

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư số 3, xã Phương Sơn, 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 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 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; Công văn 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 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 22/NQ-HĐND ngày 18/09/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án, công trình cần thu hồi đất; các dự án, công trình chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang các mục đích khác năm 2020;

Căn cứ Thông báo kết luận số 88-TB/TU ngày 23/12/2020, số 428-TB/TU ngày 02/8/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 130/TTr-UBND ngày 02/7/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 437/BC-SKHĐT ngày 19/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư số 3, xã Phương Sơn, huyện Lục Nam, với nội dung sau:

I. Nội dung dự án

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 số 3, xã Phương Sơn, huyện Lục Nam.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

Đầu tư dự án Khu dân cư số 3, xã Phương Sơn, huyện Lục Nam nhằm tạo ra một Khu dân cư có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại phù hợp theo quy hoạch chi tiết được UBND huyện Lục Nam phê duyệt tại Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 12/5/2020; khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu về đất ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Lục Nam nói riêng và tỉnh Bắc Giang nói chung, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương và Nhà nước.

4. Quy mô đầu tư dự án

- *Sơ bộ phương án xây dựng:*

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô khoảng 9,67ha theo Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 12/05/2020 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3, xã Phương Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị hiện đại, đảm bảo các yêu cầu về môi trường, cảnh quan.

+ Công trình nhà ở: Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 07 căn nhà ở nằm tiếp giáp QL31 tại phân lô LK.05, với quy mô chiều cao 5 tầng, tổng diện tích đất xây dựng là 668 m², diện tích sàn xây dựng 3.340 m².

- *Quy mô dân số:* Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.500 người.

- *Việc quản lý hạ tầng trong khu đô thị:* Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước quản lý.

- *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:* Dòng sản phẩm của dự án là 353 lô đất ở liền kề của các phân lô từ LK.01 đến LK.12, trong đó có 07 lô đất ở có xây thô hoàn thiện mặt tiền tại phân lô LK.05 tiếp giáp với tuyến QL31.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Tổng vốn đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư: **143.179.870.000 đồng**

(Một trăm bốn ba tỷ, một trăm bảy chín triệu, tám trăm bảy mươi nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:	72.630.977.000	đồng
- Chi phí thiết bị:	2.780.783.000	đồng
- Chi phí quản lý dự án:	1.357.412.000	đồng
- Chi phí tư vấn ĐTXD:	3.323.979.000	đồng
- Chi phí khác:	1.379.821.000	đồng
- Chi phí GPMB:	42.980.394.000	đồng
- Dự phòng:	18.726.504.000	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 35%): 50.112.954.000 đồng;

- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 65%): 93.066.916.000 đồng.

c. Sơ bộ tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước: 48.660.404.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án không quá 05 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

7. Địa điểm ranh giới thực hiện dự án

- Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Phương Lạn 2, Phương Lạn 3, xã Phương Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Phạm vi, ranh giới của dự án:

+ Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác thôn Phương Lạn 2, Phương Lạn 3;

+ Phía Nam: Giáp quốc lộ QL31 và khu dân cư Chợ Sàn;

+ Phía Đông: Giáp đường sắt vào khu dân cư Chợ Sàn;

+ Phía Tây: Giáp ruộng canh tác Phương Lạn 1 và Phương Lạn 2.

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 9,67 ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, ký kết hợp đồng dự án: Quý III/2021 đến hết quý IV/2021.

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: Từ quý I/2022 đến hết quý II/2024.

- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ quý III/2024 đến hết thời hạn hoạt động dự án.

9. Phương thức giao đất

- Giao đất và tài sản trên đất: Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ 353 lô đất ở liền kề (gồm các phân lô từ LK-01 đến LK-12) với tổng diện tích đất 31.761m², trong đó có 07 lô đất xây thô hoàn thiện mặt tiền (từ lô số 01 đến lô số 07 thuộc LK05) với diện tích xây dựng 668 m² theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 12/05/2020 của UBND huyện Lục Nam.

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 353 lô đất ở liền kề, trong đó có xây thô hoàn thiện mặt tiền 07 lô khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, 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 theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND huyện Lục Nam phê duyệt tại Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 12/05/2020, diện tích khoảng 9.67ha, gồm: đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất văn hóa (NVH), đất công cộng (CC).

11. Các ưu đãi đầu tư của dự án: Theo quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 2. UBND huyện Lục Nam 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 Lục Nam 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.Tuần.

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

Phan Thế Tuấn