

Số: 3090/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 17 tháng 01 năm 2018)
(Điều chỉnh lần thứ nhất: Ngày 12 tháng 9 năm 2026)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình (nay thuộc phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ);

Căn cứ Quyết định số 1736/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ) phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình (nay thuộc phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ);

Trên cơ sở Quyết định số 3279 /QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình (cũ) về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình (nay thuộc phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ);

Căn cứ kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh về chủ trương điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình (nay thuộc phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ) tại Thông báo số 506 - TB/ĐU ngày 10 tháng 9 năm 2026;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 532 /BC-STC ngày 20 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình (nay là phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ) đã được chấp thuận tại Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ) với những nội dung cập nhật và điều chỉnh sau:

1. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ nhất: Tên dự án

Tên dự án được phê duyệt tại mục 1 Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ):

1. Tên dự án: Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình.

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“1. Tên dự án: Khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ.”

2. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ hai: Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu đầu tư được phê duyệt tại mục 3 Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ):

3. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một khu dân cư đồng bộ, văn minh, hiện đại, phù hợp với định hướng quy hoạch chung của thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Đảm bảo sự phát triển đồng bộ cho khu dân cư với các dự án và khu dân cư đô thị...

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“3. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một khu dân cư đồng bộ, văn minh, hiện đại, phù hợp với định hướng quy hoạch chung của tỉnh Phú Thọ. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Đảm bảo sự phát triển đồng bộ cho khu dân cư với các dự án và khu dân cư đô thị...”

3. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ ba: Địa điểm thực hiện dự án

Địa điểm xây dựng được phê duyệt tại mục 4 Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh (cũ):

4. Địa điểm xây dựng: Phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“4. Địa điểm thực hiện dự án: phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ.”

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư: Quy mô đầu tư (bao gồm các nội dung: (1) Quy mô dự án; (2) Ranh giới sử dụng đất; (3) Quy mô dân số; (4) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ các loại nhà ở; (5) Tổng số nhà ở và số lượng của từng loại nhà ở; (6) Phương án tiêu thụ sản phẩm; (7) Các công trình hạ tầng xã hội; (8) diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội).

Quy mô đầu tư được phê duyệt tại các mục 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15 Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh (cũ):

5. Quy mô dự án: Tổng số lượng nhà: 414 căn nhà biệt thự và liền kề.

7. Ranh giới sử dụng đất: Khu đất khu dân cư đường Trương Hán Siêu, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, có vị trí ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp Trường Cao đẳng Văn hóa nghệ thuật Tây Bắc và dự án khu nhà ở Hoàng Vân.

- Phía nam: Giáp đường khu vực và dự án Sudico.

- Phía Tây: Giáp đường khu vực và khu dân cư phường Thịnh Lang.

- Phía Đông: Giáp sông Đà.

8. Quy mô dân số: Dự kiến 1.500 người.

9. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ các loại nhà ở:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất ở	51.361	49,22		
1.1	Đất ở liền kề	34.312	32,88	80-100	3,2
1.2	Đất ở biệt thự	8.488	8,13	60	1,8
1.3	Đất nhà ở xã hội	8.561	8,21	72	6,7
2	Đất thương mại hỗn hợp	2.231	2,14	60	5,4
3	Đất công trình công cộng	1.290	1,24		
3.1	Đất nhà văn hóa	684	0,66	50	1,5
3.2	Đất trạm y tế	606	0,58	50	1,5
4	Đất cây xanh, TDTT	3.733	3,58		
5	Đất giao thông	45.719	43,82		
5.1	Đất giao thông nội bộ	21.966	21,05		
5.2	Đất giao thông đối ngoại	23.013	22,06		
5.3	Đất bãi đỗ xe	740	0,71		

	Tổng cộng	104.334	100		
--	------------------	----------------	------------	--	--

10. Tổng số nhà ở và số lượng của từng loại nhà ở: Tổng số lượng 414 căn biệt thự và liền kề, trong đó:

- Nhà biệt thự: Quy mô đất xây dựng nhà ở biệt thự có tổng diện tích là 8.488 m², gồm 32 căn biệt thự. Được phân bố thành 3 lô (BT1-BT3), bố trí giáp dòng sông Đà, có mật độ xây dựng từ 60%, chiều cao trung bình là 3 tầng, kích thước theo từng lô biệt thự, khoảng lùi nhỏ nhất là 3m.

- Nhà liền kề: Quy mô đất xây dựng nhà ở liền kề có tổng diện tích là 34.156m², bao gồm 10 khu nhà liền kề được phân bố thành 10 lô (LK1-LK10), bố trí dọc theo các trục đường đối ngoại và đường nhánh trong khu đất dự án, có mật độ xây dựng từ 80% đến 100%, chiều cao trung bình là 3 đến 4 tầng, diện tích từ 80 đến 120m²/lô.

- Quy mô đất xây dựng nhà ở xã hội có tổng diện tích là 8.561m² có mật độ xây dựng 70% đến 90%, khoảng lùi tối thiểu là 2m.

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Nhà đầu tư sau khi xây dựng xong đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch được duyệt, việc tiêu thụ các sản phẩm nhà ở được thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Diện tích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, thực hiện hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, đất công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước thực hiện theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, sau khi đầu tư xong nhà đầu tư bàn giao lại để Nhà nước quản lý. Diện tích đất thương mại, dịch vụ thực hiện theo hình thức thuê đất với thời gian 50 năm. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bồi thường giải phóng mặt bằng được xác định theo quy định hiện hành.

14. Các công trình hạ tầng xã hội:

Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà văn hóa có diện tích 684m² mật độ xây dựng 50%, thiết kế 3 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,5 lần; Trạm y tế có tổng diện tích 606 m², diện tích xây dựng 303 m² diện tích sàn 909 m², mật độ xây dựng 50%, số tầng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,5 lần. Và bàn giao lại các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nêu trên và quỹ đất nhà ở xã hội 8.561 m² để xây dựng nhà ở xã hội cho chính quyền địa phương quản lý, việc bàn giao thực hiện theo các quy định hiện hành.

15. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội:

Quy mô đất xây dựng nhà ở xã hội có tổng diện tích là 8.561m² có mật độ xây dựng 70% đến 90%, khoảng lùi tối thiểu là 2m.

Nay điều chỉnh thành:

“- Quy mô đầu tư và cơ cấu sử dụng đất: Dự án có diện tích khoảng 104.334m²; quy mô dân số dự kiến 2.400 người; xây dựng 408 căn nhà ở, gồm 27 căn biệt thự và 381 căn nhà liền kề; trong đó, nhà đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 110 căn, gồm 04 căn biệt thự và 106 căn liền kề; 298 lô đất còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng (theo quy định tại khoản 5, Điều 95, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính Phủ và Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ)).

- Cơ cấu sử dụng đất gồm: Đất ở 42.334,1m², tương đương 40,6% diện tích khu đất; đất nhà ở xã hội 10.583m², tương đương 10,1% diện tích khu đất (20% diện tích đất ở); đất nhà văn hóa 665,3m²; đất trường mầm non 1.804,6m²; đất cây xanh 3.056,7m²; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe 45.890,4m², tương đương 44% diện tích khu đất.

- Khu nhà biệt thự có diện tích 7.710,5m², gồm 27 căn, mật độ xây dựng tối đa 60%, cao tối đa 3,5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần. Khu nhà liền kề có diện tích 34.623,6m², gồm 381 căn, mật độ xây dựng tối đa từ 90% đến 100%, cao tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa từ 3,6 đến 4 lần. Khu nhà ở xã hội có diện tích 10.583 m², mật độ xây dựng tối đa 60%, cao tối đa 22 tầng.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà văn hóa trên diện tích 665,3m² và bàn giao cho địa phương quản lý; đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác trường mầm non trên diện tích 1.804,6m² theo hình thức xã hội hóa; bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội 10.583m² cho chính quyền địa phương quản lý, tổ chức đầu tư theo quy định. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và công trình công cộng sau khi hoàn thành được bàn giao cho Nhà nước quản lý.

- Ranh giới dự án: Phía Bắc giáp Trường Cao đẳng Văn hóa nghệ thuật Tây Bắc và dự án khu nhà ở Hoàng Vân; phía Nam giáp đường khu vực và dự án Sudico; phía Tây giáp đường khu vực và khu dân cư phường Hòa Bình; phía Đông giáp sông Đà.”

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm: Tổng vốn đầu tư

Tổng mức đầu tư được phê duyệt tại mục 16 Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh (cũ):

16. Tổng mức đầu tư: Dự kiến 202.051.000.000 đồng (Hai trăm linh hai tỷ, không trăm năm mươi một triệu đồng)

Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ.

Nay điều chỉnh thành:

“16. Tổng vốn đầu tư: 382.455.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi hai tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng); trong đó: Vốn góp chủ sở hữu là 96

tỷ đồng (chiếm 25,1% tổng vốn đầu tư), còn lại là vốn vay và huy động hợp pháp khác. Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ.”

6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu: Tiến độ thực hiện

Thời gian, tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt tại mục 17 Văn bản số 74/UBND - NNTN ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh (cũ):

17. Thời gian, tiến độ thực hiện:

- Quý I năm 2018 đến quý II năm 2018: Tổ chức giải phóng mặt bằng, thực hiện các thủ tục đầu tư.

- Quý III năm 2018 đến quý IV năm 2019: San nền, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

- Quý I năm 2020: Hoàn thành các hạng mục của dự án theo quy hoạch được duyệt.

Nay điều chỉnh thành:

“17. Thời gian, tiến độ thực hiện:

(1) Tiến độ lựa chọn nhà đầu tư, giải phóng mặt bằng và thủ tục đất đai:

- Từ Quý I năm 2018 đến Quý III năm 2019: Hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư;

- Từ Quý IV năm 2019 đến Quý III năm 2025: Hoàn thành giải phóng mặt bằng và hoàn thành thủ tục đất đai khoảng 90% tổng diện tích đất dự án;

- Từ Quý IV năm 2025 đến Quý IV năm 2026: Hoàn thành giải phóng mặt bằng và thủ tục đất đai phần diện tích đất còn lại của dự án.

(2) Tiến độ đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở thấp tầng:

- Từ Quý III năm 2019 đến Quý III năm 2025: Hoàn thành các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định;

- Từ Quý III năm 2025 đến hết Quý III năm 2027: Hoàn thành đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thiết kế được duyệt.

- Từ Quý IV năm 2027 đến hết Quý I năm 2029: Hoàn thành các thủ tục đầu tư công trình nhà ở thấp tầng theo quy định; Hoàn thành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 110 căn nhà ở thấp tầng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.”

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

- Sở Xây dựng (Bên mời thầu): Yêu cầu nhà đầu tư cập nhật tiến độ thực hiện dự án, rà soát nội dung hợp đồng để sửa đổi, bổ sung sau khi dự án đầu tư được điều chỉnh bảo đảm theo quy định.

- Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Thuế tỉnh Phú Thọ, UBND phường Hòa Bình và các cơ quan liên quan phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Thái Hưng và Công ty TNHH Phát triển dự án KDC đường Trương Hán Siêu thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan, thực hiện quyết toán dự án hoàn thành và bàn giao hệ thống Hạ tầng kỹ thuật của dự án cho chính quyền địa phương quản lý bảo đảm theo quy định.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm rà soát, xác định lại nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư sau khi thực hiện các nội dung điều chỉnh, cập nhật nêu trên; tham mưu, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Thái Hưng và Công ty TNHH Phát triển dự án KDC đường Trương Hán Siêu có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Làm việc với Sở Xây dựng ký kết bổ sung phụ lục hợp đồng thực hiện dự án đầu tư bảo đảm theo các nội dung đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án bảo đảm theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan.

- Khẩn trương thực hiện các thủ tục tiếp theo để hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động theo tiến độ được phê duyệt; chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý và sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định khác có liên quan.

- Có trách nhiệm cập nhật và thực hiện nội dung tự đánh giá tác động đến môi trường của việc thay đổi để điều chỉnh, bổ sung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Tập trung mọi nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo để hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động theo tiến độ được phê duyệt; chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý và sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định khác có liên quan.

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ cam kết và chịu trách nhiệm khi theo quy định của pháp luật hiện hành khi dự án thực hiện không đúng tiến độ được UBND tỉnh phê duyệt.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình hoạt động của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư gặp vướng mắc khi thực hiện dự án, đề nghị có văn bản gửi Sở Tài chính tư để kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các cơ quan liên quan giải quyết.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Văn bản số 74/UBND-NNTN ngày 17/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ).

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Thuế tỉnh Phú Thọ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hòa Bình; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Thái Hưng và Công ty TNHH Phát triển dự án KDC đường Trương Hán Siêu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các cơ quan tại khoản 2 Điều này và 01 bản được lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Việt Văn