

Số: **414** /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày **08** tháng 3 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 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;

Xét Báo cáo thẩm định số 4448/BC-SKHĐT ngày 24/12/2021 hồ sơ đề xuất và nội dung tham gia ý kiến của các sở, ngành, đơn vị; thực hiện Thông báo số 1002-TB/TU ngày 10/02/2022 của Thường trực Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 2 phường Bách Quang, thành phố Sông Công, nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị số 2 phường Bách Quang.

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

3. Mục tiêu dự án:

Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 2, phường Bách Quang, thành phố Sông Công đã được phê duyệt. Xây dựng đồng bộ không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đang triển khai và các khu dân cư hiện hữu tạo ra một khu nhà ở mới văn minh hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các sản phẩm: Đất ở thương mại, công trình thương mại dịch vụ, cây xanh... đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong và ngoài khu vực. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, tăng nguồn thu cho ngân sách.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất:

- Diện tích dự kiến thực hiện dự án khoảng: 57.930,88 m².

- Sơ bộ chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư:

STT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)
A	Đất ở	24.923,37
1	Đất ở liền kề	19.524,66
2	Đất ở xã hội	4.997,36
3	Đất tái định cư	401,35
B	Đất công viên cây xanh	2.883,37
C	Đất công trình công cộng	1.432,71
1	Đất nhà văn hóa	611,16
2	Đất thương mại - dịch vụ	821,55
D	Đất hạ tầng	1.922,47
1	Trạm xử lý nước thải	567
2	Rãnh kỹ thuật	1.227,69
3	Điểm tập kết rác	127,78
E	ĐẤT GIAO THÔNG	26.768,96
1	Đất giao thông	25.065,49
2	Bãi đỗ xe	1.703,47
Tổng diện tích		57.930,88

4.2. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt gồm các hạng mục công trình chính sau: Hệ thống các tuyến đường giao thông; san nền; 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 dựng các hạng mục công trình kiến trúc: Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường khu vực cấp đô thị và các tuyến đường cảnh quan chính, bao gồm: Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 62 căn theo quy hoạch được duyệt với diện tích 5.720,57 m², diện tích sàn khoảng 19.224,53 m².

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện khu thương mại dịch vụ (TMDV) theo quy hoạch được duyệt với diện tích 821,55 m², tổng diện tích sàn 1.971,72 m².

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các khu công viên cây xanh (CVCX) diện tích 2.883,27 m² và bàn giao lại cho địa phương theo quy định.

- Đối với khu đất nhà văn hóa (CC) với diện tích 611,16 m² và đất tái định cư (TDC) với diện tích 401,35 m²: Nhà đầu tư hoàn thành xây dựng hạ tầng và bàn giao lại cho địa phương theo quy định.

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm:

a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đất ở liền kề, nhà ở thương mại, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan.

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

Dự án tạo ra 24.923,37 m² đất ở, trong đó:

- Xây dựng 62 căn xây thô 3,5 tầng (03 tầng và 01 tầng tum); mật độ xây dựng 85-100% với tổng diện tích 5.720,57 m², diện tích sàn xây dựng 19.224,53 m².

- Kinh doanh đất ở liền kề: 13.804,09 m² (151 lô).

- Bàn giao lại cho địa phương 401,35 m² (4 lô) đất tái định cư và 4.997,36 m² đất nhà ở xã hội.

TT	Sản phẩm nhà ở, đất ở	Diện tích (m²)
1	Đất ở liền kề	19.524,66
2	Đất ở tái định cư	401,35
3	Đất ở xã hội	4.997,36
	Tổng cộng	24.923,37

4.4. 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:

- Diện tích đất dành để phát triển nhà ở xã hội là 4.997,36 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.

4.5. 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.

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.

Khu đất thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục (đầu tư, đất đai, xây dựng ...) để thực hiện đầu tư, xây dựng và khai thác theo quy định của pháp luật.

4.6. 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)... 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.

4.7. 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.

4.8. Hạng mục nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh:

Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

5. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 148,122 tỷ đồng.

(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, một trăm hai mươi hai 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 20% 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.

6. 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.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Năm 2022 - 2024.

- Từ Quý I/2022 đến Quý III/2022: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Từ Quý III/2022 đến hết Quý IV/2024: Thực hiện giải phóng mặt bằng, tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật; thực hiện đầu tư dự án theo quy định; hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao theo quy định.

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

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 Thường trực Tỉnh ủy; 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 trong Báo cáo 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 PTNT, Sở Giao thông vận tải 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.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, 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, PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH. *AW*

CuongLv.76
FB

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trịnh Việt Hùng