

Số: **1116**/QĐ- UBND

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

(Cấp lần đầu: Ngày **22** tháng 5 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;*

*Xét Báo cáo thẩm định số 456/BC-SKHĐT ngày 23/02/2022, Văn bản số 4367/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 12/12/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; hồ sơ đề xuất và nội dung tham gia ý kiến của các sở, ngành, đơn vị.*

**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, nội dung cơ bản như sau:

**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, kết nối với các dự án đang triển khai xây dựng 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 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; 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; 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>

a) *Hiện trạng sử dụng đất:* Hiện trạng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp do các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đang quản lý, sử dụng:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	<b>Đất công cộng</b>	<b>1.866</b>
	Đất nhà văn hóa	623
	Đất công cộng khác	1.243
2	<b>Đất ở hiện trạng + vườn tạp</b>	<b>38.289</b>
	Đất ở	12.517,8
	Đất hiện trạng vườn tạp	25.771,2
3	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>255.369</b>
4	<b>Đất trồng cây hàng năm</b>	<b>27.234</b>
5	<b>Đất ao hồ + kênh mương thủy lợi</b>	<b>7.902</b>
6	<b>Đất nghĩa địa</b>	<b>2.117</b>
7	<b>Đất giao thông (đường bê tông, đường đất)</b>	<b>19.404</b>
8	<b>Đất công trình năng lượng</b>	<b>53</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>352.234</b>

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>27.740</b>
	Đất công cộng dịch vụ hỗn hợp	19.426
	Đất xây dựng nhà văn hóa	<b>2.098</b>
	Đất xây dựng trường học	3.797
	Đất xây dựng trạm y tế	2.419
<b>2</b>	<b>Đất ở</b>	<b>137.616</b>
	Đất ở liền kề dạng shophouse	34.585
	Đất ở liền kề	40.733
	Đất ở biệt thự đơn lập	24.654
	Đất ở tái định cư	12.518
	Đất nhà ở xã hội	25.126
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, TDTT, mặt nước</b>	<b>50.844</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>	<b>132.062</b>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý, cấp thoát nước, taluy..)</b>	<b>3.972</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>352.234</b>

**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 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, công viên, thể dục thể thao...

- Đầu tư xây dựng 269 căn nhà (nhà ở biệt thự 68 căn, nhà ở liền kề 201 căn) có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường cấp khu vực và các tuyến đường cảnh quan chính.

- Đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại gồm:

+ Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô CC-DVHH1): Dự kiến xây 7 tầng, diện tích đất 2.274 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 6.367 m<sup>2</sup>.

+ Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô CC-DVHH2): Dự kiến xây 7 tầng, diện tích đất 2.272 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 6.362 m<sup>2</sup>.



+ Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô 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>.

#### **5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp**

##### *a) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp*

Đất ở liền kề, đất ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, công trình thương mại - dịch vụ, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan....

##### *b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, đất ở*

Dự án sẽ hình thành các sản phẩm: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự; đất ở liền kề, đất ở biệt thự; đất ở tái định cư. Tổng diện tích là 112.489,52 m<sup>2</sup>.

Trong đó:

- Tổng số lô đất ở là 904 lô. Đất nhà ở thương mại 779 lô (269 lô xây nhà thô hoàn thiện mặt ngoài, 510 lô đất ở liền kề bán nền); tổng diện tích đất ở là: 99.971,72 m<sup>2</sup>.

- Đất bố trí tái định cư 125 lô: 12.517,8 m<sup>2</sup>.

#### **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 phát triển nhà ở xã hội: 25.126 m<sup>2</sup>.

- 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 được lựa chọn trực tiếp đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Sông Công phê duyệt tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021, bao gồm:

- 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, công viên, thể dục thể thao...

- Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 269 căn nhà thuộc các tuyến đường chính, tuyến đường cấp khu vực trở lên; các vị trí xây nhà khác thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định.



*b) Sơ bộ công tác quản lý hạ tầng đô thị*

Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Sông Công 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.

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. Các công trình bàn giao gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Quỹ đất xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật:
  - + Đất xây dựng các công trình nhà văn hóa: 2.098 m<sup>2</sup>.
  - + Đất xây dựng trạm y tế: 2.419 m<sup>2</sup>
  - + Đất ở tái định cư: 12.518 m<sup>2</sup>;
  - + Đất xây dựng trường học: 3.797 m<sup>2</sup>.

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 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 thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất ở, nhà ở xây thô, trung tâm thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật.

UBND thành phố Sông Công có trách nhiệm đôn đốc, yêu cầu nhà đầu tư thực hiện đầu tư các hạng mục công việc đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết đã 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): 1.379.681.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bảy mươi chín tỷ sáu trăm tám mươi một 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 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 Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

**9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:** Quý II/2023 - Quý IV/2026.

**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 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 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 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 chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Sông Công và các sở, ngành, đơn vị có liên quan 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 có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

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

Quangla.128.QĐ.2023

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



**Nguyễn Thanh Bình**