

Số: *131* /QĐ- UBND

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

(Cấp lần đầu: Ngày *03* tháng 02 năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*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;*

*Thực hiện Kết luận số 1570-TB/TU ngày 28/10/2022 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Điểm dân cư nông thôn số 1 tại xã Bình Thuận, huyện Đại Từ;*

*Xét Tờ trình số 4065/TTr-SKHĐT ngày 21/11/2022 (kèm theo Báo cáo thẩm định số 4064/BC-SKHĐT ngày 21/11/2022) của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ đề xuất và nội dung tham gia ý kiến của các sở, ngành, đơn vị.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Điểm dân cư nông thôn số 1, nội dung cơ bản như sau:

**1. Tên dự án:** Điểm dân cư nông thôn số 1.

**2. Loại dự án:** Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (theo quy định tại Phụ lục IX kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng).

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

**4. Mục tiêu dự án:**

- Đầu tư xây dựng một Khu dân cư mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỉ lệ 1/500) đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt tại Quyết định số 5702/QĐ-UBND ngày 21/10/2019, điều chỉnh tại Quyết định số 7163/QĐ-UBND ngày 19/11/2021. Hình thành một khu dân cư mới, có vị trí thuận lợi, đồng bộ về hạ tầng, bền vững về môi trường và có không gian cảnh quan đẹp, hài hòa.



- Góp phần đáng kể phát triển toàn diện kinh tế, xã hội của khu vực, giải quyết vấn đề lao động, việc làm cho nhân dân, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đồng thời thu hút đầu tư của các doanh nghiệp đến với huyện Đại Từ.

## 5. Quy mô dự án:

**5.1. Quy mô dân số:** Khoảng 1.116 người.

**5.2. Quy mô sử dụng đất:** 76.992 m<sup>2</sup>

a) *Hiện trạng sử dụng đất:* Hiện trạng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp do các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đang quản lý, sử dụng:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất lúa	65.692	85,3
2	Đất trồng cây hàng năm	3.142	4,1
3	Đất trồng cây lâu năm	476	0,6
4	Đất ở hiện trạng	1.311	1,7
5	Đất giao thông, đất khác	6.371	8,3
	Tổng cộng	76.992	100

b) *Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư:*

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	32.005	41,57
1.1	Đất ở chia lô liền kề	29.813	
1.2	Đất ở chia lô dự kiến tái định cư	2.192	
2	Đất công cộng	648	0,83
3	Đất cây xanh	9.930	12,9
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.766	4,9
5	Đất giao thông	30.643	39,8
	Tổng cộng	76.992	100

### 5.3. 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, bao gồm các hạng mục công trình chính sau:

- Hệ thống các tuyến đường giao thông, san nền; các công trình hạ tầng kỹ thuật; thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải và vệ sinh môi trường; rác thải và chất thải rắn; cây xanh, công viên, thể dục thể thao.

- Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài 38 căn nhà ở.



#### **5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:**

##### *a) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:*

Đất ở, nhà ở liền kề, đất ở tái định cư, đất nhà văn hóa, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

##### *b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, đất ở:*

- Dự án hình thành các sản phẩm: Đất ở, nhà ở liền kề, đất ở tái định cư.

- Dự án tạo ra 32.005 m<sup>2</sup> đất ở, trong đó:

+ Đất ở liền kề: 29.813 m<sup>2</sup>, tương ứng 260 lô có diện tích mỗi lô từ 89 m<sup>2</sup> đến 289,7 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80%, số tầng cao khoảng 3 tầng. Trong đó số lượng nhà ở thương mại xây thô hoàn thiện mặt ngoài là 38 căn tại các lô đất thuộc các ô OLK-11, OLK-12A, OLK-12B, OLK-15 có vị trí bám tuyến đường mặt cắt (2-2) lộ giới 19,5m, tổng diện tích sàn xây dựng 9.772,8 m<sup>2</sup> với kiến trúc xây dựng hiện đại, đồng nhất trong từng khu vực.

+ Đất bố trí tái định cư: 2.192 m<sup>2</sup>, tương ứng 19 lô.

#### **5.5. 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 phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc khu vực đô thị của huyện Đại Từ, vì vậy không thuộc đối tượng phải xác định quỹ đất để xây dựng 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.

#### **5.6. 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 hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và các hạng mục công trình trên phần diện tích thực hiện dự án 76.992 m<sup>2</sup> theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt tại Quyết định số 5702/QĐ-UBND ngày 21/10/2019, điều chỉnh tại Quyết định số 7163/QĐ-UBND ngày 19/11/2021, bao gồm:

- Đầu tư hệ thống các tuyến đường giao thông; san nền, chuẩn bị kỹ thuật; cây xanh; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc.

- Đầu tư xây dựng 38 căn nhà ở thương mại dạng xây thô hoàn thiện mặt ngoài thuộc các ô OLK-11, OLK-12A, OLK-12B, OLK-15 có vị trí bám tuyến đường mặt cắt (2-2) lộ giới 19,5m, mật độ xây dựng 80%, 03 tầng có tổng diện tích sàn khoảng 9.772,8m<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.

Các công trình bàn giao gồm:

- + Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (Cây xanh, cảnh quan);
- + Đất xây dựng công trình nhà văn hóa: 648 m<sup>2</sup>;
- + Đất ở tái định cư: 2.192 m<sup>2</sup>.

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

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

- Nhà đầu tư chuyển giao cho UBND huyện Đại Từ quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng, đất tái định cư 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.



### **5.8. 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 Đại Từ.

- UBND huyện Đại Từ có trách nhiệm xây dựng phương án tiếp nhận, quản lý Khu nhà ở 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.

### **5.9. 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 chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư):** 117,344 tỷ đồng.

*(Bằng chữ: Một trăm mười bảy tỷ, ba trăm bốn mươi bốn 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, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

**8. Địa điểm thực hiện dự án:** Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

**9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Quý I/2023 - Quý IV/2025.

**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, UBND huyện Đại Từ** 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. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát hiện có nội dung sai sót, không phù hợp với các quy định của pháp luật phải kịp thời tham mưu, báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định.



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 Phát triển nông thôn, 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 Đại Từ thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

4. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Đại Từ và các sở, ngành, đơn vị có liên quan 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: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đại Từ và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

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

Quangla.08.QĐ.2023



**Nguyễn Thanh Bình**