

Số: ~~787~~ /QĐ- UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày ~~11~~ tháng 4 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 Kết luận số 1120-TB/TU ngày 16/3/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Nam sông Cầu tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên;

Xét Báo cáo thẩm định số 383/BC-SKHĐT ngày 14/02/2023, Tờ trình số 384/TTr-SKHĐT ngày 14/02/2023 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 Nam sông Cầu, nội dung cơ bản như sau:

- 1. Tên dự án:** Khu đô thị Nam sông Cầu.
- 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:

Hình thành một Khu đô thị hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân theo đồ án quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Tạo không gian mở, kết nối với với các dự án đang được đầu tư xây dựng (Cầu Quang Vinh 1, Cầu Quang Vinh 2). Tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực và đảm bảo an sinh xã hội.

Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Tỉnh, tăng nguồn thu cho Ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí...

5. Quy mô dự án:

5.1. Quy mô dân số: Khoảng 8.400 người.

5.2. Quy mô sử dụng đất: 454.777,6 m²

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 ²)
1	Nhóm đất nông nghiệp	378.710
1.1	Đất trồng cây hàng năm khác	64.690
1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	50.961
1.3	Đất chuyên trồng lúa nước	230.355
1.4	Đất trồng cây lâu năm	28.389
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	1.058
1.6	Đất nông nghiệp khác	3.257
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	76.068
2.1	Đất ở đô thị	40.145
2.2	Đất có mục đích công cộng	33.247
2.3	Đất sinh hoạt công cộng	1.865
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	291
2.5	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	520
	Tổng cộng	454.777,6

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)
1	Đất ở mới thấp tầng + nhà ở xã hội	139.680,8
1.1	Đất ở liền kề	98.289,2
1.2	Đất ở biệt thự	11.350,0
1.3	Đất nhà ở xã hội	30.041,6
2	Đất tái định cư (đất ở hỗn hợp)	38.009,9
3	Đất hỗn hợp - Thương mại dịch vụ	16.033,4
3.1	Đất hỗn hợp (TMDV + ở)	10.493,4
3.2	Đất thương mại dịch vụ	5.540,0
4	Đất dịch vụ - công cộng	35.741,5
4.1	Đất văn hóa thể dục thể thao	21.135,5
4.2	Đất trạm y tế	1.198,3
4.3	Đất trường học	12.322,2
4.4	Đất cơ quan	1.085,5
5	Đất cây xanh - mặt nước	28.309,8
5.1	Đất cây xanh đơn vị ở	21.695,5
5.2	Đất cây xanh đô thị	6.614,3
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	197.002,2
6.1	Đất bãi đỗ xe	10.478,3
6.2	Đất giao thông	186.523,9
	Tổng cộng	454.777,6

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 của dự án trên tổng diện tích đất là 454.777,6 m² thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 29/3/2022, bao gồm các hạng mục công trình chính sau: Hệ thống giao thông; san nền; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện (TBA + điện sinh hoạt + điện chiếu sáng); hệ thống thông tin liên lạc; bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi, sân luyện tập...

- Đầu tư xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài 632 căn nhà ở nằm trên trục chính của khu dân cư và các tuyến đường cảnh quan chính. Trong đó:

+ Xây dựng 469 căn nhà ở tại các lô đất LKA-28.4, các lô đất ký hiệu LKB với mật độ xây dựng 75%; tầng cao 3,5 tầng; tổng diện tích sử dụng đất 54.651,4 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 143.460 m².

+ Xây dựng 163 căn nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu LKC với mật độ xây dựng 65%; tầng cao 4 tầng; tổng diện tích sử dụng đất 22.286,4m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 57.944,6 m².

- Đầu tư xây dựng các công trình hỗn hợp cao tầng (thương mại dịch vụ kết hợp ở) tại ô đất HH-02: Chiều cao tối đa 80m trên cốt đất 30m, mật độ xây dựng 45%, dự kiến 02 tầng hầm với diện tích sàn xây dựng khoảng 16.742 m²; dự kiến 20 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 94.440,6 m², trong đó dự kiến 02 tầng để thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng với diện tích sàn xây dựng khoảng 9.444,1 m² và dự kiến 18 tầng căn hộ ở với diện tích sàn xây dựng khoảng 84.996,5 m², khoảng 793 căn hộ.

- Đầu tư xây dựng 03 công trình Thương mại Dịch vụ tại các ô đất TMDV-01; TMDV-02; TMDV-03 với tổng diện tích đất là 5.540 m², mật độ xây dựng 40%, số tầng cao 04 tầng (không có tầng hầm), tổng diện tích sàn xây dựng 8.864 m².

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 thương mại, đất ở hỗn hợp, căn hộ chung cư, đất thương mại - dịch vụ, công trình dịch vụ - công cộng, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan....

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

- Đất ở liền kề và biệt thự: Dự án tạo ra 109.639,2 m² (tương đương 885 lô) đất ở liền kề và đất ở biệt thự. Trong đó:

+ Đất ở liền kề: 98.289,2 m² (tương đương 829 lô). Thực hiện xây dựng 632 căn nhà ở liền kề tại các lô đất LKA-28.4 và các lô đất ký hiệu LKB và LKC mật độ xây dựng từ 65% đến 75%, tầng cao dự kiến 3,5 đến 4 tầng, tổng diện tích đất 76.937,8 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 201.404,6 m². Các lô đất còn lại thực hiện việc xây dựng và kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành.

+ Đất ở biệt thự: 11.350 m² (tương đương 56 lô), thực hiện xây dựng và kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành.

- Đất ở để giao tái định cư: 38.009,9 m².

- Đất nhà ở xã hội: 30.041,6 m².

- Đất hỗn hợp tại ô đất HH-02 (TMDV và ở): 10.493,4 m². Xây dựng khoảng 793 căn hộ chung cư, phân khúc từ hạng B trở lên, với tổng diện tích sàn xây dựng căn hộ khoảng 84.996,5m².

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: Đất nhà ở xã hội được quy hoạch có diện tích: 30.041,6 m² (chiếm 20,07% trên tổng diện tích đất ở thấp tầng, đất hỗn hợp cao tầng thương mại dịch vụ kết hợp ở và nhà ở xã hội, không bao gồm đất ở tái định cư). Đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý ở xã hội (được sửa đổi một số điều theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

- 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 lập, trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận. Đầu tư, xây dựng các công trình, hạng mục công trình cơ bản sau:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án trên tổng diện tích 45,48 ha, thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 29/3/2022.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc:

+ Xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài 632 căn nhà ở.

+ Xây dựng các công trình hỗn hợp cao tầng (Thương mại Dịch vụ kết hợp ở) tại ô đất HH-02; công trình Thương mại Dịch vụ tại các ô đất TMDV-01; TMDV-02; TMDV-03.

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

Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng theo đúng chủ trương đầu tư đã được chấp thuận và đồ án Quy hoạch được các cấp có thẩm quyền 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. Gồm:

- Các công trình xây dựng hoàn thiện và bàn giao gồm: Hệ thống giao thông, san nền, bãi đỗ xe; cây xanh, mặt nước; sân chơi, sân luyện tập thể dục thể thao; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống điện (TBA + điện sinh hoạt + điện chiếu sáng); hệ thống thông tin liên lạc...

- Quỹ đất đã xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san nền:

+ Đất nhà ở xã hội: 30.041,6 m².

+ Đất ở phục vụ giao tái định cư: 38.009,9 m².

+ Đất xây dựng nhà văn hóa, y tế, giáo dục, trụ sở cơ quan: 22.725 m².

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 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 nhà ở 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:

Nhà đầu tư được giữ lại 125.672,6 m² đất để kinh doanh. Trong đó:

- Đất ở liền kề và đất ở biệt thự: 109.639,2 m² (tương đương 885 lô). Nhà đầu tư đầu tư xây dựng, kinh doanh 632 căn nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài); các lô còn lại 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 hỗn hợp HH02 (TMDV+ ở): 10.493,4 m². Nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh và quản lý sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các pháp luật có liên quan.

- Đất Thương mại Dịch vụ (TMDV- 01, TMDV- 02, TMDV- 03): 5.540,0 m². 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 Thái Nguyên 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): 2.600,359 tỷ đồng.

(Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm tỷ ba trăm năm mươi chín 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 Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Quý II/2023 - Quý III/2028.

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 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 Thái Nguyên 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 Thái Nguyên 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 Thái Nguyên 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.92.QĐ.2023

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Bình