

Số: ~~2547~~/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị 1C,
thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, các văn bản hướng dẫn thực hiện và các quy định có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng Khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 quy định một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 4441/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND huyện Đại Từ phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 1, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 27/04/2020 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị 1C, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 47/TTr-SKHĐT ngày 09/01/2020 và Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1917/TTr-SXD ngày 28/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị 1C, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị 1C, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2. Tên nhà đầu tư: Công ty cổ phần BCD Group.

Địa chỉ: số 679 đường Lương Ngọc Quyến, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Nhà đầu tư thành lập doanh nghiệp triển khai thực hiện dự án là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Đại Từ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Mã số doanh nghiệp 4601330708 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp đăng ký lần đầu ngày 08/4/2017; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/5/2020.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đình, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

3. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất của dự án

- Địa điểm: Thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

- Ranh giới của dự án:

+ Phía Bắc: Giáp các khu dân cư hiện có, khu tái định cư Nam Sông Công.

+ Phía Nam: Giáp phần đất quy hoạch là trụ sở UBND huyện Đại Từ và Đài tưởng niệm liệt sỹ.

+ Phía Đông: Giáp ranh giới dự án Khu dân cư 1A.

+ Phía Tây: Giáp quỹ đất quy hoạch là công cộng và đất cơ quan.

- Diện tích sử dụng đất của dự án: 9,58 ha.

- Về quy hoạch sử dụng đất của dự án:

STT	Phân khu chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	43.338,7	45,24
	<i>Đất ở mới (chia lô liền kề, shophouse)</i>	<i>41.158,7</i>	<i>42,96</i>
	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>2.180</i>	<i>2,28</i>
2	Đất công cộng	6.008,3	6,27
3	Đất giao thông	46.453	48,49
	TỔNG	95.800	100

4. Mục tiêu của dự án

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng xã hội và một số công trình nhà ở hiện đại, văn minh, tuân thủ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 1, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Hình thức đầu tư:

- Chủ đầu tư trực tiếp tổ chức quản lý dự án theo quy định hiện hành.
- Chủ đầu tư thành lập doanh nghiệp dự án là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Đại Từ thực hiện các quyền và nghĩa vụ với cơ quan nhà nước trong quá trình thực hiện khiên khai dự án.

6. Nội dung dự án:

Chủ đầu tư thực hiện xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở trên diện tích đất 9,58ha của dự án bao gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng giao thông, cấp điện, điện chiếu sáng, cấp nước, PCCC, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, hệ thống thông tin liên lạc... theo quy hoạch được duyệt.

- Các công trình kiến trúc theo quy hoạch được duyệt, bao gồm: Xây dựng nhà ở liền kề, shophouse với tổng diện tích sử dụng đất 41158,7 m²; các công trình công cộng thuộc dự án (được phê duyệt kèm theo Quyết định số 4441/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND huyện Đại Từ).

6.1. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III, nhóm B.

a) San nền:

- San nền khu vực dự án đảm bảo độ chặt, độ dốc, cao độ san nền tuân thủ kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phê duyệt.

- Tuân thủ theo cao độ san nền khống chế của quy hoạch và cốt đường hiện trạng xung quanh đã có. Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng.

b) Giao thông: Các tuyến đường giao thông đối nội trong khu đô thị được thiết kế, thi công đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Kích thước các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thiết kế trắc dọc, trắc ngang hệ thống đường giao thông; kết cấu nền đường, mặt đường, vỉa hè, bó vỉa; cây xanh đường phố... đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy hoạch được duyệt.

- Thiết kế tổ chức giao thông: Biên báo giao thông và vạch kẻ đường tại các tuyến đường và các nút giao bố trí theo quy định, tuân theo quy chuẩn hiện hành về báo hiệu đường bộ.

c) Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, vệ sinh môi trường: được thiết kế, thi công đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy hoạch được duyệt.

d) Cấp nước: Trong quá trình tổ chức thực hiện các bước thiết kế Chủ đầu tư thỏa thuận với đơn vị cấp nước, phối hợp với các cơ quan quản lý về PCCC, thiết kế, thi công hệ thống cấp nước đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và theo quy định của pháp luật; sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, đưa vào khai thác sử dụng Chủ đầu tư thực hiện nghiệm thu, bàn giao theo quy định của pháp luật hiện hành và thỏa thuận của các bên.

e) Cấp điện, đèn chiếu sáng: Trong quá trình tổ chức thực hiện các bước thiết kế Chủ đầu tư thỏa thuận, phối hợp với các cơ quan quản lý về cấp điện theo quy định của pháp luật, thiết kế thi công đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và theo quy hoạch được duyệt.

f) Thông tin liên lạc: thiết kế, thi công đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và tuân thủ quy hoạch được duyệt.

6.2. Đầu tư xây dựng công trình kiến trúc:

- Phần xây dựng nhà ở dọc theo tuyến chính trung tâm của Khu đô thị được xây dựng với lối kiến trúc mới hiện đại phù hợp với cảnh quan chung của khu vực. Số lượng công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tầng, khoảng lùi công trình, kết cấu công trình... phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

- Đối với công trình nhà xây dựng trên đất dịch vụ thương mại và công trình công cộng thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và lối kiến trúc quy hoạch chung của toàn đô thị.

7. Vốn đầu tư thực hiện dự án (làm tròn): 364,775 tỷ đồng.

Trong đó:

- Tổng mức đầu tư dự án 198,448 tỷ đồng.
- + Chi phí thực hiện dự án (bao gồm HTKT và nhà ở): 149,554 tỷ đồng;
- + Chi phí bồi thường, GPMB: 48,894 tỷ đồng.
- Tiền sử dụng đất dự kiến nộp ngân sách nhà nước khoảng 165,827 tỷ đồng.
- Giá trị m³: 500 triệu đồng.
- Tổng mức đầu tư và phương án tài chính của dự án đề xuất tại thời điểm chấp thuận đầu tư là giá trị tạm tính để xác định hiệu quả kinh tế của dự án. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất của dự án, xác định các chi phí đầu tư xây dựng của dự án là tại thời điểm giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án.

8. Nguồn vốn đầu tư:

Vốn tự có của Nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

- Thời gian thực hiện dự án: Năm 2020 - 2023.

- Thời hạn hoạt động của dự án theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan.

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Dự án được giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định hiện hành có liên quan.

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định hiện hành.

11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:

- Nhà đầu tư chuyển giao cho nhà nước quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng, hạ tầng xã hội theo quy định. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Chủ đầu tư thực hiện việc nghiệm thu, chuyển giao, thanh quyết toán dự án theo quy định tại Quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 và Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên và các quy định của pháp luật có liên quan.

12. Hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án, nghĩa vụ của Chủ đầu tư đối với Nhà nước:

- Dự án được hưởng các ưu đãi và các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và của tỉnh Thái Nguyên khi đáp ứng các điều kiện, quy định hiện hành của pháp luật.

- Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước, địa phương về nghĩa vụ tài chính dự án, các quy định đất đai, môi trường, an ninh trật tự và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

13. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án:

Việc phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với UBND huyện Đại Từ trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án thực hiện theo quy định tại Quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 và Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên và các quy định pháp luật có liên quan.

UBND huyện Đại Từ có trách nhiệm xây dựng phương án tiếp nhận, quản lý khu đô thị mới theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng căn cứ các quy định của pháp luật hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, giám sát và kiểm tra chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, quản lý chất lượng, quản lý nhà ở, quá trình huy động vốn nhà ở hình thành trong tương lai và kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm toán về các nội dung thông tin, số liệu chấp thuận đầu tư dự án.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đầu tư theo đúng quy định, cam kết về tiến độ, an toàn lao động và chấp hành các quy định của pháp luật trong triển khai, quản lý dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai, môi trường theo quy định tại Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Giao Sở Tài chính yêu cầu chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực tài chính, nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

5. Giao UBND huyện Đại Từ chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan tích cực phối hợp, tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo quy định. Phối hợp với chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xung quanh khu vực dự án đảm bảo đồng bộ theo đúng quy định.

Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định của pháp luật và quy định tại Quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 và Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên và các quy định pháp luật có liên quan.

6. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định, và nhiệm vụ phân công tại Quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 và Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên và chức năng nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, giám sát và kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án của chủ đầu tư; phối hợp với chính quyền địa phương và chủ đầu tư giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án.

7. Yêu cầu Công ty cổ phần BCD Group, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Đại Từ bố trí nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với các Sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để dự án được triển khai theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành.

Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các quy định về: ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án; thực hiện đầy đủ thủ tục hồ sơ về đất đai, quy hoạch, xây dựng, thực hiện các nghĩa vụ tài chính, chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, văn hóa xã hội, an toàn lao động và các quy định có liên quan của pháp luật trong quá trình lập, phê duyệt dự án và tổ chức thực hiện theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các đơn vị: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đại Từ; Công ty cổ phần BCD Group, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Đại Từ và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *TL*

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (*Thực hiện*);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công ty Điện lực Thái Nguyên;
- Công ty CP Nước sạch Thái Nguyên;
- Viễn thông Thái Nguyên;
- Lưu: VT, QH XD, TH.

pth8/561

TL

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



Lê Quang Tiến

