

Số: /QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Khu dân cư mới tại trung tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn
(cấp lần đầu: ngày tháng 10 năm 2021)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10
năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều
của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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;*

*Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 404-TB/TU
ngày 28 tháng 9 năm 2021 về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới tại trung
tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2018 của
UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Chương trình Phát triển nhà tỉnh Phú
Thọ đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ Kế hoạch số 2704/KH-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2020 của
UBND tỉnh Phú Thọ Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2020-
2025; Kế hoạch số 3204/KH-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh*

Phú Thọ Kế hoạch Phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2020 - 2025 (Điều chỉnh, bổ sung);

Căn cứ Quyết định số 5021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2020 của UBND huyện Thanh Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2021 của UBND huyện Thanh Sơn về việc điều chỉnh một số nội dung đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại trung tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 5021/QĐ-UBND ngày 20/11/2020;

Theo Báo cáo thẩm định số 482/BC-SKH&ĐT ngày 23 tháng 8 năm 2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới tại trung tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu dân cư mới tại trung tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn.

3. Mục tiêu dự án

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, một phần công trình hạ tầng xã hội và nhà ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân; Góp phần cải tạo môi trường, làm đẹp không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực;

- Từng bước hoàn thiện các chỉ tiêu về nhà ở trên địa bàn huyện Thanh Sơn theo Chương trình Phát triển nhà tỉnh Phú Thọ đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2018. Đồng thời phấn đấu sớm đạt các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn về đô thị loại V được quy định tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

4. Quy mô dự án: Khu dân cư mới tại trung tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ gồm các căn nhà ở, công trình công cộng, công trình giáo dục có hình thức kiến trúc hiện đẹp; cây xanh cảnh quan, mặt nước; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

4.1. Quy mô diện tích và ranh giới sử dụng đất

a) *Quy mô diện tích:* 194.500,0 m² (19,45 ha) theo quy hoạch được duyệt, cụ thể cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		74.304,1	38,20
1.1	Đất ở Biệt thự đơn lập	BT	26.709,2	13,73
1.2	Đất ở liền kề	LK	46.052,6	23,68
1.3	Đất ở tái định cư	TDC	1.542,3	0,79
2	Đất công trình công cộng		14.661,0	7,54
2.1	Đất nhà văn hóa	NVH	1.278,8	0,66
2.2	Đất chợ	CH	7.150,5	3,68
2.3	Đất thương mại, dịch vụ	TM-DV	4.108,7	2,11
2.4	Đất bãi đỗ xe	P	2.123,0	1,09
3	Đất cây xanh cảnh quan	CX	13.902,5	7,15
4	Mặt nước	MN	16.976,0	8,72
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	10.206,5	5,25
6	Đất trường mầm non	MN	2.758,3	1,42
7	Đất giao thông, ta luy	GT	61.691,6	31,72
	Tổng cộng:		194.500,0	100,00

b) Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc tiếp giáp với cánh đồng lúa;
- Phía Nam tiếp giáp với khu dân cư;
- Phía Tây tiếp giáp với khu dân cư;
- Phía Đông tiếp giáp với khu vực đồi trồng cây lâm nghiệp.

4.2. Công trình kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuân thủ diện tích, chiều cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.3. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 462 hộ (trong đó biệt thự là 76 lô, đất ở liền kề là 381 lô, đất ở tái định cư là 5 lô), dân số khu vực khoảng 1.860 người (bình quân 04 người/ hộ).

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

a) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

- Tổng số lượng nhà ở là 457 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 153.581,42 m². Trong đó:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ (liền kề): Xây dựng 381 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 107.631,71 m²;

+ Công trình nhà ở biệt thự: Xây dựng 76 căn, tổng diện tích sàn xây dựng

là: 45.949,71 m².

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: Nhà ở để bán 457 căn trong đó:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ (liền kề): Xây dựng 381 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 107.631,71 m²;

+ Công trình nhà ở biệt thự: Xây dựng 76 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 45.949,71 m².

b) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội

- Đất xây dựng công trình nhà ở xã hội: Không có.

- Đất dành cho xây dựng nhà ở cho thuê: Không có.

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở phải dành để cho thuê: Không có.

4.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

a) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

Sau khi tổ chức lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về Đất đai, Nhà ở, Đầu tư, Kinh doanh bất động sản và các Nghị định: Số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 và pháp luật về xây dựng;

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

- Xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt;

- Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau:

+ Báo cáo Sở Xây dựng về kết quả của dự án;

+ Thực hiện công tác nghiệm thu công trình nhà ở, các công trình thuộc dự án (nếu nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng theo quy định) và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;

+ Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án;

+ Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành;

+ Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

b) Quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án

Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm: Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Vốn đầu tư của dự án

Vốn đầu tư dự kiến: 975.972.000.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi lăm tỷ, chín trăm bảy mươi hai triệu đồng*). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m_1): 939.686.000.000 đồng.
- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án (m_2): 36.286.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động dự án

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: 50 năm.
- Đối với đất ở: 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng với thời hạn lâu dài.
- Thời điểm tính thời hạn hoạt động của dự án: Từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại khu trung tâm xã Văn Miếu, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng hoàn thành, nghiệm thu dự án theo quy định trong năm 2026.

9. Công nghệ áp dụng: Không.

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư

- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư

1.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì công bố danh mục dự án; thông báo mời quan tâm; đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn chủ đầu tư về chính sách ưu đãi đầu tư dự án; Giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định; Giám sát việc thực hiện ký quỹ của chủ đầu tư (nếu có).

1.2. Sở Xây dựng

- Làm bên mời thầu tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm);

- Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công các công trình của dự án theo quy định.

- Theo dõi đơn đốc tiến độ thực hiện dự án; kiểm tra việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản của dự án.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch, chất lượng xây dựng, tiến độ xây dựng dự án và kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành; Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng, UBND huyện Thanh Sơn tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý và thực hiện dự án xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong việc thực hiện dự án.

1.3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì phối hợp Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan xác định giá đất thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan; hướng dẫn Chủ đầu tư dự án về hồ sơ thực hiện việc xác định giá đất thu tiền sử dụng đất sau khi có quyết định giao đất.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Thanh Sơn thực hiện bàn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến đất đối với diện tích đất đáp ứng các điều kiện theo quy định hiện hành.

- Quản lý môi trường khu vực dự án theo quy định.

1.4. Sở Tài chính

- Căn cứ đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường về thẩm định phương án giá đất, Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định giá đất và trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Thực hiện quyết toán công trình theo quy định (nếu có).

1.5. Cục thuế tỉnh: Tổ chức thông báo và thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế, phí của chủ đầu tư theo quy định.

1.6. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Sơn

- Tổ chức lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án theo quy định;
- Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;
- Quản lý quỹ đất được giao trong phạm vi dự án (nếu có);
- Tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau khi hoàn thành việc xây dựng.

1.7. Ủy ban nhân dân xã Văn Miếu

- Tham gia vào Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của UBND huyện trong quá trình triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trong quá trình triển khai thực hiện dự án;
- Quản lý hành chính tại cấp phường, xã đối với dự án theo phân công của UBND huyện trong quá trình triển khai dự án;
- Tiếp quản các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án sau khi kết thúc dự án theo sự phân công của UBND huyện Thanh Sơn.

2. Giao Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm về tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Thanh Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, UBND huyện Thanh Sơn và một bản được lưu tại UBND tỉnh Phú Thọ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT Phan Trọng Tấn;
- PCVPTH;
- Lưu: VT, KT3, KT2(02b)(Tr-12b).

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

Phan Trọng Tấn