

Số: **328** /QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu: ngày **18** tháng **02** 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 Báo cáo thẩm định số 4477/BC-SKHĐT ngày 27/12/2021 hồ sơ đề xuất và nội dung tham gia ý kiến của các sở, ngành, đơn vị; thực hiện Thông báo số 1006-TB/TU ngày 10/02/2022 của Thường trực Tỉnh ủy.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư xóm Ấp Thái, xã Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ, nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Khu dân cư xóm Ấp Thái.

**2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

**3. Mục tiêu dự án:**

Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đầu tư xây dựng một khu nhà ở có vị trí thuận lợi, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, không gian cảnh quan đẹp, hài hòa và thân thiện với môi trường, từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống cho nhân dân. Dự án hoàn thành sẽ góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, giải quyết vấn đề lao động, việc làm, nâng cao thu nhập và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước... hoàn thiện mục tiêu xây dựng xã Hóa Thượng trở thành đô thị loại IV và sớm được công nhận là thị trấn Hóa Thượng.

**4. Quy mô dự án:**

**4.1. Quy mô sử dụng đất:**

- Diện tích dự kiến thực hiện dự án khoảng: 98.319,7 m<sup>2</sup>.

- Sơ bộ chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở liền kề	38.902
2	Đất công cộng dịch vụ thương mại	5.229,5
2.1	Đất nhà văn hóa	500
2.2	Đất y tế	689,5
2.3	Đất dịch vụ thương mại	2.000
2.4	Đất trường học	2.040
3	Đất cây xanh - mặt nước	12.200,9
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.535,5
5	Đất giao thông	40.451,8
5.1	Đất bãi đỗ xe	1.464
5.2	Đất đường giao thông	38.987,8
Tổng diện tích		98.319,7

#### 4.2. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

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

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc:

+ Đầu tư xây dựng thô các dãy nhà ở thương mại nằm trên trục chính của dự án nhằm đảm bảo việc quản lý đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, kết cấu của khu nhà ở với số tầng tối đa của mỗi nhà là 5 tầng; mật độ xây dựng từ 80%, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt.

+ Xây dựng công trình thương mại dịch vụ trên diện tích đất 2.000 m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa là 7 tầng, mật độ xây dựng xây dựng tối đa 80%. hệ số sử dụng đất tối đa 5,6 lần, diện tích sàn xây dựng 3.200m<sup>2</sup>.

+ Đầu tư hoàn chỉnh cây xanh - mặt nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, mái taluy) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

#### 4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm:

a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà xây thô, đất ở liền kề, đất tái định cư, các công trình công cộng, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất đường giao thông.

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

Dự án tạo ra 38.902 m<sup>2</sup> nhà ở, đất ở, trong đó:



- Nhà ở, đất ở thương mại: 370 lô, diện tích 38.211 m<sup>2</sup> (67 lô xây nhà thô hoàn thiện mặt ngoài, 303 lô đất ở liền kề).

- Đất ở tái định cư: 06 lô, diện tích 691 m<sup>2</sup>.

**4.4. 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:**

- Dự án không phải dành quỹ đất để 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.

**4.5. 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.

Đầu tư xây dựng thô các căn hộ liền kề theo quy hoạch được phê duyệt tại các lô đất nằm trên các tuyến đường trục chính và trục cảnh quan của khu quy hoạch gồm 67 căn nhà liền kề, diện tích đất dự kiến xây dựng công trình nhà ở xây thô là 7.275,84 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 29.103,36m<sup>2</sup>.

**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.

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

- Nhà đầu tư chuyển giao cho UBND huyện Đồng Hỷ 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.

#### **4.7. 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 Đồng Hỷ.

- UBND huyện Đồng Hỷ 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.

#### **4.8. 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.

Khu đất thương mại dịch vụ diện tích 2000m<sup>2</sup>: Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục (đầu tư, xây dựng, đất đai...) để thực hiện đầu tư, xây dựng và khai thác theo quy định của pháp luật.



**5. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư):** 227,38 tỷ đồng.

*(Bằng chữ: Hai trăm hai mươi bảy tỷ, ba trăm tám mươi 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.

**6. 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.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Xã Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

**8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Năm 2022 - 2024.

- Từ Quý I/2022 đến Quý III/2022: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Từ Quý III/2022 đến hết Quý IV/2024: Thực hiện giải phóng mặt bằng, tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật; thực hiện đầu tư dự án theo quy định; hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao theo quy định.

**9. 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, UBND huyện Đồng Hỷ** 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 Thường trực Tỉnh ủy; nếu để xảy ra sai sót phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định, quy chế của tỉnh.

**2. 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 đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

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 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 Đồng Hỷ 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 Đồng Hỷ 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.

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, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đồng Hỷ và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

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

CuongLv.78

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trịnh Việt Hùng**