

Số: 1246 /QĐ- UBND

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

(Cấp lần đầu: Ngày 05 tháng 6 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 Kết luận số 1182-TB/TU ngày 01/6/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tỉnh Thái Nguyên.

Xét Báo cáo thẩm định số 1737/BC-SKHĐT ngày 26/05/2023, Tờ trình số 1738/TTr-SKHĐT ngày 26/5/2023 và Tờ trình số 1766/TTr-SKHĐT ngày 29/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, nội dung cơ bản như sau:

- 1. Tên dự án:** Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.
- 2. 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).
- 3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### 4. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hoá nội dung Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thái đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023.

- Đầu tư xây dựng một khu nhà ở bao gồm: Nhà xây thô, công trình hỗn hợp cao tầng, đồng bộ về hạ tầng, với không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, các tiện ích đồng bộ.

- Hình thành một khu nhà ở hiện đại với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm thu hút các chuyên gia đang làm việc tại các Khu công nghiệp lân cận khu vực dự án cũng như các tỉnh lân cận đến lưu trú (ngắn hạn và dài hạn), góp phần thúc đẩy phát triển các dịch vụ địa phương.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Tỉnh, tăng nguồn thu cho Ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí.

#### 5. Quy mô dự án

5.1. *Quy mô dân số:* Khoảng 770 người.

5.2. *Quy mô sử dụng đất:* 21.258,6 m<sup>2</sup>

a) *Hiện trạng sử dụng đất:* Khu vực phạm vi danh giới thực hiện dự án đã được UBND thành phố Phổ Yên thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và san nền đến cốt theo quy hoạch được duyệt.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở liền kề	11.550,0
2	Đất hỗn hợp (TMDV + Ở)	4.027,4
	<i>Hầm</i>	
	<i>Đé (tầng 1 -4: TMDV)</i>	
	<i>Tháp (tầng 5-12: Căn hộ chung cư)</i>	
	<i>Tầng tum</i>	
3	Đất HTKT	5.681,2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.258,6</b>

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

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Cụ thể:

- Đầu tư xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài 94 căn nhà ở liền kề thương mại phân khúc trung và cao cấp tại các lô đất ký hiệu từ II\*-LK1 đến II\*-LK6; mật độ xây dựng 90%, tầng cao 5 tầng; tổng diện tích sử dụng đất 11.550 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 51.975 m<sup>2</sup>.

- Đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng (thương mại dịch vụ + căn hộ ở) tại ô đất ký hiệu II\*-HH2 với tổng diện tích sàn khoảng 22.214,9 m<sup>2</sup>. Trong đó: 01 tầng hầm với diện tích sàn xây dựng khoảng 4.027,3 m<sup>2</sup>; 12 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.187,6 m<sup>2</sup> (trong đó 04 tầng để thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng với diện tích sàn xây dựng khoảng 7.528,0 m<sup>2</sup> và 08 tầng căn hộ ở với diện tích sàn xây dựng khoảng 10.289,6 m<sup>2</sup>, khoảng 112 căn hộ phân khúc từ hạng B trở lên); tầng tum với diện tích sàn xây dựng khoảng 370 m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật gồm: Đất giao thông khoảng 4.891,12 m<sup>2</sup> và đất cây xanh diện tích 790,08 m<sup>2</sup> (lô đất ký hiệu II\*-CX), đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch bàn giao lại cho địa phương quản lý, vận hành theo quy định và tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt.

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

a) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài, công trình hỗn hợp, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, đất ở: Dự án sẽ hình thành các sản phẩm như sau:

- Diện tích đất ở chia lô liền kề: 11.550 m<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ ở: 4.027,4 m<sup>2</sup>.

#### **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**

- Dự án có diện tích 2,13 ha, nhỏ hơn 5ha tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, là đô thị loại III, không thuộc trường hợp phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (Nhà đầu tư có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai).

- 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, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Phổ Yên 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.

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

- Kết thúc đầu tư, nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước để quản lý, vận hành. Nhà đầu tư 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.

- Sơ bộ phần hạ tầng nhà đầu tư bàn giao: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư chuyển giao cho địa phương và các đơn vị kinh doanh dịch vụ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 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 thành phố Phổ Yên quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng 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 thành phố Phổ Yên.

- UBND thành phố Phổ Yên 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 quyền kinh doanh nhà ở xây thô, công trình hỗn hợp do mình đầu tư trong khu đô thị theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

UBND thành phố Phổ Yên có trách nhiệm đôn đốc, yêu cầu nhà đầu tư thực hiện đầu tư các hạng mục công việc đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

## **6. Sơ bộ tổng chi phí đầu tư, nguồn vốn và cơ cấu vốn**

**6.1. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:** 482,89 tỷ đồng.

(Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng)

### **6.2. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án**

- Nguồn vốn: Vốn khác

- Cơ cấu nguồn vốn:

+ Vốn chủ sở hữu: Tối thiểu 20 % tổng mức đầu tư.

+ Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: Phần còn lại của tổng mức đầu tư.

**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:** Phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

### **9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến**

- Quý III/2023: Thực hiện thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư.

- Từ Quý IV/2023 đến hết Quý IV/2028: Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư dự án, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình và hoàn thành dự án.

**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 thành phố Phổ Yên 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. 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 thành phố Phổ Yên 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 thành phố Phổ Yên 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 thành phố Phổ Yên 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.209.QĐ.2023

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thanh Bình**