

Số: **1034**/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày **13** tháng 5 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 888/BC-SKHĐT ngày 04/4/2022, hồ sơ đề xuất và ý kiến của các sở, ngành, đơn vị; thực hiện Thông báo số 1118-TB/TU ngày 26/4/2022 của Thường trực Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên.

2. Loại dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở.

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 đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tăng quỹ nhà ở, đất ở; giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực, 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. Huy động, sử dụng tối đa và hiệu quả các nguồn lực để xây dựng thành phố Thái Nguyên trở thành đô thị văn minh, hiện đại, xứng đáng là Đô thị loại I, trung tâm đô thị của tỉnh, của vùng Trung du miền núi, phía Bắc.

5. Quy mô dự án

5.1. Quy mô dân số: Khoảng 1.500 người.

5.2. Quy mô sử dụng đất: 81.836 m².

a. Hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Phường Thịnh Đán (m ²)	Xã Quyết Thắng (m ²)	Tổng
I	Nhóm đất nông nghiệp	22.516	45.388	67.904
1	Đất sản xuất nông nghiệp	21.601	44.094	65.695
1.1	Đất trồng cây hàng năm khác	2.031	4.012	6.043
1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	10.640	8.096	18.736
1.3	Đất chuyên trồng lúa nước	7.903	31.606	39.509
1.4	Đất trồng cây lâu năm	1.027	380	1.407
2	Đất nuôi trồng thủy sản	915	1.294	2.209
II	Nhóm đất phi nông nghiệp	1.617	12.315	13.932
1	Đất ở	267	7.142	7.409
1.1	Đất ở tại đô thị	267	0	267
1.2	Đất ở nông thôn	0	7.142	7.142
2	Đất chuyên dùng	685	5.173	5.858
2.1	Đất có mục đích công cộng	685	5.173	5.858
3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa,	665	0	665
	Tổng cộng	24.133	57.703	81.836

b. Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)
I	Đất ở	37.948
1.1	Đất nhà ở liền kề	21.798
1.2	Đất ở biệt thự	6.336
1.3	Đất tái định cư	2.164
1.4	Đất nhà ở xã hội	7.650
II	Đất công cộng, dịch vụ thương mại	3.471
2.1	Đất nhà văn hóa	577
2.2	Đất thương mại dịch vụ	2.894
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.132
IV	Đất xây xanh	5.180
V	Đất trường học	1.177
VI	Đất giao thông	32.928

6.1	Đất bãi đỗ xe	1.657
6.2	Đất đường giao thông	31.271
	Tổng cộng	81.836

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 theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình chính sau:

- 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, các công trình công cộng...

- Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài 66 căn nhà ở nằm trên trục chính có lộ giới 60m, 27m và các tuyến đường cảnh quan chính nhằm đảm bảo việc quản lý đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, kết cấu của khu nhà ở. Trong đó:

+ 64 căn nhà ở liền kề: Mật độ xây dựng 90%, tầng cao 03 tầng, diện tích đất xây dựng là 7.004m², tổng diện tích sàn là 18.910,8m².

+ 02 căn nhà ở biệt thự tại các ô đất từ BT-01: Mật độ xây dựng 60%, chiều cao 03 tầng, diện tích đất 684 m², tổng diện tích sàn 1.231,2 m².

- Đầu tư xây dựng khu thương mại, dịch vụ trên phần diện tích đất công cộng (CC-01) với diện tích xây dựng là 2.894m², với số tầng cao 05 tầng, tổng diện tích sàn 11.576 m², mật độ xây dựng 80% đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt.

5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Đất và công trình thương mại dịch vụ; đất ở biệt thự, đất ở liền kề; nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự; đất nhà ở xã hội, đất ở tái định cư; đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh...

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

Tổng diện tích là 37.948 m², cụ thể:

- Đất ở thương mại 230 lô, diện tích 28.134m². Trong đó:

+ Xây nhà ở liền kề và biệt thự (xây thô hoàn thiện mặt ngoài): 66 lô, diện tích 7.688 m².

+ Đất ở liền kề và biệt thự (đất nền): 164 lô, diện tích 20.446 m²

- Đất nhà ở xã hội diện tích 7.650 m².

- Đất ở tái định cư diện tích 2.164 m².

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: 7.650 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.

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 Thái Nguyên 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.

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 Thái Nguyên.

- UBND thành phố Thái Nguyên 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 kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

Ô đất thương mại dịch vụ (CC-01) diện tích 2.894 m²: Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục (đầu tư, xây dựng, đất đai...) để thực hiện đầu tư, xây dựng và khai thác theo quy định của pháp luật.

6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 234,83 tỷ đồng.

(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tư tỷ, tám trăm ba mươi 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.

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, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Địa điểm thực hiện dự án: phường Thịnh Đán và xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Quý II/2022 đến hết Quý IV/2024.

10. 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 Thái Nguyên 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, 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 Thái Nguyên 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 Thái Nguyên 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên 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.

CuongLv.227

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Việt Hùng