

Số: *144* /QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu: Ngày *30* tháng 8 năm 2022)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định 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 trưởng 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;*

*Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 2558/BC-SKHĐT ngày 02/8/2022 và các hồ sơ, tài liệu có liên quan; thực hiện Kết luận số 507-KL/TU ngày 12/8/2022 của Thường trực Tỉnh ủy.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Phú Bình 1, nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Khu đô thị Phú Bình 1.

**2. Loại dự án:** Đầu tư xây dựng khu nhà ở.

**3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

**4. Mục tiêu dự án**

Cụ thể hóa đề án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Hình thành một khu đô thị hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện Phú Bình.

**5. Quy mô dự án**

**5.1. Quy mô dân số:** Khoảng 1.000 người.

### 5.2. Quy mô khu đất nghiên cứu:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 16,43 ha.
- Tổng diện tích đất đề xuất thực hiện dự án: 11,21 ha. (Phần diện tích còn lại 5,22ha là đất giao thông thuộc dự án đường nối quốc lộ 37 đến cầu vượt sông Cầu đang triển khai theo hình thức đầu tư công).

### 5.3. Quy mô sử dụng đất của dự án:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng %
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>43.018</b>	<b>38,37</b>
-	Đất ở liền kề	42.772	
-	Đất ở tái định cư	246	
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>3.533</b>	<b>3,15</b>
-	Đất thương mại dịch vụ	3.533	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>10.025</b>	<b>8,94</b>
-	Đất cây xanh cảnh quan	8.517	
-	Đất cây xanh cách ly	1.508	
<b>4</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>991</b>	<b>0,88</b>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>7.388</b>	<b>6,59</b>
-	Đất trạm xử lý nước thải	545	
-	Đất hạ tầng giao thông	4.663	
-	Đất chống cháy lan	2.180	
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>47.145</b>	<b>42,06</b>
	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>112.100</b>	<b>100,00</b>

### 5.4. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Các công trình nhà ở được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt với số tầng cao là tối thiểu là 3 tầng, tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng phù hợp với quy chuẩn xây dựng hiện hành và quy hoạch được duyệt, diện tích sàn xây dựng 171.080m<sup>2</sup>. Các khu vực thực hiện xây phần thô và hoàn thiện mặt tiền của công trình nhà ở trên toàn bộ các lô đất ở của dự án (Không bao gồm các ô đất ở tái định cư).

- Công trình thương mại dịch vụ có diện tích đất 3.533m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng 65%, tầng cao 07 tầng, diện tích sàn xây dựng 16.075,15m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

### 5.5. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

#### a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Nhà ở, đất ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan...

#### b. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và đất ở:

TT	Sản phẩm nhà ở, đất ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Cơ cấu (%)
1	Đất ở, nhà ở liền kề	42.772	99,4
2	Đất ở tái định cư	246	0,6
	<b>Tổng cộng</b>	<b>43.018</b>	<b>100</b>

### 5.6. Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, bảo vệ di tích Quốc gia/di tích Quốc gia đặc biệt, khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt:

- Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: Dự án không hình thành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích Quốc gia/di tích Quốc gia đặc biệt, không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt.

### 5.7. Đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:

#### a. Phương án đầu tư xây dựng:

Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng khu vực dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các công trình theo quy định của pháp luật, đảm bảo kết nối đồng bộ các khu vực trong và ngoài dự án. Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng theo quy định.

#### b. Sơ bộ công tác quản lý hạ tầng đô thị:

Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành toàn bộ hệ thống hạ tầng trong phạm vi dự án; đảm bảo sự kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án.

Kết thúc đầu tư, Nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước và các đơn vị liên quan để quản lý, vận hành và cam kết không yêu cầu Nhà nước hoàn trả kinh phí đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo quy định hiện hành của pháp luật.

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định.

### **5.8. Chuyển giao các công trình hạ tầng sau đầu tư:**

- Nhà đầu tư chuyển giao cho UBND huyện Phú Bình quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng, đất tái định cư (nếu có)... theo quy định. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư chuyển giao cho đơn vị khai thác, kinh doanh chuyên ngành (điện, nước, viễn thông) các hạng mục cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc... theo quy định.

- Cách thức chuyển giao:

+ Đối với các công trình có chuyển giao sẽ được nghiệm thu trước khi chuyển giao. Khi chuyển giao, Nhà đầu tư sẽ bàn giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao. Bên nhận chuyển giao được tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong giai đoạn xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá kiểm định chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết theo quy định.

+ Thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và các hồ sơ, tài liệu theo quy định.

+ Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật.

### **5.9. Trách nhiệm tổ chức dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị:**

- Nhà đầu tư tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích, dịch vụ đô thị phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho UBND huyện Phú Bình.

- UBND huyện Phú Bình có trách nhiệm xây dựng phương án tiếp nhận, quản lý khu đô thị mới theo quy định và tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích, dịch vụ đô thị sau khi tiếp nhận bàn giao dự án theo quy định.

### **5.10. Hạng mục nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh:**

Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

**6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất):** 895,651 tỷ đồng.

*(Bằng chữ: Tám trăm chín mươi năm tỉ, sáu trăm năm một triệu đồng).*

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án phải huy động nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định (*trong đó vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 20% tổng vốn đầu tư dự án*). Sơ bộ vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**7. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

**8. Địa điểm thực hiện dự án:** Thị trấn Hương Sơn, xã Xuân Phương và xã Nga My, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

**9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Quý III/2022 đến hết Quý III/2026.

**10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong Báo cáo thẩm định, Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường UBND huyện Phú Bình và các đơn vị liên quan triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung được quy định tại Điều 1 của Quyết định này và văn bản chấp thuận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; nếu để xảy ra sai sót phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định, quy chế của tỉnh.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và PTNT, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương và các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn UBND huyện Phú Bình thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

4. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Phú Bình và các sở, ngành, đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

## **Điều 3. Điều khoản thi hành:**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Phú Bình và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *lưu*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH. *lưu*

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



**Nguyễn Thanh Bình**