

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 Bình Minh, xã Quế Nham, 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 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 đính 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 302/TTr-UBND ngày 31/10/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 747/BC-SKHĐT ngày 10/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bình Minh, xã Quế Nham, huyện Tân Yên, với nội dung sau:

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

2. Tên dự án: Khu dân cư Bình Minh, xã Quế Nham, huyện Tân Yên

3. Mục tiêu đầu tư dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư Khu dân cư Bình Minh, xã Quế Nham, huyện Tân Yên hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 12,9667 ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 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 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 quỹ đất ở (phân lô, bán nền) Nhà nước giao cho Nhà đầu tư	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

- 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 483/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 trên diện tích khoảng

12,9667 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 (trong đó diện tích bãi đỗ xe P3 giảm 916 m² so với quy hoạch, là phần diện tích đất ở hiện trạng), trạm xử lý nước thải.

+ Công trình nhà ở: không có.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyên nhượng theo đề án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở (phân lô, bán nền) dự kiến 436 lô đất ở liền kề bao gồm các dãy A1 đến A12 và B1 đến B5 với tổng diện tích 36.561 m² (Trong đó dự kiến bố trí tái định cư 09 lô đất vị trí bám QL17 thuộc phân lô A2 với diện tích khoảng 900 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 12,9667 ha dự án cho nhà nước quản lý.

- Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.750 người.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án (làm tròn): **156.456.826.000 đồng** (Một trăm năm mươi sáu tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB	47.699.691.000	đồng
- Chi phí Xây dựng	80.460.708.000	đồng
- Chi phí thiết bị	3.726.111.000	đồng
- Chi phí quản lý dự án	1.428.650.000	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư	3.406.804.000	đồng
- Chi phí khác	7.746.849.000	đồng
- Chi phí dự phòng	11.988.013.000	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%): 46.937.048.000 đồng;
 - Vốn vay thương mại và vốn huy động hợp pháp khác (70%): 109.519.778.000 đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 108.757.135.000 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) dự kiến giao cho nhà đầu tư: 61.106.928.000 đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án là 06 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

a. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Quế Nham, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

b. Vị trí, ranh giới của dự án:

- Phía Bắc: Giáp trường CD Ngô Gia Tự và khu dân cư hiện trạng thuộc thôn Bình Minh;

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng thuộc thôn Bình Minh;

- Phía Đông: Giáp đồng canh tác thuộc thôn Bình Minh;

- Phía Tây: Giáp đường đê mương thủy lợi.

- Phân chia làm 2 khu bởi quốc lộ 17.

c. Diện tích khoảng: 12,9667 ha

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 28 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 29 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

9. Phương thức giao 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 A1 đến A12 và B1 đến B5 (trừ các lô dự kiến tái định cư). Tổng số lô đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư là 427 lô, tổng diện tích 35.661 m². 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

Bao gồm toàn bộ các hạng mục công trình còn lại trừ 427 lô đất ở liền kề (từ A1 đến A12 và B1 đến B5) với diện tích khoảng 35.661 m² theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại các Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 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 đến CX12), bãi đỗ xe (P1 đến P6, trong đó diện tích bãi đỗ xe P3 giảm 916 m² so với quy hoạch).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: đất thương mại (TM), đất giáo dục (GD), Nhà văn hóa (VHTT-01, VHTT-02).

- Đất thực hiện tái định cư: Các lô đất ở liền kề tái định cư cho các hộ dân trong dự án dự kiến 09 lô, thuộc phân lô A2, diện tích 900 m².

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 747/BC-SKHĐT ngày 10/11/2021 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