

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu số 1
thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai 2013, Luật Đấu thầu 2013; Luật bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đầu tư 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06/4/2021 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD năm 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; Công văn số 1717/BXD- KTXD ngày 17/5/2021 về đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/8/2021 của HĐND tỉnh thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư 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 Thông báo số 88-TB/TU ngày 23/12/2020 của Tỉnh ủy Bắc Giang về ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy một số nội dung về thủ tục đầu tư khu đô thị, khu dân cư và tiếp nhận quy hoạch;

Căn cứ Thông báo số 713-TB/TU ngày 07/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy; Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 338/TTr-UBND ngày 23/11/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 833/BC-SKHĐT ngày 02/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

Đầu tư Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, xây thô một số căn nhà. Giao đất cho nhà đầu tư kinh doanh đất nền và một số lô đất có xây thô hoàn thiện mặt tiền.

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 công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở	4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần nhà ở liền kề	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

- Sơ bộ phương án xây dựng

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại các Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 trên diện tích khoảng 8,43 ha, bao gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải...

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 căn nhà ở liền kề tại phân lô LK-09 (8 căn), LK-10 (8 căn), LK-18 (12 căn) và LK-19 (41 căn) với quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng 7.028,1 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 21.084 m².

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

+ Đất nhà thấp tầng: Cơ cấu sản phẩm của dự án bao gồm 290 lô đất ở liền kề với tổng diện tích 28.145,4 m², trong đó:

* *Đất ở liền kề có xây thô*: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 căn nhà ở liền kề tại các phân lô có ký hiệu LK-09 (8 căn), LK-10 (8 căn), LK-18 (12 căn) và LK-19 (41 căn) với quy mô chiều cao 03 tầng, diện tích xây dựng 7.028,1 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 21.084 m².

* *Đất ở liền kề không xây thô*: 221 lô đất ở tại các lô đất LK-09 (từ lô 9 đến lô số 16), LK-10 (từ lô số 9 đến lô số 20), LK-12, LK-13, LK-14, LK-18 (từ lô số 1 đến lô số 17), LK-19 (từ lô số 1 đến lô số 58) với tổng diện tích 21.117,3 m².

- Quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi 8,43 ha dự án cho nhà nước quản lý.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.120 người.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **179.711.224.000 đồng.**

(*Một trăm bảy mươi chín tỷ, bảy trăm mười một triệu, hai trăm hai mươi tư nghìn đồng*).

Trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB	22.349.831.000	đồng
- Chi phí Xây dựng	126.598.054.000	đồng
- Chi phí thiết bị	2.423.212.000	đồng
- Chi phí quản lý dự án	2.988.497.000	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư	7.160.666.000	đồng
- Chi phí khác	6.316.769.000	đồng
- Chi phí dự phòng	11.874.195.000	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 của nhà đầu tư (30%): 53.913.367.000 đồng;

- Vốn vay thương mại và vốn huy động hợp pháp khác (70%): 125.797.857.000 đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 157.361.393.000 đồng (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 (phân lô bán nền, bán nhà xây thô) dự kiến giao cho nhà đầu tư: 100.549.126.000 đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án không quá 5 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

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

- Địa điểm: Thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

- Ranh giới dự án:

+ Phía Bắc: Giáp khu số 2 thuộc KĐT phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

+ Phía Nam: Giáp khu số 3 thuộc KĐT phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

+ Phía Đông: Giáp khu số 2 thuộc KĐT phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

+ Phía Tây: Giáp ĐT.295 và khu dân cư tổ dân phố Bùi, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

- Diện tích đất thực hiện dự án: 8,43 ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành thi công xây dựng công trình 24 tháng kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ tháng thứ 25 kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

9. Phương thức giao đất

- Giao đất: Giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ 290 lô đất ở liền kề mới tại các ô đất LK-09, LK-10, LK-12, LK-13, LK-14, LK-18, LK-19 (trong đó có 69 lô đất ở liền kề xây thô tại dãy LK-09, LK-10, LK-18, LK-19) với diện tích khoảng 28.145,4 m². Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định phần diện tích đất ở liền kề 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

Bao gồm toàn bộ các hạng mục công trình còn lại trừ các lô đất ở liền kề (LK-09, LK-10, LK-12, LK-13, LK-14, LK-18, LK-19) với diện tích khoảng 28.145,4 m² theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, gồm: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, Đất cây xanh (CX02, CX09), bãi đỗ xe (BDX-02).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất giáo dục (GD-03, GD-04).

Chủ đầu tư bàn giao các loại đất trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để nhà nước đầu tư, quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

12. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 833/BC-SKHĐT ngày 02/12/2021 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; 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