

Số: *1162*/QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu: ngày *27* tháng 7 năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;*

*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 Thông báo số 1734-TB/TU ngày 07/4/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đối với việc đầu tư Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công;*

*Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư của UBND thành phố Sông Công nộp và hồ sơ kèm theo;*

*Xét Báo cáo thẩm định số 2584/BC-SKHĐT ngày 17/7/2023 và Tờ trình số 2585/TTr-SKHĐT ngày 17/7/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công.

**1. Tên dự án:** Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công.

**2. Loại dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị (theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng).

**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**

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, dịch vụ thương mại kết nối với các dự án thuộc khu vực, tạo ra một khu đô thị văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình dịch vụ khác theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Sông Công phê duyệt tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021.

- Tăng quỹ nhà ở, đất ở, góp phần giải quyết nhu cầu chỗ ở cho nhân dân; tăng quỹ đất nhà ở xã hội, đảm bảo an sinh xã hội.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế, phí; góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của địa phương.

#### **5. Quy mô dự án:**

**5.1. Quy mô dân số:** Khoảng 4.000 người.

**5.2. Quy mô sử dụng đất:** 352.234 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất ở (*Đất ở liền kề, biệt thự, tái định cư, nhà ở xã hội*): 137.616 m<sup>2</sup>.
- Đất công cộng: 27.740 m<sup>2</sup> (*trong đó đất công cộng dịch vụ hỗn hợp là 19.426 m<sup>2</sup>*).
- Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước: 50.844 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 132.062 m<sup>2</sup>.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.972 m<sup>2</sup>.

#### **5.3. Phương án đầu tư xây dựng**

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình chính như: Hệ thống các tuyến đường giao thông, san nền; các công trình hạ tầng kỹ thuật; 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 cảnh quan, thể dục thể thao, cây xanh cách ly, bãi đỗ xe, các công trình nhà ở theo quy hoạch (*Chi tiết các hạng mục đầu tư theo hồ sơ đề xuất*).

- Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng và các hạng mục công trình theo quy hoạch và các nội dung được phê duyệt.

- 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.

#### **5.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, đất ở, đất thương mại dịch vụ**

- Tổng số lô đất ở là 904 lô, bao gồm: 83 lô đất ở biệt thự đơn lập, 276 lô đất ở liền kề dạng shophouse, 420 lô đất ở liền kề, 125 lô đất ở tái định cư. Trong đó:

+ Đầu tư xây dựng (*xây thô hoàn thiện mặt ngoài*) đối với 68 lô đất ở biệt thự với diện tích đất là 20.627,92 m<sup>2</sup>, số tầng cao 2,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 30.245,76 m<sup>2</sup>.

+ Đầu tư xây dựng (*xây thô hoàn thiện mặt ngoài*) đối với 194 lô đất ở liền kề dạng shophouse với diện tích đất là 23.630,23 m<sup>2</sup>, số tầng cao 2,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 46.853,9 m<sup>2</sup>.

+ Đầu tư xây dựng (*xây thô hoàn thiện mặt ngoài*) đối với 07 lô đất ở liền kề với diện tích đất là 749,3 m<sup>2</sup>, số tầng cao 2,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 1.498,6 m<sup>2</sup>.

- Đất ở tái định cư: 12.517,8 m<sup>2</sup> (125 lô).

- Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô đất CC-DVHH1): Dự kiến xây 07 tầng, diện tích đất 2.274 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 6.367 m<sup>2</sup>.

- Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô đất CC-DVHH2): Dự kiến xây 07 tầng, diện tích đất 2.272 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 6.362 m<sup>2</sup>.

- Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô đất CC-DVHH3): Diện tích lô đất 14.880 m<sup>2</sup>. Xây dựng một trung tâm hội nghị tổ chức sự kiện với diện tích sàn xây dựng là 5.600 m<sup>2</sup> và một khách sạn dịch vụ hỗn hợp gồm 19 tầng nổi và 01 tầng hầm với tổng diện tích sàn xây dựng là 46.588 m<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng công trình nhà ở xã hội: 25.126 m<sup>2</sup>.

#### **5.5. Quy đất phát triển nhà ở xã hội**

Trên khu đất xây dựng Nhà ở xã hội với diện tích 25.126 m<sup>2</sup>, sau khi đầu tư xây dựng xong hạ tầng, nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch, quy định hiện hành.

#### **5.6. Chuyển giao các công trình hạ tầng sau đầu tư**

- Sau khi đầu tư xong các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan quản lý nhà nước quản lý và đầu tư theo quy hoạch bao gồm:

+ Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc danh mục bàn giao.

+ Đất xây dựng nhà ở xã hội, đất tái định cư, đất giáo dục, đất văn hóa, đất y tế.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước, bãi đỗ xe: Đầu tư hoàn thiện sau đó bàn giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng.

### **5.7. Quy đất, hạng mục nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh:**

- Đất ở liền kề, đất ở biệt thự: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

- Đất xây dựng công trình thương mại: Nhà đầu tư thực hiện việc thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

UBND thành phố Sông Công có trách nhiệm đôn đốc, yêu cầu nhà đầu tư thực hiện việc đầu tư, xây dựng dự án đảm bảo tuân thủ đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận và quy hoạch được phê duyệt.

**6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án** (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): **1.463.133.000.000** đồng

(Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm sáu mươi ba tỷ một trăm ba mươi ba 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 kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

**8. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

**9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Từ Quý III/2023 đến hết Quý I/2027.

**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**

- Nhà đầu tư phải đáp ứng các quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

**1. Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Sông Công** 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. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát hiện có nội dung sai sót, không phù hợp với các quy định của pháp luật phải kịp thời tham mưu, báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Sông Công 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 và Hồ sơ đề xuất 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 Phát triển nông thôn, 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 Sông Công 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 Sông Công 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 và thay thế Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sông Công và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

Quangla.290.QĐ.2023

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



**Nguyễn Thanh Bình**