

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu thầu 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 2014; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017; Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 về hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quản lý chất lượng công trình; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận Kết cấu công trình năm 2020; văn bản số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06/4/2021 của 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn Nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/8/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án, công trình được phép thu hồi đất; các dự án, công trình được phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2021 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 658-TB/TU ngày 18/11/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 321/TTr-UBND ngày 10/11/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 752/BC-SKHĐT ngày 11/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, với nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:

Đấu thầu rộng rãi lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn.

3. Mục tiêu đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật kỹ thuật, hạ tầng xã hội (chợ, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe) Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên với quy mô 11,29ha nhằm từng bước xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND huyện Tân Yên.

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật	4212, 4221, 4222, 4223, 4229
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần quỹ đất ở (phân lô, bán nền) Nhà nước giao cho Nhà đầu tư.	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

a. Quy mô đầu tư:

Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 11,29ha thuộc Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 (không bao gồm phần diện tích đường quy hoạch MC2-2, diện tích 5.442m² trong quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt được thực hiện theo hình thức đầu tư công), gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt; hệ thống thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên, cây xanh công cộng.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.000 người.

c. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở (phân lô, bán nền) dự kiến 251 lô, tổng diện tích 29.377m².

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **120.121.225.000** đồng.

(Một trăm hai mươi tỷ, một trăm hai mươi một triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí GPMB:	27.986.154.000 đồng;
- Chi phí xây dựng:	70.056.482.000 đồng;
- Chi phí thiết bị:	3.244.295.000 đồng;
- Chi phí quản lý dự án:	1.463.816.000 đồng;
- Chi phí tư vấn:	3.732.270.000 đồng;
- Chi phí khác:	6.608.505.000 đồng;
- Chi phí dự phòng:	7.029.703.000 đồng.

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 30%):	36.036.368.000 đồng;
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 70%):	84.084.857.000 đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 92.135.071.000 (không bao gồm GPMB).

d. Tiền sử dụng đất của dự án: Sơ bộ tiền sử dụng đất của dự án nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư: 65.396.838.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án 05 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm, vị trí, ranh giới, diện tích thực hiện dự án:

a. Địa điểm thực hiện dự án: Dự án được thực hiện tại xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

b. Vị trí, ranh giới của dự án:

- Phía Đông: Giáp cánh đồng Bờ Trục, đồng Gian thôn Cà;

- Phía Tây: Giáp đường QL17;

- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng thôn Đình;

- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng thôn Chùa;

Dự án được đầu tư trên khu vực không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử.

c. Diện tích thực hiện dự án: Khoảng 11,29ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng là 24 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 25 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

9. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Phương thức giao đất:

Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở thuộc các phân lô từ LK.01 đến LK.06. Tổng số lô đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư là 251 lô, tổng diện tích 29.377m².

Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

b. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nhà đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở thuộc dự án được Nhà nước giao. Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của luật Đất đai, luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

10. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật (theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư Tân Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 07/6/2021) được xây dựng trên diện tích đất 11,29ha, gồm các hạng mục: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cây xanh (CX1, CX2).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất thương mại dịch vụ (CHO), đất nhà văn hóa (NVH).

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

12. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 752/BC-SKHĐT ngày 11/11/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ pháp lý kèm theo.

Điều 2. UBND huyện Tân Yên có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tân Yên và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TKCT, TH, KTN;
 - + Lưu: VT, XD.Tuấn.

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

Phan Thế Tuấn