

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

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 2066/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Thực hiện Văn bản số 769/BXD-PTĐT ngày 26/02/2020 của Bộ Xây dựng về việc cho ý kiến chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 425/TTr-SXD ngày 05/3/2020 và Văn bản số 1442/SXD-QLN ngày 15/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Nalico – Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Mekong E&C - Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàng Trung - Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô-BQP.

- Công ty cổ phần NHM Sông Công là pháp nhân đại diện Liên danh nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

+ Công ty cổ phần NHM Sông Công được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601542068 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 23/7/2019;

+ Địa chỉ: Số nhà 02, ngõ 23 đường Cách mạng Tháng 10, phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

3. Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu chúc năng đô thị hiện đại, văn minh, có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp mang đến cho người dân và cộng đồng những sản phẩm nhà ở hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với môi trường và tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 3023/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Hình thức đầu tư:

- Đầu tư xây dựng mới dự án Khu đô thị Cầu Trúc, bằng 100% nguồn vốn của Chủ đầu tư trong nước.

- Nhà đầu tư Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nalico – Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Mekong E&C – Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàng Trung – Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô-BQP thành lập Công ty cổ phần NHM Sông Công là pháp nhân đại diện để thực hiện dự án.

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

- Địa điểm: Phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Ranh giới của dự án:

+ Phía Đông giáp kênh Núi Cốc.

+ Phía Tây giáp ruộng và dân cư hiện có.

+ Phía Nam giáp đường Cách mạng Tháng 10 và Khu dân cư hiện có.

+ Phía Bắc giáp khu quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân phục vụ dự án Khu công nghiệp Sông Công II, chùa Bách Quang và ruộng lúa hiện có.

- Diện tích sử dụng đất: 22,8 ha.

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất ở	93.428	40,83	698
	<i>Đất ở dân cư hiện có chỉnh trang theo QH</i>	3.499,3		
	<i>Đất ở quy hoạch xây dựng nhà liền kề</i>	70.914,6		698
	<i>Đất ở quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội</i>	19.014,1		
2	Đất công cộng	17.110,2	7,48	
	<i>Đất xây dựng chợ, siêu thị, TT thương mại</i>	9.008,2		
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	2.880,3		
	<i>Đất nhà trẻ mẫu giáo</i>	5.221,7		
3	Đất cây xanh	35.008,8	15,30	
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	83.265	36,39	
	Tổng cộng	228.812	100	698

6. Nội dung đầu tư của dự án:

6.1. Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình nhà ở trên diện tích đất 22,8 ha của dự án, bao gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và điện chiếu sáng công cộng, hệ thống phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, hồ nước và khuôn viên cây xanh theo Quy hoạch được duyệt.

- Các công trình nhà ở thương mại theo Quy hoạch được duyệt, bao gồm: Xây dựng các công trình nhà ở liền kề trên các ô đất theo quy hoạch được duyệt đảm bảo mỹ quan đô thị hiện đại, thân thiện môi trường và đảm bảo theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Đất đai (theo bản vẽ được phê duyệt kèm theo Quyết định số 3023/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

6.2. Nội dung sơ bộ của dự án:

- San nền: San nền toàn bộ khu vực dự án đảm bảo độ dốc thoát nước mặt và san nền đảm bảo kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và quy hoạch được duyệt.

- 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 xây dựng công trình giao thông hiện hành. Lộ giới các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt; kết cấu áo đường đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và quy hoạch được duyệt.

- 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.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, đảm bảo kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và quy hoạch được duyệt.

- Cáp điện, 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 cáp điện đảm bảo theo quy định của pháp luật và theo quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh, cảnh quan; tường chắn; cổng chào khu đô thị: thiết kế, thi công đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và tuân thủ quy hoạch được duyệt.

6.3. Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở:

Xây dựng các công trình nhà ở liền kề trong dự án, các công trình nhà ở phải thiết kế mẫu và được cơ quan quản lý Nhà nước thẩm định theo quy định của pháp luật; hình thức kiến trúc các công trình hiện đại, bền vững, sử dụng màu trung tính, không gian hài hòa với kiến trúc của các công trình trong khu vực dự án; mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tầng phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

7. Vốn đầu tư thực hiện dự án (làm tròn): 426,205 tỷ đồng.

Trong đó:

- Tổng mức đầu tư: 374,472 tỷ đồng.
- + Chi phí thực hiện dự án (bao gồm HTKT và nhà ở): 285,756 tỷ đồng;
- + Chi phí bồi thường, GPMB: 88,716 tỷ đồng.
- Tiền sử dụng đất dự kiến nộp ngân sách nhà nước khoảng 51,733 tỷ đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có của Nhà đầu tư: 20% tổng mức đầu tư.

- Vốn huy động hợp pháp khác: 80% tổng mức đầu tư.

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

- Từ năm 2020 đến năm 2024.

- 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 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. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội:

Đối với diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển quản lý nhà ở xã hội.

Dự án đã dành 19.014,1 m² để phát triển nhà ở xã hội, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thực hiện đảm bảo theo đúng quy hoạch được duyệt và theo quy định của pháp luật hiện hành.

12. 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.

13. 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.

14. 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 thành phố Sông Công 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 khác có liên quan.

UBND thành phố Sông Công 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, hồ sơ pháp lý theo quy định; thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công; cấp giấy phép xây dựng; quản lý việc kinh doanh bất động sản của dự án và thực hiện chức năng nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật đối với lĩnh vực ngành xây dựng phát sinh trong quá trình thực hiện 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, thuế, nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

5. Giao UBND thành phố Sông Công tổ chức lập, công bố quy hoạch; chuẩn bị các thủ tục cần thiết để lựa chọn nhà đầu tư; đại diện ký hợp đồng thực hiện đầu tư...; thực hiện quản lý trật tự xây dựng trong dự án; thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đai, bảo vệ môi trường; phối hợp giám sát thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật chuyển giao và nhận chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đúng chức năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo quy định của pháp luật sau khi nhận chuyển giao.

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 Nhà đầu tư Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nalico - Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Mekong E&C - Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàng Trung - Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô-BQP; Công ty cổ phần NHM Sông Công 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 thành phố Sông Công; Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nalico - Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Mekong E&C - Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàng Trung - Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô-BQP; Công ty cổ phần NHM Sông Công và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Noi nhận:

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

pth6/418
kq

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



Lê Quang Tiến

