-QLĐ ngày 07/01/2025; UBND huyện Đông Anh (trước sắp xếp) tại các văn bản: số 3557/UBND-TCKH ngày 16/12/2024 và số 3572/UBND-TCKH ngày 17/12/2024; Biên bản họp liên ngành ngày 05/8/2025;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Thương mại Trung Thành tại các văn bản: số 020401/2025/CV-TT ngày 02/4/2025, số 07801/2025/CV-TT ngày 07/8/2025, số 08101/2025/CV-TT ngày 08/10/2025; kèm theo Hồ sơ đề xuất (sau khi hoàn thiện) dự án Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh tại xã Phúc Thịnh, Hà Nội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại: Tờ trình số 386/TTr-SXD(TCĐT) ngày 11/10/2025; Báo cáo thẩm định số 253/BC-SXD ngày 10/9/2025 về việc phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Công viên cây xanh, thể dục thể thao Tiên Dương tại xã Phúc Thịnh, Hà Nội; Báo cáo thẩm định bổ sung số 321/BC-SXD ngày 10/10/2025 về việc phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh tại xã Phúc Thịnh, Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh tại xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội với nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Đầu tư xây dựng Tổ hợp Khu cây xanh, thể dục thể thao, giao lưu văn hóa, dịch vụ, vui chơi giải trí đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật với nguyên tắc thiết kế không gian “mở” để phục vụ Nhân dân trong khu vực và du khách quốc tế, tương xứng với tốc độ và xu thế phát triển đô thị hiện đại, hoàn chỉnh.

- Cụ thể hóa Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Quy hoạch phân khu đô thị N5 tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 25/5/2012; Quy hoạch hệ thống công viên, cây xanh vườn hoa và hồ điều hòa thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014.

- Sử dụng hiệu quả quỹ đất, nâng cao hiệu quả kinh tế, tạo cảnh quan chung cho đô thị và tạo công ăn việc làm cho người dân, nguồn thu ngân sách cho địa phương.

3. Quy mô đầu tư:

3.1 Tổng diện tích khu đất nghiên cứu: khoảng 161.540m². Trong đó:

- Khu triển lãm, dịch vụ: 31.410m²;
- Khu thể dục, thể thao: 13.710m²;
- Khu cây xanh, vui chơi giải trí: 26.310m²;
- Khu giao lưu văn hóa: 35.040m²;
- Hồ điều hòa, sân khấu nổi: 55.070m².

3.2 Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Xây dựng tổ hợp Khu cây xanh, thể dục thể thao, giao lưu văn hóa, dịch vụ, vui chơi giải trí đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật với nguyên tắc thiết kế không gian “mở” để phục vụ Nhân dân trong khu vực và du khách quốc tế, tương xứng với tốc độ và xu thế phát triển đô thị hiện đại, hoàn chỉnh.

3.3 Chi tiết quy hoạch kiến trúc, xây dựng:

- Mật độ xây dựng công trình: 5%;
- Chiều cao xây dựng công trình: 02 tầng nổi.

4. Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 538.138.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Năm trăm ba mươi tám tỷ, một trăm ba mươi tám triệu đồng)

5. Địa điểm xây dựng:

- Vị trí khu đất tại xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội (xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trước khi sắp xếp); Thuộc ô quy hoạch ký hiệu V.2.8 - Quy hoạch phân khu đô thị N5 tỷ lệ 1/5.000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 25/5/2012.

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu:

- + Phía Bắc: giáp với tuyến đường từ Quốc lộ 3 đến cụm công nghiệp Nguyên Khê;
- + Phía Nam: giáp khu dân cư thôn Lương Nỗ;
- + Phía Đông: giáp đường gom sông đào Nguyên Khê;
- + Phía Tây: giáp đất nông nghiệp thôn Lương Nỗ.

6. Hiện trạng, mục đích sử dụng đất:

6.1 Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

TT	Loại đất	Mã đất	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích đất chia theo đối tượng sử dụng		Tỷ lệ cơ cấu hiện trạng sử dụng đất (%)
				Hộ gia đình, cá nhân	UBND cấp xã	
I	Đất nông nghiệp		141.000			87,6%
1	Đất trồng lúa	LUC	75.400	60.000	15.400	46,8%
2	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	25.000	25.000	-	15,5%
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	35.000	35.000	-	21,7%
4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	5.600		5.600	3,5%
III	Đất khác		20.540			12,4%
1	Đất giao thông, thủy lợi	DGT, DTL	20.540		20.540	12,4%
	Tổng		161.540	120.000	41.540	100%

Ghi chú: Trong khu đất hiện có tuyến ống dầu cắt qua. Theo Quy hoạch phân khu đô thị N5 được duyệt đã dự kiến di chuyển tuyến ống dẫn hiện có cắt qua khu đất đi dọc theo đường quy hoạch phía Bắc và phía Tây khu đất. Nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án có trách nhiệm làm việc với đơn vị quản lý tuyến ống dầu để thực hiện việc di chuyển tuyến ống dầu theo quy hoạch.

6.2 Dự kiến mục đích sử dụng đất (dự kiến nhu cầu sử dụng đất):

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Khu triển lãm, dịch vụ	31.410	3.250		19,4
1	Khu triển lãm, trưng bày sinh vật cảnh	16.950	0	0	
2	Các công trình dịch vụ	3.250	3.250	2	
CX1	Khu vườn ươm cây 1	3.450	0	0	
CX2	Khu vườn ươm cây 2	3.280	0	0	
CX3	Khu vườn ươm cây 3	1.000	0	0	
	Giao thông	3.480	0	0	
II	Khu thể thao	13.710	800		8,5
3	Khu thể thao ngoài trời	2.770	0	0	
4	CLB thể thao trong nhà	800	800	2	
CX4	Cây xanh thâm cỏ, đường dạo 1	5.110	0	0	
	Giao thông	5.030	0	0	
III	Khu vui chơi giải trí	26.310	0		16,3
5	Quảng trường, vui chơi giải trí	1.900	0	0	
P1	Bãi đỗ xe 1	2.170	0	0	

CX5	Cây xanh thâm cỏ, đường dạo 2	6.270	0	0	
CX6	Cây xanh thâm cỏ, đường dạo 3	7.570	0	0	
KT	Khu xử lý kỹ thuật	1.610	0	0	
	Giao thông	6.790	0		
IV	Khu giao lưu văn hóa	35.040	4.000		21,7
6	Trung tâm giao lưu văn hóa	4.000	4.000	2	
7	Không gian sinh hoạt ngoài trời	5.790	0	0	
P2	Bãi đỗ xe 2	4.550	0	0	
CX7	Khu vườn cây 4	1.810	0	0	
CX8	Khu vườn cây 5	3.700	0	0	
CX9	Khu vườn cây 6	340	0	0	
CX10	Khu vườn cây 7	1.690	0	0	
	Giao thông	13.160	0	0	
V	Hồ điều hòa (có dự kiến bố trí khu biểu diễn mặt nước, sân khấu nổi, khu thể thao mặt nước - tập golf)	55.070	0		34,1
	Tổng cộng	161.540	8.050		100,0

Ghi chú:

- Dự án đầu tư xây dựng Khu cây xanh, thể dục thể thao Phúc Thịnh thiết kế theo nguyên tắc không gian “mở”.

- Việc kết hợp sử dụng, khai thác hồ điều hòa vào mục đích vui chơi giải trí (với các chức năng biểu diễn mặt nước, sân khấu nổi, khu thể thao mặt nước - tập golf) phải đảm bảo diện tích mặt nước hồ điều hòa tối thiểu là 5,5ha theo quy hoạch; đảm bảo chức năng của hồ là hồ điều hòa tiêu thoát nước cho khu vực.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án đầu tư sẽ được nghiên cứu, cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

6.3 Điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai: Theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.

6.4 Dự kiến phương thức giao đất, cho thuê đất:

- Đối với phần diện tích đất phục vụ công cộng không có mục đích kinh doanh: Nhà đầu tư đầu tư đồng bộ các hạng mục giao thông, quảng trường, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, thâm cỏ và các công trình theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao không bồi hoàn cho chính quyền địa phương quản lý, gồm tiểu khu III - Khu cây xanh, vui chơi giải trí:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng cao
III	Khu vui chơi giải trí	26.310		
5	Quảng trường, vui chơi giải trí	1.900	0	
P1	Bãi đỗ xe 1	2.170	0	

CX5	Cây xanh thảm cỏ, đường dạo 2	6.270	0	
CX6	Cây xanh thảm cỏ, đường dạo 3	7.570	0	
KT	Khu xử lý kỹ thuật	1.610	0	
	Giao thông	6.790	0	

- Đối với các phần diện tích đất có mục đích kinh doanh (bao gồm các tiểu khu I - Khu triển lãm, dịch vụ; Tiểu khu II - Khu thể dục thể thao; Tiểu khu IV - Khu giao lưu văn hóa); thời hạn thuê đất và trả tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng cao
I	Khu triển lãm, dịch vụ	31.410	3.250	
1	Khu triển lãm, trưng bày sinh vật cảnh	16.950	0	0
2	Các công trình dịch vụ	3.250	3.250	2
CX1	Khu vườn ươm cây 1	3.450	0	0
CX2	Khu vườn ươm cây 2	3.280	0	0
CX3	Khu vườn ươm cây 3	1.000	0	0
	Giao thông	3.480	0	0
II	Khu thể thao	13.710	800	
3	Khu thể thao ngoài trời	2.770	0	0
4	CLB thể thao trong nhà	800	800	2
CX4	Cây xanh thảm cỏ, đường dạo 1	5.110	0	0
	Giao thông	5.030	0	0
IV	Khu giao lưu văn hóa	35.040	4.000	
6	Trung tâm giao lưu văn hóa	4.000	4.000	2
7	Không gian sinh hoạt ngoài trời	5.790	0	0
P2	Bãi đỗ xe 2	4.550	0	0
CX7	Khu vườn cây 4	1.810	0	0
CX8	Khu vườn cây 5	3.700	0	0
CX9	Khu vườn cây 6	340	0	0
CX10	Khu vườn cây 7	1.690	0	0
	Giao thông	13.160	0	0
	Tổng cộng:	80.160		

- Đối với diện tích hồ điều hòa: được chia làm 2 phần, một phần có diện tích khoảng 2,4ha (tiểu khu V.1) và một phần khoảng 3,1ha (tiểu khu V.2), với giải pháp nghiên cứu phù hợp để đảm bảo yêu cầu điều tiết mực nước (cụ thể sẽ được triển khai trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy trình tiếp theo của Dự án). Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ toàn bộ diện tích hồ và đảm bảo diện tích mặt nước tối thiểu 5,5ha, sau khi hoàn thành xây dựng sẽ bàn giao

cho chính quyền địa phương quản lý về kỹ thuật điều tiết mực nước. Nhà đầu tư khai thác sử dụng phải đảm bảo diện tích và chức năng của hồ điều hòa theo quy hoạch, có trách nhiệm bảo vệ, đảm bảo vệ sinh môi trường toàn bộ mặt nước (khoảng 5,5ha) và cảnh quan xung quanh theo quy định:

+ Đối với phần hồ có diện tích khoảng 2,4ha (tiểu khu V.1): Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt, Nhà đầu tư bàn giao không bồi hoàn cho chính quyền địa phương theo quy định;

+ Đối với phần hồ có diện tích khoảng 3,109ha (tiểu khu V.2): Nhà đầu tư được thuê diện tích đất có mặt nước chuyên dùng để kết hợp khai thác đa chức năng biểu diễn mặt nước, sân khấu nổi, thể thao mặt nước; thời hạn thuê đất và trả tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng cao
V	Hồ điều hòa			
V.1	Hồ điều hòa (tiểu khu V.1)	23.980		
V.2	Hồ điều hòa (tiểu khu V.2)	31.090		
	Tổng cộng:	55.070		

7. Các chỉ tiêu quy hoạch: xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N5 tỷ lệ 1/5.000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 25/5/2012; các chỉ tiêu quy hoạch được chuẩn xác tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại các bước tiếp theo theo quy định.

8. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ thực hiện khoảng 45 tháng (từ Quý IV/2024 đến Quý III/2028).

- Giai đoạn 1: (chuẩn bị, lập hồ sơ đề xuất thực hiện dự án; thẩm định, phê duyệt và công bố thông tin dự án; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án): từ Quý IV/2024 đến Quý I/2026.

- Giai đoạn 2: Giai đoạn chuẩn bị dự án từ Quý I/2026 đến Quý I/2027.

- Giai đoạn 3: Giai đoạn thực hiện dự án (thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, bàn giao công trình đưa vào sử dụng và các công việc cần thiết khác) từ Quý II/2027 đến Quý II/2028).

- Giai đoạn 4: Giai đoạn kết thúc xây dựng từ Quý III/2028.

9. Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

10. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi - Có áp dụng thủ tục mời quan tâm theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP).

11. Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn, một túi hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023.

12. Bên mời thầu: UBND xã Phúc Thịnh.

13. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý IV/2025-Quý I/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND xã Phúc Thịnh có trách nhiệm thực hiện trình tự, thủ tục mời quan tâm dự án theo đúng quy định tại các Điều 38, 39, 40, 41, 42, 43, Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 15 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP của Chính phủ) và quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Tài chính:

- Tổ chức đăng tải thông tin dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo đúng quy định.

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao để phối hợp với UBND xã Phúc Thịnh tham mưu việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật. Tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư đối với việc thực hiện dự án theo quy định.

3. Các Sở, ngành Thành phố: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và các đơn vị có liên quan phối hợp UBND xã Phúc Thịnh triển khai các thủ tục tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Phúc Thịnh, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT TT UBND Thành phố;
- VP UBND TP: CVP, các PCVP;
- Các phòng: TH, KT, NNMT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Dương Đức Tuấn