

Số: **2266** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **08** tháng **12** năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng  
Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

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; Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 sửa đổi bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 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 các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021- 2030; 47/NQ-HĐND ngày 04/8/2022 về danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10ha đất trồng lúa, dự án chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sản xuất dưới 50ha bổ sung, điều chỉnh năm 2022 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Thông báo số 506-TB/TU ngày 26/10/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025; số 530/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2022; số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu



đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; số 1791/UBND-GTXD ngày 14/7/2022 về việc chủ trương nghiên cứu lập đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); số 2976/UBND-GTXD ngày 04/11/2022 về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về chủ trương đầu tư Dự án ĐTXD đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý tại các Tờ trình: số 341/TTr-UBND ngày 21/9/2022, số 410/TTr-UBND ngày 18/11/2022;

Xét Báo cáo thẩm định số 2860/BC-SKHĐT ngày 02/12/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22), với các nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

**2. Tên Dự án:** Đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

**3. Mục tiêu dự án:** Từng bước cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; hình thành một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng các khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu; nâng cao giá trị sử dụng đất; góp phần tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**4. Diện tích sử dụng đất:** khoảng 202,88ha.

**5. Quy mô dự án**

**5.1. Quy mô dân số dự kiến:** khoảng 12.381 người.

**5.2. Quy mô đầu tư:**

**5.2.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- San nền: Cao độ san nền theo quy hoạch và đảm bảo kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện trạng. Đối với quỹ đất để xây dựng cơ quan hành chính (theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) không đề xuất quy mô đầu tư trong Dự án và bàn giao cho địa phương quản lý (sau khi đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng): không thực hiện san nền và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất.

- Hạ tầng giao thông, gồm:

+ Hạ tầng giao thông đối nội (nội bộ) khu đô thị trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt.

+ Một số công trình, hạng mục công trình giao thông đối ngoại, kết nối hạ tầng chung trong khu vực: Đoạn tuyến dự kiến Quy hoạch đường Vành đai 5



trong phạm vi qua dự án (không bao gồm nút giao Phú Thứ); cải tạo chỉnh trang một số tuyến đường hiện trạng (đường Võ Nguyên Giáp, các đoạn tuyến đường phía Đông, phía Nam nhà thi đấu TDTT tỉnh, đường Điện Biên Phủ trong phạm vi dự án...), nhằm kết nối đồng bộ với hạ tầng giao thông trong khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Đầu tư xây dựng Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, khu công viên cây xanh - mặt nước... đề xuất trên cơ sở phù hợp điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý.

5.2.2. Công trình hỗn hợp: diện tích sử dụng đất khoảng 44,19ha; trong đó:

- Đất hỗn hợp không có chức năng ở: Diện tích sử dụng đất 33,6ha; tầng cao từ 06 - 09 tầng và 10 - 20 tầng; mật độ xây dựng 40 - 60%; là công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn...

- Đất hỗn hợp có chức năng ở (chung cư) kết hợp thương mại dịch vụ: Diện tích sử dụng đất 10,6ha; tầng cao từ 06 - 09 tầng; mật độ xây dựng 40 - 60%; là công trình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ.

5.2.3. Khu công viên cây xanh, mặt nước: Diện tích sử dụng đất khoảng 19,47ha (trong đó, khu cây xanh đô thị, diện tích sử dụng đất khoảng 15,63ha) là khu không gian cây xanh, mặt nước, tạo điểm nhấn về không gian xanh trong đô thị.

5.2.4. Công trình công cộng: Diện tích sử dụng đất khoảng 0,7ha; tầng cao từ 01 - 03 tầng; mật độ xây dựng 35 - 40%; là nơi phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của người dân trong khu vực.

5.2.5. Công trình giáo dục (trường liên cấp 1+2+3): Diện tích sử dụng đất khoảng 3,92ha; tầng cao từ 03 - 05 tầng; mật độ xây dựng 35 - 40%.

5.2.6. Công trình cơ quan – hành chính: Diện tích sử dụng đất khoảng 20,05ha, sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, Nhà đầu tư bàn giao quỹ đất cho cơ quan nhà nước quản lý.

5.2.7. Công trình nhà ở:

- Đầu tư xây dựng toàn bộ các căn nhà tại các lô đất ở mới theo quy hoạch, với tổng diện tích sử dụng đất khoảng 40,51ha; mật độ xây dựng 60 - 90%; tầng cao xây dựng 3-5 tầng.

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch: Diện tích sử dụng đất khoảng 7,9ha; mật độ xây dựng 60 - 90%; tầng cao xây dựng từ 3-9 tầng.

- Đất tái định cư: Diện tích khoảng 1,37ha; sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, Nhà đầu tư bàn giao quỹ đất cho cơ quan nhà nước quản lý để bố trí tái định cư theo quy định.

(Quy mô, kết cấu, thiết kế các hạng mục công trình trên cơ sở tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch phân khu 1/2000 đã được phê duyệt, được xác định chi tiết tại bước lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành theo pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đô thị, nhà ở...).



**6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 9.625,47 tỷ đồng, trong đó:**

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến: 489,9 tỷ đồng;
- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (*chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*) dự kiến 9.135,57 tỷ đồng.

*(Tổng mức đầu tư là dự kiến, làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư, 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. Việc xác định tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật)*

**7. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư.

**8. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền).

**9. Địa điểm thực hiện dự án:** xã Tiên Tân, Tiên Hiệp và phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

**10. Tiến độ thực hiện dự án:** Từ năm 2022 - 2028.

*(Việc phân kỳ đầu tư, tiến độ đầu tư cụ thể do nhà đầu tư được lựa chọn phối hợp với các cơ quan nhà nước liên quan xác định chi tiết trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án trong nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng theo khoản 9 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các quy định khác có liên quan)*

**11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**12. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển giao công trình**

**12.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất:**

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, khu công viên cây xanh, mặt nước...*), đất công trình công cộng. Thời hạn sử dụng đất, theo tiến độ đầu tư dự án được chấp thuận.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở mới. Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất theo các quy định hiện hành của pháp luật. Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội: Giao đất thu tiền sử dụng đất theo quy định. Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất và các quy định hiện hành của pháp luật. Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài. Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi đầu tư (*nếu có*) theo quy định của pháp luật.

- Đất hỗn hợp có chức năng ở (*chung cư*) kết hợp thương mại dịch vụ. Giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác



định theo thời hạn của dự án; Người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao đất.

- Đất hỗn hợp không có chức năng ở (*thương mại, dịch vụ*); đất giáo dục: giao đất, cho thuê đất, trả tiền thuê đất theo quy định; thời hạn thuê đất 50 năm. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư quản lý, vận hành, khai thác, kinh doanh theo quy định.

- Đất cơ quan hành chính: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng (*không thực hiện san nền và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất*).

- Đất ở tái định cư: Giao đất không thu tiền sử dụng đất; sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao quỹ đất cho cơ quan nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định.

### 12.2. Phương thức chuyển giao công trình:

- Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng, xây dựng công trình trên đất (*đối với các khu vực đề xuất thực hiện trong phạm vi dự án*), nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, khu công viên cây xanh, mặt nước...*); công trình công cộng. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng và bảo hành công trình đối với công trình chuyển giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Đối với quỹ đất cơ quan hành chính, đất tái định cư: Sau khi giải phóng mặt bằng, bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý để đầu tư, bố trí tái định cư theo quy định.

- Các công trình không bàn giao cho cơ quan nhà nước (*nhà ở xã hội, nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục...*): sau khi đầu tư, nhà đầu tư quản lý, vận hành, khai thác tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, bất động sản, xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý:**

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu về hiện trạng sử dụng đất; các nội dung đề xuất chủ trương đầu tư dự án (*quy mô đầu tư; sự phù hợp của dự án với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu...*) trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư; chịu trách nhiệm về việc đề xuất đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án, đảm bảo không trùng lặp dự án và tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật; Hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (*thiết kế, cấp phép xây dựng...*); đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước.



## 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung, thông tin, số liệu tại Báo cáo thẩm định số 2860/BC-SKHĐT ngày 02/12/2022;

- Chủ trì hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý giải quyết các thủ tục liên quan làm cơ sở triển khai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm Nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm; điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; thực hiện các nội dung dự án về đầu tư tuân thủ theo đúng quy định pháp luật;

- Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

**3. Sở Xây dựng:** Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý thực hiện chức năng quản lý, giải quyết các thủ tục liên quan theo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

**4. Sở Tài nguyên và Môi trường:** Phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện các thủ tục về đất đai (*giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*); kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường... của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ quản lý lĩnh vực của đơn vị.

**5. Sở Tài chính:** Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành, đơn vị liên quan xác định giá trị công trình nhà nước đã đầu tư, công trình Nhà đầu tư thực hiện đầu tư và bàn giao lại cho cơ quan nhà nước, làm cơ sở đối trừ chi phí khi xác định tiền sử dụng đất của Dự án theo quy định.

**6. Các Sở, ngành có liên quan:** Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý giải quyết các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng...; tham mưu tổ chức thực hiện quy trình các bước tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

## 7. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn:

- Chỉ được triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy... và các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án phải tuân thủ chặt chẽ quy hoạch, phương án kiến trúc, thiết kế cơ sở... được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

- Thực hiện chế độ lập và gửi báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 (*Định kỳ vào ngày 25 của tháng cuối quý và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Đ/c Lê Hồng Quân- UV BTV TU, CN UBKT TU;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN&TNMT, KT;
- Lưu: VT, GTXD.

QV. - D\QĐ\2022\090

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



**Nguyễn Anh Chức**