

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 192/QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu: ngày 27 tháng 01 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 4269/BC-SKHĐT ngày 14/12/2021 hồ sơ đề xuất và nội dung tham gia ý kiến của các sở, ngành, đơn vị; thực hiện Thông báo số 961-TB/TU ngày 31/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án **Khu dân cư mới Hồ Thổ Hồng tại xã Tân Thái, huyện Đại Từ**, nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Khu dân cư mới Hồ Thổ Hồng.

**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:**

Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Tân Thái, huyện Đại Từ nhằm cụ thể hóa đề án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt với hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với cảnh quan tự nhiên khu vực Hồ Núi Cốc. Từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống cho nhân dân với các sản phẩm tiện ích (đất ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ, công viên, khu vui chơi giải trí...), góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại đóng góp vào cảnh quan khu vực chung, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

**4. Quy mô dự án:****4.1. Quy mô sử dụng đất:**

- Diện tích dự kiến thực hiện dự án: 19,33 ha.
- Sơ bộ chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở	64.601,88
	<i>Đất ở tại nông thôn</i>	<i>62.723,07</i>
	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>1.878,81</i>
2	Đất công cộng	6.012,79
	<i>Đất dịch vụ công cộng và sử dụng hỗn hợp</i>	<i>4.982,37</i>
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>1.030,42</i>
3	Đất cây xanh	29.810,15
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>26.052,42</i>
	<i>Đất cây xanh cách ly đường điện</i>	<i>3.757,73</i>
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.938,53
5	Đất giao thông	59.898,54
	<b>TỔNG</b>	<b>193.261,89</b>

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

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt gồm các hạng mục công trình chính sau: Hệ thống các tuyến đường giao thông; san nền; 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 các hạng mục công trình kiến trúc: Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường khu vực cấp đô thị và các tuyến đường cảnh quan chính, bao gồm: Xây thô 13 lô (tại các lô I05 đến I07; L59

đến L62; L68; L73 đến L77), mật độ xây dựng 60%, với diện tích 4.473,04 m<sup>2</sup> và hoàn thiện mặt ngoài quy mô 2,5 tầng, tổng diện tích sàn 6.709,06 m<sup>2</sup>.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các khu cây xanh (CX01 - CX12), diện tích 29.810,15 m<sup>2</sup> và bàn giao lại cho địa phương

- Đầu tư xây dựng các công trình cộng cộng:

+ Khu đất công cộng (CC-01) với diện tích 1.174,65 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80%, dự kiến xây thô 3 tầng, tầng cao tối đa 7 tầng. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục thuê đất 50 năm để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ và đầu tư kinh doanh theo quy định.

+ Khu đất công cộng (CC-02) với diện tích 3.807,72 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 75%, dự kiến xây thô 3 tầng, tầng cao tối đa 7 tầng. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục thuê đất 50 năm để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ và đầu tư kinh doanh theo quy định.

+ Khu đất công cộng (CC-03) với diện tích 1.030,42 m<sup>2</sup>, nhà đầu tư hoàn thành xây dựng hạ tầng và bàn giao lại cho địa phương.

#### **4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm:**

**a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:** Đất ở tại nông thôn, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, dịch vụ, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan.

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

Dự án tạo ra 64.061,88m<sup>2</sup> đất ở (176 lô), trong đó:

- Xây dựng 13 căn nhà ở tại nông thôn (xây thô 2,5 tầng; mật độ xây dựng 60%), với tổng diện tích 4.473 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 6.709,6 m<sup>2</sup>.

- Đất ở tại nông thôn 58.250,07 m<sup>2</sup> (158 lô).

- Đất bố trí tái định cư: 1.878,81 m<sup>2</sup> (tương ứng 5 lô).

#### **Bảng tổng hợp sơ bộ cơ cấu nhà ở, đất ở**

<b>TT</b>	<b>Sản phẩm nhà ở, đất ở</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
1	Đất ở tại nông thôn	62.723,07
2	Đất ở tái định cư	1.878,81
	<b>Tổng cộng</b>	<b>64.061,88</b>

**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, đảm bảo kết nối đồng bộ các khu vực trong và ngoài dự án. Đầu tư các công trình nhà ở, công trình tại khu đất dịch vụ thương mại theo quy hoạch đã được phê duyệt.

**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.

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 Đại Từ quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, hạ tầng xã hội 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. Đối với lô đất công cộng (đất nhà văn hóa) nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng, địa phương có trách nhiệm đầu tư bằng nguồn vốn khác phù hợp với tiến độ và thực tế sử dụng.

- 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 chuyên giao. Bên nhận chuyên 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 chuyên 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 chuyên 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 chuyên 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 Đại Từ.

- UBND huyện Đại Từ 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.

Tại ô đất dịch vụ thương mại TMDV (CC-01, CC02) với tổng diện tích 4.982,37 m<sup>2</sup>, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục (đầu tư, xây dựng, đất đai...) theo quy định của pháp luật để thực hiện đầu tư, xây dựng và khai thác.

**5. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư):** 227,716 tỷ đồng.

*(Bảng chữ: Hai trăm hai mươi bảy tỷ, bảy trăm mười sáu 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 Tân Thái, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

**8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Năm 2022 - 2025.**

**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 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.

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 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 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 Đại Từ** và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trịnh Việt Hùng**