

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư số 2 (giai đoạn I) 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 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 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số: 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ về Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số: 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số: 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số: 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số: 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số: 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng

Căn cứ Nghị định số: 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD 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 Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh 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 ngân sách nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết 46/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bắc Giang ngày 09/12/2020 về việc thông qua điều chỉnh quy mô, địa điểm, số lượng dự án, công trình trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Bắc Giang; điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất; 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 Thông báo kết luận số 88-TB/TU ngày 23/12/2020 và số 210-TB/TU ngày 30/3/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 26/TTr-UBND ngày 03/3/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 150/BC-SKHĐT ngày 25/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư số 2 (giai đoạn I) xã Phương Sơn, huyện Lục Nam, với nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư số 2 (giai đoạn I) xã Phương Sơn, huyện Lục Nam.

2. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt đồng bộ về hạ tầng, bền vững về môi trường và có không gian cảnh quan đẹp, hài hòa; góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của xã Phương Sơn nói riêng và của huyện Lục Nam nói chung; từng bước hoàn chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phương Sơn để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cộng đồng dân cư.

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

- Địa điểm: Thôn 1, thôn 3 và thôn 4, xã Phương Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới: Phía Bắc: Giáp đường QL 31, dân cư và ruộng canh tác xã Phương Sơn; phía Nam: Giáp dân cư thôn 1, thôn 4, xã Phương Sơn; phía Đông: Giáp dân cư thị tứ Sần; phía Tây: Giáp dân cư và ruộng canh tác xã Phương Sơn.

- Diện tích khu đất dự án: 10,15ha.

4. Quy mô, nội dung đầu tư

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm các hạng mục san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị trên quy mô dự án 10,15ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt theo Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang, bao gồm: Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh (CX3, CX4), bãi đỗ xe (P1), ga rác (R).

- Công trình hạ tầng xã hội: Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 06 căn nhà ở liền kề tại vị trí ô đất LK-01 (Lô đất số 01 đến lô số 06) tiếp giáp với trục đường QL31. Diện tích lô đất phổ biến từ 134,49-148,91m². Mật độ xây dựng 90%, diện tích xây dựng 752,2 m², tầng cao xây dựng 05 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 3.761 m².

5. Tiến độ của dự án

- Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Từ quý II/2021 đến hết quý III/2021.

- Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tổ chức thi công xây dựng công trình: Từ quý III/2021 đến hết quý III/2023.

- Hoàn thành xây dựng và kinh doanh các sản phẩm: Từ quý IV/2023 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

6. Thời hạn hoạt động: Thời gian hoạt động của dự án không quá 07 năm kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

7. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn thực hiện

7.1. Tổng mức đầu tư dự án: **142.125.894.000 đồng** (Một trăm bốn mươi hai tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	:	78.440.328.000 đồng
- Chi phí thiết bị	:	2.916.704.000 đồng
- Chi phí GPMB	:	42.392.808.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án	:	1.478.257.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	4.274.826.000 đồng
- Chi phí khác	:	3.531.157.000 đồng
- Chi phí dự phòng	:	9.091.814.000 đồng

7.2. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư (Tương đương chi phí GPMB của dự án khoảng 30%): 42.637.768.000 đồng
- Vốn vay thương mại huy động (70%): 99.488.126.000 đồng.

8. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật nhà ở, Luật đất đai và Luật kinh doanh bất động sản và Phương án đấu giá được phê duyệt.

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

10. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Cơ cấu sản phẩm của dự án bao gồm 294 lô đất ở liền kề và dự kiến 04 lô đất phục vụ tái định cư, trong đó: 06 lô có xây thô tại vị trí ô đất LK-01 (*Lô số 01 đến lô số 06*) diện tích 752,2 m² tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 31; 294 lô đất ở liền kề với diện tích 28.258 m² và 04 lô tái định cư với diện tích 381,4 m². Theo quy hoạch được duyệt, trong khu đất thực hiện dự án không quy hoạch khu nhà ở xã hội.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm các hạng mục san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị trên quy mô dự án 10,15ha.

11. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Giao đất: Giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ đất ở liền kề mới: LK01, LK02, LK03, LK04, LK05, LK06, LK07, LK08, LK09, LK10.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Đối với các lô đất không xây thô: Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng các lô đất ở LK01, LK02 (trừ 02 lô đất vị trí số 28, 29), LK03, LK04, LK05, LK06, LK07, LK08, LK09, LK10 (trừ 02 lô đất vị trí số 34, 35) 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.

+ Đối với các lô đất có xây thô: Chuyển nhượng 06 căn nhà ở liền kề tại vị trí ô đất LK01 (*Lô số 01 đến lô số 06*) tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 31, diện tích xây dựng 752,2 m², tầng cao xây dựng 05 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 3.761 m² theo Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành có liên quan bao gồm: Tài sản là nhà ở (*nhà ở liền kề thấp tầng, được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài*) gắn liền với quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh

doanh bất động sản, Luật Nhà ở; các quy định khác có liên quan và được xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước gồm: Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm các hạng mục giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị. Đất xây dựng các công trình công cộng: Đất nhà văn hóa (VH2), đất giáo dục (TH), đất công cộng (CC2), Đất hạ tầng kỹ thuật và rãnh sau nhà. Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội còn lại, gồm: Cây xanh (CX3,CX4); bãi đỗ xe (P1); ga rác (R), sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao cho UBND huyện Lục Nam quản lý theo quy định.

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.Tuấn.

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

Phan Thế Tuấn