

Số: **1440** /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày **29** tháng 6 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 đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 1025/BC-SKHĐT ngày 19/4/2022 và các hồ sơ, tài liệu có liên quan; thực hiện Thông báo số 1164-TB/TU ngày 25/5/2022 của Thường trực Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đồng Tiến, nội dung như sau:

- 1. Tên dự án:** Khu đô thị Đồng Tiến.
- 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 hóa Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Dự án hoàn thành sẽ tạo ra một khu nhà ở văn minh hiện đại với các sản phẩm, dịch vụ cung cấp như: Nhà ở xây thô, các ô đất ở liền kề, đất nhà ở xã hội, đất tái định cư, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... góp phần đáp ứng nhu cầu về phát triển chỉnh trang đô thị và nhà ở trong khu vực và mang lại hiệu quả kinh tế 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.

5. Quy mô dự án

5.1. Quy mô dân số: Khoảng 2.040 người.

5.2. Quy mô sử dụng đất:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch: 286.769 m².
- Phần diện tích đã thực hiện: 164.742 m².
- Diện tích đất hiện trạng để lại: 216 m².
- Diện tích đề xuất thực hiện dự án: 121.811 m².

a. Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)
1	Đất ở đô thị	1.300
2	Đất cây lâu năm cùng thửa đất ở	777,8
3	Đất trồng lúa	106.500
4	Đất trồng cây hàng năm khác	9.665,3
5	Đất đường giao thông và kênh mương nội đồng	2.900
6	Đất nuôi trồng thủy sản	667,9
	Tổng	121.811

b. Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi đầu tư:

STT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	63.246,5
1.1	Đất ở mới	39.403
1.2	Đất nhà ở xã hội	23.147
1.3	Đất ở tái định cư	696,5
2	Đất công cộng	1.030,5
3	Đất thương mại	2.344
4	Đất cây xanh	9.384
5	Đất giáo dục	3.688
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.052
7	Đất giao thông	38.066
	Tổng	121.811

5.3. 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, cụ thể:

- Số lô đất ở liền kề là 346 lô (chưa bao gồm đất tái định cư); trong đó, đầu tư xây dựng 98 công trình nhà ở xây thô có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính, mật độ xây dựng 80%, cao 3 tầng, tổng diện tích đất là 10.152m², tổng diện tích sàn xây dựng là 24.368,8m².

- Số lô đất ở tái định cư (dự kiến): 07 lô.

- Đầu tư xây dựng công trình thương mại tại ô đất ký hiệu TM-01 với diện tích đất 2.344m², mật độ xây dựng khoảng 60%, tổng diện tích sàn xây dựng 4.219,2m².

- Đất tái định cư, đất ở hiện trạng, đất xây dựng nhà ở xã hội, đất công cộng, đất giáo dục sau khi giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật xong, sẽ bàn giao lại cho địa phương quản lý, đầu tư theo quy định.

- Đất cây xanh: thực hiện đầu tư hoàn chỉnh sau đó bàn giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng.

5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

a. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Nhà ở xây thô, đất ở liền kề, đất tái định cư, đất nhà ở xã hội, các công trình công cộng, công trình thương mại, đất giáo dục, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất đường giao thông...

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

Dự án sẽ hình thành các sản phẩm như sau:

- Đất ở liền kề: 39.403 m².

- Đất ở dự kiến tái định cư: 696,5 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: 23.147 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. Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng theo quy định.

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 Phổ Yên 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 Phổ Yên.

- UBND thành phố Phổ Yên 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.

6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 225,471 tỷ đồng.

(Bằng chữ: Hai trăm hai mươi lăm tỷ, bốn trăm bảy 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 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 Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

9. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Năm 2022 đến Quý II/2025.

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 Phổ Yên 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 Phổ Yên 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 Phổ Yên 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 Phổ Yên và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *luu*

Nơi nhận:

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

CuongLv.262 *R*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trịnh Việt Hùng