

**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 số 2 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 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 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 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 748-TB/TU ngày 14/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Căn cứ Công văn số 907-CV/TU ngày 17/12/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 349/TTr-UBND ngày 09/11/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 851/BC-SKHĐT ngày 09/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 2 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, 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 pháp luật về đấu thầu.

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

3. Mục tiêu đầu tư

a. Mục tiêu đầu tư:

Từng bước xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng mở rộng và các vùng phụ cận, huyện Tân Yên đến năm 2035; xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.

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; xây dựng nhà ở (các lô đất xây thô, hoàn thiện mặt tiền).	4212, 4221, 4222, 4223, 4229, 4101
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở Nhà nước giao cho Nhà đầu tư; bán nhà ở đối với các căn xây thô, hoàn thiện mặt tiền.	6810

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô xây dựng:

- *Công trình hạ tầng kỹ thuật:* Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 21,76ha thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân

Yên (quy mô 61,12ha) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13/01/2021, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát 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; công viên, cây xanh đô thị, hồ nước; ga rác.

- *Công trình nhà ở*: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 60 căn tại các lô đất có mặt tiền tiếp giáp đường ĐT.295 (quy mô mặt cắt đường 27m) thuộc phân lô LK-08 (23 căn) và LK-11 (37 căn); tổng diện tích đất ở 6.080,75m²; tổng diện tích sàn xây dựng 21.890,70m²; tầng cao 4 tầng, mật độ xây dựng 90%.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.800 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng và bán nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở liền kề (phân lô, bán nền) dự kiến 396 lô, tổng diện tích đất 38.195,77m²; đất ở và nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền 60 căn, tổng diện tích đất 6.080,75m².

d. Quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án 21,76ha dự án cho nhà nước quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **303.454.880.000** đồng
(Ba trăm linh ba tỷ, bốn trăm năm tư triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí GPMB	58.897.128.000 đồng;
- Chi phí xây dựng	194.830.972.000 đồng;
- Chi phí thiết bị	5.666.739.000 đồng;
- Chi phí quản lý dự án	3.422.725.000 đồng;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.956.585.000 đồng;
- Chi phí khác	8.382.801.000 đồng;
- Chi phí dự phòng	25.297.930.000 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 25%): 75.863.720.000 đồng;

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 75%): 227.591.160.000 đồng.

c. Tiền sử dụng đất của dự án nộp ngân sách nhà nước: 97.849.719.000 đồng.

d. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 244.557.752.000 đồng (không bao gồm GPMB).

6. Thời gian hoạt động của dự án

07 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

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

a. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

b. Ranh giới dự án:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Tân Hòa, xã Hợp Đức;

- Phía Tây: Giáp Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên và phần tổ dân phố Bùi;
- Phía Nam: Giáp Khu số 3 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên và đường Hoàng Quốc Việt kéo dài;
- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và một phần khu dân cư thôn Tân Hòa, xã Hợp Đức.

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 đất thực hiện dự án: 21,76ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình: 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (*trong đó: Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật là 30 tháng; hoàn thành xây thô công trình nhà ở là 06 tháng*).

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 31 đến hết thời hạn hoạt động của 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 456 lô đất ở liền kề, tổng diện tích đất 44.276,52m² thuộc các phân lô: LK-01 (36 lô); LK-02 (60 lô); LK-03 (60 lô); LK-04 (30 lô); LK-05 (30 lô); LK-06 (33 lô); LK-07 (36 lô); LK-08 (57 lô); LK-11 (87 lô); LK-17 (27 lô). 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 các lô đất ở thuộc dự án được Nhà nước giao. Đối với 60 lô đất tại các phân lô: LK-08 (từ lô 35-57), LK-11 (từ lô 01-37), nhà đầu tư phải hoàn thành xây thô các căn nhà mới được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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 được đầu tư trong ranh giới khu đất thực hiện dự án 21,76ha (theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên được phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13/01/2021) 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 (BDX-01); công viên cây xanh đô thị, hồ nước (CXĐT).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất thương mại - dịch vụ (TMDV-01, TMDV-02); đất công cộng đơn vị ở (CC-01); đất giáo dục (GD-01, GD-02).

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để nhà nước quản lý, sử dụng; nhà đầu tư 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 851/BC-SKHĐT ngày 09/12/2021 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^{Tuấn}

**TM. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Thế Tuấn