

Số: 1126/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 21 tháng 10 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án:  
Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên**

### **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 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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 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 của Chính phủ 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 về 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; 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 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 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 và số 580-TB/TU ngày 19/10/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 271/TTr-UBND ngày 07/10/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 642/BC-SKHĐT ngày 13/10/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bắc 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 theo pháp luật về đấu thầu.

**2. Tên dự án:** Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

**3. Mục tiêu đầu tư:**

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 11,17 ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư mới đồng bộ, hiện đại, đảm bảo các yêu cầu về môi trường, cảnh quan, đáp ứng yêu cầu phát triển đất ở của thị trấn Cao Thượng nói riêng và huyện Tân Yên nói chung, góp phần đưa thị trấn Cao Thượng trở thành đô thị loại IV.

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, nội dung đầu tư:**

- Sơ bộ phương án xây dựng

+ 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 huyện Tân Yên

phê duyệt tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 trên diện tích khoảng 11,17 ha, bao gồm: Hệ thống 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 38 căn nhà ở liền kề tại phân lô LK03 (8 căn), LK04 (15 căn), LK06 (15 căn) với quy mô 04 tầng, diện tích xây dựng 4.351,2 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.624,2m<sup>2</sup>.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Cơ cấu sản phẩm của dự án bao gồm 283 lô đất ở liền kề với tổng diện tích 30.719,1 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ *Đất ở liền kề có xây thô*: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 38 căn nhà ở liền kề tại các phân lô có ký hiệu LK03 (8 căn), LK04 (15 căn), LK06 (15 căn) (với tổng diện tích là 4.351,2 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn khoảng 13.624,2 m<sup>2</sup>; chiều cao 4 tầng.

+ *Đất ở liền kề không xây thô*: 245 lô đất ở tại các lô đất LK01, LK02, LK03 (từ lô số 9 đến lô số 15), LK04 (từ lô số 16 đến lô số 30), LK05, LK06 (từ lô số 16 đến lô số 30), LK07, LK08, LK09 (lô số 1 đến lô số 13 và từ lô số 34 đến lô số 46), LK10 được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích là 26.367,9 m<sup>2</sup>.

- 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 11,17 ha dự án cho nhà nước quản lý.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.132 người.

### **5. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn thực hiện:**

a. Tổng mức đầu tư dự án: **185.742.356.000 đồng.**

*(Một trăm tám mươi năm tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).*

Trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB	32.435.528.000	đồng
- Chi phí Xây dựng	120.622.419.000	đồng
- Chi phí thiết bị	3.208.949.000	đồng
- Chi phí quản lý dự án	2.116.278.000	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư	7.138.581.000	đồng
- Chi phí khác	5.675.689.000	đồng
- Chi phí dự phòng	14.544.912.000	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%): 55.722.707.000 đồng;

- Vốn vay thương mại và vốn huy động hợp pháp khác (70%): 130.019.649.000 đồng.

c. Dự kiến tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước: 47.425.294.000 đồng.

#### **6. Thời gian hoạt động của dự án:**

Thời gian hoạt động của dự án không quá 07 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

#### **7. Địa điểm, ranh giới, diện tích dự án:**

- Địa điểm: Xã Liên Sơn và thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.
- Ranh giới dự án:
  - + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Liên Sơn;
  - + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Liên Sơn và cánh đồng trồng lúa thị trấn Cao Thượng;
  - + Phía Đông: Giáp Quốc lộ 17 đi thị trấn Nhã Nam;
  - + Phía Tây: Giáp khu vực trồng lúa xã Liên Sơn, thị trấn Cao Thượng và khu dân cư hiện trạng thị trấn Cao Thượng.
- Diện tích đất thực hiện dự án: 11,17 ha.

#### **8. Tiến độ của dự án:**

- Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình 30 tháng kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư.
- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ tháng thứ 31 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, chuyển nhượng quyền sử dụng 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 283 lô đất ở liền kề mới tại các ô đất từ LK01, LK02, LK03, LK04, LK05, LK06, LK07, LK08, LK09, LK10 (trong đó có 38 lô đất ở liền kề xây thô tại dãy LK03, LK04, LK06) với diện tích khoảng 30.719,1 m<sup>2</sup>. 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 (từ LK01 đến LK10) với diện tích khoảng 30.719,1 m<sup>2</sup> theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại các Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND huyện Tân Yên.

- 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 (CX01, CX02, CX03, CX04, CX05), bãi đỗ xe (P).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất công cộng (CC1), đất thương mại (TM-01), đất giáo dục (GD-01).

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.

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:** 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 642/BC-SKHĐT ngày 13/10/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

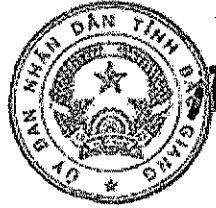
**Điều 2.** UBND huyện Tân Yên có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng quy định của nhà nước.

**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.Tuần.

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



**Phan Thế Tuấn**

