

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư trung tâm xã Phồn Xương, huyện Yên Thế (giai đoạn 2)**

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 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 của Chính phủ 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;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 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;

Căn cứ Công văn số 324/BKHĐT-PC ngày 20/01/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc triển khai thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết 39/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua 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 2020 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới không sử dụng vốn Nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định kèm theo Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 88-TB/TU ngày 23/12/2020, số 326-TB/TU ngày 01/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Yên Thế tại Tờ trình số 52/TTr-UBND ngày 12/5/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 256/BC-SKHĐT ngày 20/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm xã Phồn Xương, huyện Yên Thế (giai đoạn 2), với nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu dân cư trung tâm xã Phồn Xương, huyện Yên Thế (giai đoạn 2).

3. Mục tiêu đầu tư dự án

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt tiền 245 căn nhà nằm trên các tuyến phố chính có mặt cắt đường 27,5m dự án Khu dân cư trung tâm xã Phồn Xương, huyện Yên Thế (giai đoạn 2) với quy mô 19,3035ha theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu dân cư trung tâm xã Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 (tại Quyết định số 6446/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 và điều chỉnh tại Quyết định số Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND huyện Yên Thế).

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 19,3035 ha theo Quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6446/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 và điều chỉnh tại Quyết định số Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND huyện Yên Thế, gồm: san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh kết hợp ga rác, hồ cảnh quan.

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 245 căn nhà trên các tuyến phố có mặt cắt đường 27,5m với tổng diện tích xây dựng 30.335,48m², tổng diện tích sàn xây dựng 121.342 m² tại các phân lô LK-19, LK-20, LK-22 đến LK-25, LK-28, LK- 31 đến LK-33, LK-35, LK-37 đến LK-39.

- 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 nhà nước quản lý.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Sản phẩm dự án bao gồm 509 lô đất ở liền kề (gồm các phân lô từ LK-19 đến LK-28 và từ LK-30 đến LK-39) với tổng diện tích đất 55.143m².

5. **Vốn đầu tư của dự án**

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **789.923.573.000 đồng**

(Bảy trăm tám chín tỷ, chín trăm hai mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	:	550.400.628.000 đồng
- Chi phí thiết bị	:	5.546.048.000 đồng
- Chi phí bồi thường GPMB	:	101.120.838.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án	:	6.738.074.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	14.811.860.000 đồng
- Chi phí khác	:	8.272.615.000 đồng
- Chi phí dự phòng	:	103.033.510.000 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 tối thiểu (20%): 157.984.715.000 đồng;
- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (80%): 631.938.858.000 đồng.

c. Giá trị nộp ngân sách: 64.416.180.000 đồng.

6. **Thời hạn hoạt động của dự án**

Thời gian hoạt động của dự án không quá 09 năm, kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

7. **Địa điểm, ranh giới thực hiện dự án**

- Địa điểm: Thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.
- Phạm vi, ranh giới được xác định như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng dọc đường tỉnh 292;
 - + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Chẽ;
 - + Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thôn Chẽ bám dọc đường nhựa;
 - + Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng dọc đường QL17.
- Diện tích sử dụng đất: 19,3035 ha

8. **Tiến độ thực hiện dự án**

- Từ Quý II- Quý III/2021: Lựa chọn nhà đầu tư.
- Từ quý IV/2021 đến hết quý III/2025: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình.
- Từ quý IV/2025: Kinh doanh các sản phẩm đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

9. **Phương thức giao đất**

- Giao đất và công trình 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 418 lô đất ở liền kề (gồm các phân lô từ LK-19 đến LK-28 và từ LK-30 đến LK-39) với tổng diện tích đất 47.863 m², trong đó có 245 lô đất xây thô hoàn thiện mặt tiền tại các vị trí nằm trên

các tuyến có mặt cắt đường rộng 27,5 m thuộc các phân lô LK-19, LK-20, LK-22 đến LK-25, LK-28, LK- 31 đến LK-33, LK-35, LK-37 đến LK-39 và 46 lô đất ở nhà vườn (gồm các lô đất từ NV-01 đến NV-05) với tổng diện tích đất 14.163 m². 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 418 lô đất ở liền kề, trong đó có xây thô hoàn thiện mặt tiền 245 lô đất tiếp giáp mặt cắt đường rộng trên 27,5 m 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 Yên Thế phê duyệt tại Quyết định số 6446/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 và điều chỉnh tại Quyết định số Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 trên diện tích 19,3035 ha, gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh kết hợp ga rác, hồ cảnh quan.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất văn hóa (VH), đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe (CX-P), đất cây xanh (CX04), hồ cảnh quan cây xanh (CX-MN1, CX-MN3), đất kỹ thuật rãnh sau nhà (RSN), đất kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) (KT-XL), đất kỹ thuật (điểm tập kết chất thải rắn, điểm đặt trạm viễn thông) (KT-R).

- Đất dự kiến bố trí tái định cư: 91 lô đất, diện tích 7.280 m² bàn giao cho nhà nước.

11. Ưu đãi đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. UBND huyện Yên Thế 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 Yên Thế 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.Tuấn.

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

Phan Thế Tuấn

