

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: 2496/QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu: ngày 15 tháng 10 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;*

*Thực hiện Kết luận số 492-KL/TU ngày 15/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới số 2 Quyết Thắng tại xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên;*

*Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 1756/BC-SKHĐT ngày 08/6/2022, Văn bản số 3119/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 12/9/2022.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới số 2 Quyết Thắng, nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Khu đô thị mới số 2 Quyết Thắng.

**2. Loại dự án:** Đầu tư xây dựng khu đô thị.

**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 đô thị mới theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Hình thành một khu đô thị 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. Từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống cho nhân dân với đầy đủ những tiện ích tốt nhất như: công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, khu thương mại - dịch vụ... Dự án hoàn thành sẽ góp phần 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 góp phần thu hút đầu tư của các doanh nghiệp đến với thành phố Thái Nguyên.

## 5. Quy mô dự án

**5.1. Quy mô dân số:** Khoảng 7.650 người.

**5.2. Quy mô sử dụng đất:** 372.698,6 m<sup>2</sup>.

a. Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Mục đích sử dụng	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>317.148,8</b>
1.1	Đất trồng cây hàng năm khác	41.386,3
1.2	Đất trồng cây lâu năm	125.655
1.3	Đất chuyên trồng lúa nước	105.681,6
1.4	Đất trồng lúa nước còn lại	17.826,2
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	21.060,1
1.6	Đất rừng sản xuất	5.539,6
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>55.549,8</b>
2.1	Đất giao thông	10.202,3
2.2	Đất thủy lợi	311,8

2.3	Đất ở tại nông thôn	45.035,7
<b>Tổng cộng</b>		<b>372.698,6</b>

b. Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>152.675,1</b>
1.1	Đất ở liền kề	90.030,7
1.2	Đất ở biệt thự	17.047,6
1.3	Đất nhà ở xã hội	31.938,2
1.4	Đất ở hỗn hợp (TMDV- văn phòng, ở)	13.658,6
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ - công cộng</b>	<b>42.364</b>
2.1	Đất thương mại dịch vụ	18.932
2.2	Đất nhà văn hóa	2.092,1
2.3	Trường mầm non	6.640,7
2.4	Trường tiểu học	7.973,9
2.5	Trường trung học cơ sở	6.725,3
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>33.511,1</b>
3.1	Đất cây xanh	18.713,8

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
3.2	Mặt nước	14.797,3
<b>4</b>	<b>Đất công trình HTKT</b>	<b>2.037,5</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>142.110,9</b>
5.1	Giao thông	111.307
5.2	Bãi đỗ xe	3.028,2
5.3	Đất giao thông cấp đô thị	27.775,7
	<b>Tổng cộng</b>	<b>372.698,6</b>

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

- Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết đã được phê 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, bãi đỗ xe; 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, mặt nước...

- Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài 1.183 căn nhà ở (Trong đó: 1.073 căn nhà ở liền kề, 110 căn nhà ở biệt thự)

- Đầu tư xây dựng 02 Tòa nhà hỗn hợp cao 18 tầng (thương mại - dịch vụ, văn phòng, ở). Trong đó: 03 sàn khối đế (thương mại – dịch vụ, văn phòng); 15 sàn nhà ở (khoảng 450 căn).

- Đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ trên phần diện tích đất công cộng (TMDV1÷TMDV2) với diện tích 18.932 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40% với số tầng cao 05 tầng, tổng diện tích sàn 37.864 m<sup>2</sup>, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt.

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

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

Nhà ở liền kề, nhà ở liền kề phổ thương mại, nhà ở biệt thự, căn hộ chung cư, văn phòng thương mại, dịch vụ; đất nhà ở xã hội; công trình công cộng, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan ...

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

Dự án tạo ra 152.675,10 m<sup>2</sup> đất ở (gồm: 120.262,9 m<sup>2</sup> thương mại; 32.412,2 m<sup>2</sup> đất ở bàn giao lại cho địa phương). Cụ thể:

- Đất ở, nhà ở thương mại: 120.262,9 m<sup>2</sup>, tổng số 1.633 căn, diện tích sàn xây dựng là 319.731,46 m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Đất ở gắn với nhà ở thương mại 1.183 căn (xây thô hoàn thiện mặt ngoài), diện tích đất ở 106.604,3 m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng là 269.541,46 m<sup>2</sup>, trong đó:

Nhà liền kề: 1.073 căn, tổng diện tích sàn xây dựng 233.741,5 m<sup>2</sup>.

Nhà biệt thự: 110 căn, tổng diện tích sàn xây dựng 35.799,96 m<sup>2</sup>.

+ Đất hỗn hợp (Thương mại - Dịch vụ, văn phòng, ở): 450 căn nhà ở chung cư, diện tích đất 13.658,6 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn căn hộ chung cư 50.195 m<sup>2</sup>.

- Đất ở bàn giao lại cho địa phương: 32.412,20 m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Đất nhà ở xã hội: 31.938,2 m<sup>2</sup>;

+ Đất ở liền kề: 474 m<sup>2</sup> bàn giao lại cho địa phương.

#### **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 để phát triển nhà ở xã hội: 31.938,2 m<sup>2</sup>.

- 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 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. Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng theo quy định.

**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.

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

- Nhà đầu tư chuyển giao cho UBND thành phố Thái Nguyên 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), đất để phát triển nhà ở xã hội... theo quy định (Đất xây dựng các công trình văn hóa, trường học 23.432,0 m<sup>2</sup>; Đất nhà ở xã hội 31.938,2 m<sup>2</sup>; Đất ở 474 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 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 Thái Nguyên.

- UBND thành phố Thái Nguyên 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.

#### **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.

Tại ô đất Thương mại dịch vụ có diện tích 18.932 m<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.

**6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 2.804,042 tỷ đồng.**

*(Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm linh tư tỷ, không trăm bốn mươi hai 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 15% 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 Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

**9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Năm 2022 đến Quý II/2027.

**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 Thái Nguyên 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.

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, 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 Thái Nguyên 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 thành phố Thái Nguyên 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thanh Bình**