

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Số: /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Căn cứ 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 bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đấu thầu năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; 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 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 về Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về Quy định về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước; 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; 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 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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;

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 Thông báo kết luận số 723-TB/TU ngày 07/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 330/TTr-UBND ngày 16/11/2021 và đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 789/BC-SKHĐT ngày 23/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hình thức lựa chọn nhà 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 Trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên.

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 và một số hạng mục hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh) Khu dân cư Trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên với quy mô khoảng 13,52/14,74ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên được phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND huyện Tân Yên để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư mới đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu đất ở cho người dân trong khu vực.

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, hạ tầng xã hội. | 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

a. Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và một số hạng mục hạ tầng xã hội trên diện tích khoảng 13,52/14,74ha theo Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/06/2021 của UBND huyện Tân Yên, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, cây xanh cảnh quan, cây xanh hè đường, giải phân cách, bãi đỗ xe, ga rác.

b. Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp: Dòng sản phẩm là bất động sản đất ở liền kề theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt với 392 lô đất ở liền kề từ phân lô A1 đến A5; B1 đến B5; C1 và C2 với tổng diện tích 35.027m².

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **147.073.017.000 đồng** (Một trăm bốn mươi bảy tỷ, không trăm bảy mươi ba triệu, không trăm mười bảy nghìn đồng).

Trong đó:

| | | |
|-------------------------|----------------|------|
| - Chi phí xây dựng | 83.881.747.000 | đồng |
| - Chi phí thiết bị | 3.884.538.000 | đồng |
| - Chi phí quản lý dự án | 1.611.389.000 | đồng |
| - Chi phí tư vấn | 6.337.838.000 | đồng |
| - Chi phí khác | 9.144.522.000 | đồng |
| - Chi phí dự phòng | 10.108.983.000 | đồng |
| - Chi phí GPMB | 32.104.000.000 | 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%): 44.121.905.000 đồng;

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 70%): 102.951.112.000 đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 114.969.017.000 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 dự kiến giao cho nhà đầu tư: 40.445.657.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Thời gian hoạt động của dự án 06 năm kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

a. Địa điểm thực hiện: Xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

b. Vị trí, ranh giới của dự án:

- Phía Bắc: Giáp trường khu dân cư hiện trạng thuộc thôn Sắt và đường bê tông nội thôn.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp thuộc thôn Đình Chùa;

- Phía Đông: Giáp đường đất dọc kênh 3;

- Phía Tây: Giáp quốc lộ 17, Trường THCS, Trường TH xã Liên Sơn.

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 13,52ha.

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 30 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư;

- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ tháng thứ 31 đến hết thời hạn hoạt động dự án.

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

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ 392 lô đất ở liền kề tại các phân lô có ký hiệu từ A1 đến A5; B1 đến B5; C1 và C2 với tổng diện tích khoảng 35.027m².

Trình tự giao đất, thu tiền sử dụng đất 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 khi phần diện tích ở liền kề đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định 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, hạ tầng xã hội (khuôn viên, cây xanh) theo quy hoạch chi tiết Khu dân cư Trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên được phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND huyện Tân Yên bao gồm: Đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước sạch, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh (CX01 đến CX13), Bãi đỗ xe (P1 đến P4).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất văn hóa (VHTT), Đất giáo dục (MN), Đất thương mại dịch vụ (TMDV).

Chủ đầu tư bàn giao lại các loại đất nói 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 789/BC-SKHĐT ngày 23/11/2021 của 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, đơn vị: 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 tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TKCT, TH, KTN;
- + Lưu: VT, XD ^{Tuần}

TM. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn