

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam**

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 số 47/2019/QH14 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; 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 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 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 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 của Bộ kế hoạch và Đầu tư về 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; Thông tư

09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 về việc hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 về việc ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất; các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh 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; Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh; Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 và Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1669-TB/TU ngày 15/5/2023 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình 80/TTr-UBND ngày 24/4/2023; của Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 248/BC-SKHĐT ngày 10/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam, 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 dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam.

3. Mục tiêu đầu tư

a. Mục tiêu đầu tư:

Từng bước đầu tư đồng bộ và kịp thời về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với khu vực tập chung đông dân cư và yếu, thiếu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc khu vực dự án, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về nhà ở, không gian kiến trúc cảnh quan, kết cấu hạ tầng khu dân cư văn minh, hiện đại. Góp phần tạo nguồn thu ngân sách, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khu vực xung quanh và của tỉnh.

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, hạ tầng xã hội	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4299
2. Kinh doanh bất động sản đối với quỹ đất ở (phân lô, bán nền) Nhà nước giao cho Nhà đầu tư.	6810

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 12,94 ha, thuộc Đô án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Lục Nam phê duyệt tại Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 26/10/2021, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt; hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý 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; khuôn viên, cây xanh...

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.240 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng đối với phần diện tích đất ở trong dự án được nhà nước giao trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở (phân lô, bán nền) dự kiến 310 lô liền kề, tổng diện tích đất là 31.422,69m².

d. Quản lý hạ tầng khu dân cư trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án khoảng 12,94 ha cho nhà nước quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **153.377.352.000 đồng**

(Một trăm năm mươi ba tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB:	32.489.590.000	đồng
- Chi phí Xây dựng, thiết bị, tư vấn:	100.408.325.000	đồng
- Chi phí khác:	9.476.837.000	đồng
- Chi phí dự phòng:	11.002.600.000	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 20%): 30.675.470.000 đồng.
- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 122.701.882.000 đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 120.887.762.000 đồng (không bao gồm GPMB).

d. Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án: 32.489.590.000 đồng

6. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án không quá 05 năm (60 tháng), kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

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

a. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đông Phú, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

b. Ranh giới dự án:

- Ranh giới dự án: Thực hiện dự án trên Khu đất Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), được UBND huyện Lục Nam phê duyệt tại Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 với diện tích 12,94 ha/21,117 ha. Cụ thể:

- + Phía Bắc: Giáp với khu dân cư hiện trạng thôn Tân Tiến;
- + Phía Nam: Giáp với khu dân cư hiện trạng thôn Đồng Tiến;
- + Phía Đông: Giáp với khu vực thôn Ngoài;
- + Phía Tây: Giáp với khu dân cư hiện trạng thôn Tân Tiến.

- 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; không nằm trong ranh giới đất quốc phòng, khu vực phòng thủ hay khu vực có công trình quan trọng liên quan đến an ninh, quốc phòng; hay hành lang bảo vệ công trình quan trọng liên quan đến an ninh, quốc phòng.

c. Diện tích đất thực hiện dự án: 12,94 ha.

8. Tiến độ thực hiện án

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình: 30 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 31 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. 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 phần diện tích đất ở nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo Bản đồ quy hoạch chia lô thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Lục Nam phê duyệt tại Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 29/10/2021.

Dự kiến giao các lô đất ở liền kề là 310 lô (diện tích 31.422,69m²) thuộc dự án cụ thể: Đất ở liền kề tại các phân lô: LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-14, LK-15, LK-16, LK-17, LK-18, LK-19, LK-20, LK-21, LK-22, LK-23, LK-24, LK-25, LK-26, LK-27, LK-28, SH-01, SH-02, SH-03, SH-04, SH-05, SH-06, SH-07, SH-08, SH-09, SH-10, SH-11, SH-12, SH-13, SH-14, SH-15. 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 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.

11. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước

- Bao gồm toàn bộ các hạng mục còn lại trừ các 310 lô đất ở liền kề với tổng diện tích 31.422,69m² theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã Đông Phú, huyện Lục Nam được UBND huyện Lục Nam phê duyệt tại Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 29/10/2021) gồm các hạng mục: Đường giao thông; bãi đỗ xe (BX-03); hệ thống thoát nước mặt; hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; khuôn viên, cây xanh (CX-03, CX-04).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất Thương mại, dịch vụ (TMDV); đất nhà văn hóa xã (NVHX); đất chợ (CHO), đất bưu điện xã (BD), đất khu thể dục thể thao (TDTT), đất trạm y tế (YT).

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.

12. Các nội dung khác

- Theo hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án và Báo cáo số 248/BC-SKHĐT ngày 10/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

- UBND huyện Lục Nam có trách nhiệm đảm bảo thực hiện đấu nối hạ tầng ngoài ranh giới dự án.

Điều 2.

- UBND huyện Lục Nam chịu trách nhiệm chính về tính chính xác của số liệu, thông tin và nội dung hồ sơ dự án, đồng thời có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng quy định của nhà nước.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thẩm định hồ sơ dự án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

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 Lục Nam 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. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn