

Số: *369* /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày *01* tháng *8* năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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 1078-TB/TU ngày 27/12/2022 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị dịch vụ số 1, xã Tân Quang;

Xét Báo cáo thẩm định số 3325/BC-SKHĐT ngày 26/9/2022 và Tờ trình số 3411/TTr-SKHĐT ngày 30/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị dịch vụ số 1, xã Tân Quang, nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị dịch vụ số 1, xã Tân Quang.

2. Loại dự án: Đầu tư xây dựng khu đô thị (Theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ).

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

Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Dự án đầu tư có quy mô diện tích lớn, có giá trị cao về bộ mặt kiến trúc đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu trung tâm thành phố, thúc đẩy nhanh sự phát triển về kinh tế - xã hội, đô thị hoá và nâng cao đời sống của người dân trong khu vực. Dự án sẽ góp phần đáng kể phát triển toàn diện kinh tế - xã hội của khu vực, giải quyết vấn đề

lao động, việc làm, đồng thời quảng bá, thu hút đầu tư của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài đến với thành phố Sông Công.

5. Quy mô dự án

5.1. Quy mô dân số: Khoảng 5.100 người.

5.2. Quy mô sử dụng đất: 314.953,24 m².

a) Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	10.170
2	Đất trồng cây lâu năm (cùng thửa đất ở)	111.114
3	Đất trồng lúa (gồm cả đất lúa 01 vụ và đất lúa 02 vụ)	80.000
4	Đất trồng cây hằng năm	20.050
5	Đất trồng cây lâu năm	80.040,99
6	Đất công cộng	13.578,25
	Tổng cộng	314.953,24

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)
A	Diện tích đất theo quy hoạch	359.420,31
B	Diện tích đất giữ lại	44.467,07
<i>1</i>	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>4.086,18</i>
<i>2</i>	<i>Đất dân cư hiện trạng</i>	<i>3.838,29</i>
<i>3</i>	<i>Đất giao thông (đường 36m khu công nghiệp đã đầu tư)</i>	<i>36.542,60</i>
C	Diện tích đất đề xuất thực hiện dự án	314.953,24
<i>1</i>	<i>Đất ở</i>	<i>131.564,58</i>
	Đất ở tái định cư	11.910,75
	Đất ở phát triển mới	93.277,00
	Đất nhà ở xã hội	26.376,83
<i>2</i>	<i>Đất công cộng</i>	<i>24.205,37</i>
	Đất trung tâm thương mại, dịch vụ	14.616,59
	Đất nhà văn hóa	2.280,47
	Đất tổ hợp TMDV, bến bãi, kho...	7.308,31
<i>3</i>	<i>Đất trường học</i>	<i>10.191,25</i>
<i>4</i>	<i>Đất cây xanh</i>	<i>27.920,44</i>
	Đất cây xanh cảnh quan	24.065,57

	Đất cây xanh cách ly	3.854,87
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	15.418,31
6	Đất giao thông	105.653,29
	Tổng cộng	314.953,24

5.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên tổng diện tích đất đề xuất dự án là 31,4953 ha theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt tại Quyết định số 326/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND thành phố Sông Công, gồm các hạng mục công trình chính sau: Hệ thống các tuyến đường giao thông; san nền, chuẩn bị kỹ thuật; cây xanh; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc.

- Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài các công trình nhà ở tại các tuyến đường có bề rộng mặt cắt đường > 16,5m bao gồm 690 lô, cụ thể:

+ Số lô đất ở kết hợp kinh doanh: 392 lô với tổng diện tích đất xây dựng là 40.123,79m², mật độ xây dựng 80%, chiều cao 3 tầng, tổng diện tích sàn là 96.297,09m².

+ Số lô đất ở liền kề: 270 lô với tổng diện tích đất xây dựng là 28.141,37m², mật độ xây dựng 80% (trong đó lô A352 và A361 mật độ xây dựng là 79,6%), chiều cao 3 tầng, tổng diện tích sàn là 67.539,28m².

+ Số lô đất ở biệt thự: 28 lô với tổng diện tích đất xây dựng là 5.653,8m², mật độ xây dựng 70% (trong đó lô B28 là 65,38%; B29 là 67,88%), chiều cao 2,5 tầng, tổng diện tích sàn là 9.894,15m².

- Đầu tư xây dựng công trình công cộng:

+ Xây dựng Trung tâm thương mại, dịch vụ: 08 lô (CC02, CC03, CC04, CC06, CC07, CC08, CC09, CC10) tổng diện tích đất là 14.616,59 m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao trung bình tối đa 07 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 81.852,89 m².

+ Xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ, bến bãi, kho: 01 lô CC15, tổng diện tích đất là 7.308,31m², mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao trung bình tối đa 07 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 35.810,74m².

5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

a) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Đất nhà ở, đất thương mại dịch vụ, công trình công cộng, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công viên, cây xanh...

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và đất ở:

STT	Sản phẩm nhà ở, đất ở	Diện tích (m ²)
	Tổng cộng	131.564,58
1	Đất ở quy hoạch mới	93.277
2	Đất ở tái định cư	11.910,75
3	Đất nhà ở xã hội	26.376,83

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: 26.376,83 m².

- 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 Sông Công 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. 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 Sông Công.

- UBND thành phố Sông Công 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 quyền kinh doanh quyền sử dụng đất ở, nhà ở xây thô và khu đất thương mại dịch vụ do mình đầu tư trong khu đô thị theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 2.278.155.800.000 đồng.

(Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm bảy mươi tám tỷ một trăm năm mươi lăm triệu tám trăm nghìn 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.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Năm 2023 - Quý III/2026.

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

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

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

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; 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 đối với nội dung 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 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; 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 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.
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 chịu 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, TH37. 

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



Nguyễn Thanh Bình