

Số: **785** /QĐ- UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày **11** tháng 4 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

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 Thông báo số 1699-TB/TU ngày 20/3/2023 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Kha Sơn tại xã Kha Sơn, huyện Phú Bình;

Xét Báo cáo thẩm định số 4336/BC-SKHĐT ngày 09/12/2022, Tờ trình số 4337/TTr-SKHĐT ngày 09/12/2022, Văn bản số 367/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 10/02/2023 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 Khu dân cư Kha Sơn, nội dung cơ bản như sau:

- Tên dự án:** Khu dân cư Kha Sơn.
- Loại dự án:** Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (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).
- 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:

Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 2183/QĐ-UBND ngày 30/5/2022 về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Kha Sơn.

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở cho người dân trên địa bàn. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất; tăng nguồn thu cho Ngân sách địa phương, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Tỉnh.

5. Quy mô dự án:

5.1. *Quy mô dân số*: Khoảng 2.000 người.

5.2. *Quy mô sử dụng đất*: 154.258 m²

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 ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	850	0,55
2	Đất trồng lúa	137.531	89,16
3	Đất trồng cây hằng năm	4.214	2,73
4	Đất cây lâu năm	3.698	2,39
5	Đất nuôi trồng thủy sản	983	0,64
6	Đất giao thông, thủy lợi	6.982	4,53
	Tổng cộng	154.258	100

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng, dịch vụ	6.676,8	4,33
1.1	<i>Đất Trung tâm dịch vụ - thương mại</i>	<i>2.055,7</i>	
1.2	<i>Đất cơ sở y tế</i>	<i>549,8</i>	
1.3	<i>Đất Trường mầm non</i>	<i>4.071,3</i>	
2	Đất ở quy hoạch trong đó	53.214,8	34,50
2.1	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>44.185,7</i>	
2.2	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>9.029,1</i>	

3	Đất cây xanh	41.959,0	27,20
3.1	Sân tập luyện thể thao	3.276,0	
3.2	Công viên trung tâm	21.560,7	
3.3	Đất cây xanh các nhóm nhà	17.122,3	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.407,4	33,97
4.1	Đất trạm xử lý nước thải	372,5	
4.2	Đất taluy	855,1	
4.3	Đất đường giao thông	51.179,8	
	Tổng cộng	154.258	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 giao thông, san nền, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện (TBA + điện sinh hoạt + điện chiếu sáng), hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải, hào kỹ thuật, khuôn viên cây xanh, bể bơi, mặt nước trong diện tích 154.258,0 m².

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

+ Xây dựng 29 căn nhà (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) với tổng diện tích đất các lô xây nhà là 3.293,4 m²; mật độ xây dựng 85%; số tầng cao 4 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng 11.197,56 m².

+ Xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ (tại ô đất ký hiệu CC-01): Diện tích đất 2.055,7 m², mật độ xây dựng 60%, tầng cao 03 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng 3.700 m².

5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

a) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Nhà ở, đất ở liền kề; đất ở biệt thự; công trình công cộng; đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh vườn hoa....

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

Tổng số 451 lô đất ở với diện tích 53.214,8 m². Trong đó:

- Đất ở liền kề 406 lô, diện tích 44.185,7 m².

- Đất ở biệt thự 45 lô, diện tích 9.029,1 m².

Xây dựng 29 căn nhà (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) với tổng diện tích sàn xây dựng 11.197,56 m². Các lô đất ở còn lại, đề xuất được chuyển quyền sử dụng đất cho người mua tự xây nhà sau khi đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

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: Vị trí thực hiện Dự án thuộc xã Kha Sơn, huyện Phú Bình không phải là khu vực đô thị. Do đó Dự án không thuộc trường hợp phải dành 20% diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội được quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý ở xã hội được sửa đổi một số điều theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

- 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 được lựa chọn trực tiếp đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Phú Bình phê duyệt, bao gồm:

- Hệ thống giao thông; san nền; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải; hào kỹ thuật; khuôn viên cây xanh; mặt nước...

- Đầu tư xây dựng 29 căn nhà (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) và Trung tâm Thương mại Dịch vụ (tại ô đất ký hiệu CC-01).

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

Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Phú Bình phê duyệt. 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 xây dựng và bàn giao gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh, mặt nước ...).

- Quỹ đất đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất cơ sở Y tế: 549,8 m² (CC-02).

+ Đất giáo dục: 4.071,3 m² (GD-01).

+ Đất ở liền kề 05 lô (tái định cư): 523,5 m² (Từ lô LK23.1 đến LK23.5).

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 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 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 Phú Bình.

- UBND huyện Phú Bình 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): 207,7 tỷ đồng.

(Bằng chữ: Hai trăm linh bảy tỷ bảy trăm 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 Kha Sơn, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Quý II/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 Phú Bình 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 Phú Bình 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 Phú Bình 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 Phú Bình 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.88.QĐ.2023

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Bình