

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 99/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 19 tháng 01 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 4251/BC-SKHĐT ngày 10/12/2021 hồ sơ đề xuất và nội dung tham gia ý kiến của các sở, ngành, đơn vị; thực hiện Kết luận số 382-KL/TU ngày 07/01/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án **Khu đô thị sinh thái dọc Sông Công - Khu A**, nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái dọc Sông Công - Khu A.

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:

Đầu tư xây dựng khu đô thị nhằm cụ thể hóa quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái dọc Sông Công, thành phố Sông Công đã được phê duyệt. Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đầu tư xây dựng một khu đô thị có vị trí thuận lợi, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, không gian cảnh quan đẹp, hài hòa và thân thiện với môi trường; từng bước nâng cao chất lượng cuộc

sống cho nhân dân. Dự án hoàn thành sẽ góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, giải quyết vấn đề việc làm, nâng cao thu nhập và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước... hoàn thiện mục tiêu xây dựng thành phố Sông Công sớm trở thành đô thị loại II.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất:

- Diện tích dự kiến thực hiện dự án: 48,05 ha.

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

STT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	193.658,8
1.1	Đất ở liền kề	84.730
1.2	Đất ở biệt thự	56.168,9
1.3	Đất ở tái định cư	17.053,7
1.4	Đất nhà ở xã hội	35.706,2
2	Đất cây xanh	97.018
2.1	Đất cây xanh cấp đô thị	18.115,2
2.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	18.167,4
2.3	Đất cây xanh hành lang sông	60.735,4
3	Đất công trình công cộng	29.927,9
3.1	Đất nhà văn hóa, y tế	7.516,7
3.2	Đất trường học	9.598,9
3.3	Đất thương mại dịch vụ	12.812,3
4	Đất hạ tầng	2.662,4
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	157.851,1
5.1	Đất giao thông	144.278,1
5.2	Đất bãi đỗ xe	12.975,5
	TỔNG CỘNG	480.520,7

4.2. 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; cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn; cây xanh, bãi đỗ xe...

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

+ Đầu tư xây dựng 230 căn nhà ở (216 căn liền kề và 14 căn biệt thự) có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính với diện tích 28.001,4 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 65.553,3 m².

+ Xây dựng công trình thương mại dịch vụ trên diện tích đất 12.812,3 m², mật độ xây dựng 65%, số tầng cao 1 tầng, diện tích sàn xây dựng 8.328 m².

- Các công trình cây xanh, cây xanh mặt nước đô thị: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các khu cây xanh theo quy hoạch đã phê duyệt.

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm:

a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đất ở biệt thự, đất ở liền kề; nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề; công trình thương mại dịch vụ; đường giao thông, bãi đỗ xe, công viên, cây xanh...

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

Dự án sẽ hình thành 1.155 lô đất với tổng diện tích 193.658,8 m², bao gồm: Nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề; đất ở biệt thự, đất ở liền kề (đất nền); đất ở tái định cư; đất nhà ở xã hội. Trong đó:

- Nhà ở, đất ở thương mại: 990 lô, diện tích 140.898,9 m².

+ Xây dựng nhà ở 230 căn (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài): Nhà ở liền kề 216 căn, diện tích 24.334,2 m², mật độ xây dựng 80%, diện tích xây dựng 19.467,4 m², xây cao 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 58.402,2 m². Nhà ở biệt thự 14 căn, diện tích 3.667,2 m², mật độ xây dựng 65%, diện tích xây dựng 2.383,7 m², xây cao 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 7.151,1 m².

+ Đất ở liền kề, đất ở biệt thự (đất nền): 760 lô, diện tích 112.897,5 m².

- Đất ở tái định cư: 165 lô, diện tích 17.053,7 m².
- Đất nhà ở xã hội: 01 lô (OXH-03), diện tích 35.706,2 m².

Bảng tổng hợp sơ bộ cơ cấu nhà ở, đất ở

TT	Sản phẩm nhà ở, đất ở	Diện tích (m²)
1	Nhà ở, đất ở thương mại	140.898,9
1.1	Nhà ở, đất ở liền kề	84.730
1.2	Nhà ở, đất ở biệt thự	56.168,9
2	Đất ở tái định cư	17.053,7
3	Đất nhà ở xã hội	35.706,2
*	TỔNG CỘNG	193.658,8

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 35.706,2 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 dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt bao gồm:

- Hệ thống các tuyến đường giao thông, san nền; cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn; cây xanh, bãi đỗ xe...

- Xây dựng 216 căn nhà ở liền kề, 14 căn nhà ở biệt thự và 03 công trình thương mại dịch vụ.

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. Các công trình bàn giao gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (cây xanh - cảnh quan);

- Quỹ đất đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất xây dựng nhà văn hóa, y tế, trường học: 17.115,6 m²;

+ Đất ở tái định cư và đất nhà ở xã hội: 52.759,9 m² .

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định.

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, công trình công cộng, hạ tầng 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. Đối với diện tích đất để bố trí tái định cư, diện tích đất dành cho phát triển nhà ở xã hội, sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt, Nhà đầu tư chuyển giao cho UBND thành phố Sông Công theo quy định.

- 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): 756,746 tỷ đồng

(Bằng chữ: Bảy trăm năm mươi sáu tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu 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.

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 Thắng Lợi và phường Phô Cò, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: 36 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

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 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.

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 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 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 có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trịnh Việt Hùng