

Số: **149** /BXD-PTĐT

Hà Nội, ngày **03** tháng 12 năm 2019

V/v cho ý kiến chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Việt Hàn, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên

Phúc đáp Văn bản số 4084/UBND-QHXD ngày 30/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc đề nghị cho ý kiến chấp thuận đầu tư và chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị Việt Hàn, thôn Đông Sinh, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (viết tắt là Dự án) và hồ sơ Dự án gửi kèm (lần 1 ngày 22/10/2019, lần 2 ngày 05/11/2019). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về căn cứ pháp lý và trình tự đầu tư của Dự án

Khu đô thị Việt Hàn, thôn Đông Sinh, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên có quy mô sử dụng đất là 38,0343ha được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 (viết tắt là QHCT 1/500).

Theo hồ sơ Dự án, Liên danh Công ty cổ phần Bất động sản Hải Long Land và Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 (viết tắt là Liên danh Công ty) được lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu dự án theo Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Hiện nay, sau khi được lựa chọn, Liên danh Công ty đã tiến hành việc lập dự án đầu tư xây dựng.

Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên hướng dẫn nhà đầu tư tổ chức triển khai dự án theo đúng các quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị (viết tắt là Nghị định số 11/2013/NĐ-CP) và các pháp luật có liên quan khác.

2. Về các nội dung lưu ý khi tổ chức triển khai dự án đầu tư xây dựng theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

Để triển khai thực hiện Dự án đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên một số nội dung sau:

a) Về thành phần hồ sơ

Thành phần hồ sơ phải đảm bảo theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, cụ thể cần bổ sung các nội dung phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương theo quy định Khoản 5 Điều 32 Nghị định số

11/2013/NĐ-CP. Đối với Thuyết minh dự án phải bổ sung các nội dung quy định tại điểm đ và điểm e Khoản 1 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về: xây dựng các giải pháp và phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác trong quá trình triển khai xây dựng Dự án; rà soát tổng mức đầu tư của Dự án trong đó làm rõ việc bố trí nguồn vốn để đầu tư các hạng mục công trình thuộc trách nhiệm đầu tư của chủ đầu tư; làm rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng trong Dự án.

b) Về sự phù hợp với quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị và khu vực phát triển đô thị; chương trình phát triển nhà ở

Căn cứ Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 (viết tắt là QHC thị xã Phổ Yên), việc đề xuất thực hiện Dự án nhằm từng bước cụ thể hóa định hướng phát triển theo QHC thị xã Phổ Yên. Để tổ chức triển khai thực hiện Dự án đồng bộ với toàn khu vực, UBND tỉnh Thái Nguyên cần tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt chương trình phát triển đô thị thị xã Phổ Yên, các quy hoạch phân khu có liên quan để đảm bảo việc triển khai các dự án đầu tư công, kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cân đối các chỉ tiêu quy hoạch của toàn khu vực; rà soát các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết của Dự án đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2008/BXD).

c) Về tiến độ thực hiện

Theo Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, tiến độ triển khai thực hiện Dự án từ năm 2019 đến năm 2024. Để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả đầu tư của Dự án, UBND tỉnh Thái Nguyên cần chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan hướng dẫn nhà đầu tư rà soát, làm rõ các hạng mục đầu tư của Dự án để xác định tiến độ cho phù hợp, đảm bảo sự đồng bộ giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở tại Dự án; xem xét quyết định theo thẩm quyền tiến độ thực hiện Dự án phù hợp với đề xuất, năng lực triển khai của chủ đầu tư khi quyết định chấp thuận đầu tư Dự án.

d) Về một số vấn đề cụ thể khác

- Liên danh Công ty cổ phần Bất động sản Hải Long Land và Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên lựa chọn là nhà đầu tư Dự án theo hình thức đầu thầu dự án có sử dụng đất. UBND tỉnh Thái Nguyên cần chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan yêu cầu Liên danh đảm bảo các điều kiện về năng lực tài chính, năng lực chuyên môn để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án theo đúng quy hoạch chi tiết và tiến độ Dự án được duyệt; làm rõ trách nhiệm của từng công ty trong Liên danh khi thực hiện Dự án.

- UBND tỉnh Thái Nguyên cần chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan rà soát, đảm bảo việc thực hiện chuyển đổi phần diện tích đất trồng lúa thuộc phạm vi Dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

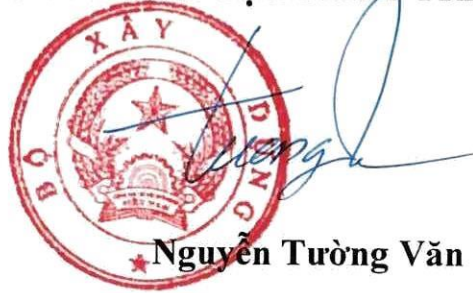
- Về việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở của Dự án: Bộ Xây dựng sẽ xem xét cho ý kiến về việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi các khu vực thuộc dự án đã được hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật yếu theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên nghiên cứu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai và quyết định chấp thuận đầu tư theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- SXD tỉnh Thái Nguyên (để t/h);
- Lưu: VT, PTĐT (5b)

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



Nguyễn Tường Văn