

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án dự án: Khu dân cư Vàng Cao Xá (thôn Vàng), 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 Xây dựng năm 2014; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Nhà ở năm 2014; 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 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 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;

Căn cứ Thông báo số 634-TB/TU ngày 08/11/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 297/TTr-UBND ngày 25/10/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 728/BC-SKHĐT ngày 04/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Vàng Cao Xá (thôn Vàng), 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 dân cư Vàng Cao Xá (thôn Vàng).

3. Mục tiêu đầu tư 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 Vàng Cao Xá (thôn Vàng) với quy mô 14,13ha, theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Vàng Cao Xá (Khu đô thị Cao Xá), huyện Tân Yên được phê duyệt tại Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 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 nhà ở liền kề	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

- Sơ bộ phương án xây dựng: Dự án xây dựng khu dân cư được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên quy mô 14,13 ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi ranh giới của dự án, bao gồm:

công trình giao thông, san nền, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng công cộng, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

+ Đất ở liền kề: 304 lô với tổng diện tích đất 35.426,7m² bao gồm các ô đất ký hiệu LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09, LK-10, LK-11, LK-12 và LK-13.

+ Đất ở biệt thự: 10 lô với tổng diện tích đất 3.533,5m² bao gồm các ô đất ký hiệu BT01, BT02A, BT02B.

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 314 lô với tổng diện tích 38.960m² tại các ô đất ký hiệu LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09, LK-10, LK-11, LK-12, LK-13, BT01, BT02A, BT02B.

- 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 14,13 ha dự án cho nhà nước quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án (làm tròn): **154.275.208.000 đồng**.

(Một trăm năm mươi tư tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm linh tám nghìn đồng). Trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB	36.951.807.000	đồng
- Chi phí Xây dựng	87.679.193.000	đồng
- Chi phí thiết bị	4.060.397.000	đồng
- Chi phí quản lý dự án	1.641.221.000	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư	4.757.223.000	đồng
- Chi phí khác	7.528.856.000	đồng
- Chi phí dự phòng	11.656.510.000	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 (30%): 46.282.562.000 đồng;

- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (70%): 107.992.646.000 đồng.

c. Dự kiến tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước: 72.750.226.000 đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án là 07 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: Khu dân cư Vàng Cao Xá (thôn Vàng) nằm ở phía Tây thị trấn Cao Thượng mở rộng, thuộc địa phận hành chính xã Cao Xá và thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới dự án:

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp (đường quy hoạch khu thể thao của huyện mở rộng);

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu thị trấn Cao Thượng, xã Cao Xá;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu và trục đường tỉnh 298;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu, đất nông nghiệp và tuyến đường phân khu quy hoạch;

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 14,13 ha;

8. Tiến độ thực hiện 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

- Giao đất: Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ đất ở liền kề, biệt thự với diện tích 38.960m². 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.

- 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, biệt thự 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 xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc... Các khu cây xanh, mặt nước, bãi xe, trạm xử lý nước thải.

- Đất quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng xã hội: đất giáo dục (MN), đất nhà văn hóa (VH), đất thương mại dịch vụ (TM-DV).

Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước bao gồm toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư.

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 728/BC-SKHĐT ngày 04/11/2021 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, TN;
 - + Lưu: VT, XD.Tuần.

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

Phan Thế Tuấn