ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1340 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 05 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 5 thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 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 Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu tư công, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật đầu tư, luật nhà ở, luật đấu thầu, luật điện lực, luật doanh nghiệp, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự năm 2022;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà 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 báo số 2072-TB/TU ngày 30/11/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình 275/TTr-UBND ngày 06/11/20233 và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 714/BC-SKHĐT ngày 08/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 5 Thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị số 5 thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng.

3. Mục tiêu đầu tư

Từng bước xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Tân Dân mở rộng (nay là thị trấn Tân An), huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035; xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị số 5 thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt để hình thành kết cấu hạ tầng đô thị cho huyện Yên Dũng; góp phần hình thành kết cấu hạ tầng đô thị để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô xây dựng:

- *Công trình hạ tầng kỹ thuật:* Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 28,68/33,78 ha thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị số 5 thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 11/03/2022 của UBND tỉnh, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh, hè đường; khuôn viên cây xanh; trạm xử lý nước thải. Trong đó dự kiến chia thành 02 giai đoạn cụ thể như sau:

+ Phân kỳ giai đoạn 1 *(diện tích khoảng 15,42 ha)* bao gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp điện; hệ thông cấp điện chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh (CX1; CX2; CX4); cây xanh cách lý (khu vực trạm xử lý nước thải); bãi đỗ xe (P1); đất giáo dục (GD); đất nhà văn hóa (NVH1); đất HTKT và trạm xử lý nước thải.

+ Phân kỳ giai đoạn 2 *(diện tích khoảng 13,25 ha)* bao gồm các hạng mục: San nền; Đường giao thông; Hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX3); cây xanh cách ly (CXCL3, CXCL4); bãi đỗ xe (P4, P5); đất nhà văn hóa (NVH2); đất nhà ở xã hội (OXH).

- *Công trình nhà ở:* Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 162 căn nhà với tổng diện tích đất khoảng 21.887,29m^2. Chi tiết các lô theo Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án kèm theo Tờ trình 275/TTr-UBND ngày 06/11/2023 của UBND huyện Yên Dũng.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 2.136 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng và bán nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm 534 lô, với tổng diện tích khoảng 62.144m^2, trong đó:

- Đất ở liền kề không xây thô: 372 lô, tổng diện tích đất khoảng 40.256,71m^2;

- Đất ở và nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: 162 lô, tổng diện tích đất khoảng 21.887,29m^2.

d. Quản lý hạ tầng khu đô thị 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 cho nhà nước quản lý. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **771.208,525 triệu đồng** *(Bảy trăm bảy mươi mốt tỷ, hai trăm linh tám triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).* Trong đó:

- Chi phí BT giải phóng mặt bằng: 69.167,841 triệu đồng
- Chi phí theo suất vốn đầu tư: 562.243,694 triệu đồng
- Chi phí ngoài suất vốn đầu tư: 30.239,955 triệu đồng
- Chi phí dự phòng: 109.557,035 triệu đồng

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án; dự kiến cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 15%): 115.681,3 triệu đồng
- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (tối đa 85%): 665.527,2 triệu đồng

c. Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: **702.040,68 triệu đồng (**không bao gồm GPMB).

d. Dự kiến sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án: **69.167,84 triệu đồng**.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

7. Địa điểm, diện tích đất thực hiện dự án

a) Địa điểm: Thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, xã Quỳnh Sơn huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

b) Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 28,68 ha.

8. Tiến độ thực hiện án

Tiến độ thực hiện dự án là 05 năm (60 tháng) được phân kỳ thành 02 giai đoạn thực hiện như sau:

a) Phân kỳ giai đoạn 1: Diện tích khoảng 15,42 ha.

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình: 39 tháng, kể từ ngày được chấp thuận nhà đầu tư. Trong đó:

+ Hoàn thành công tác BTGPMB và hoàn thiện các thủ tục về đất đai, xây dựng 18 tháng;

+ Thi công hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bàn giao đưa vào sử dụng: 12 tháng; xây thô, hoàn thiện mặt tiền các căn hộ là 09 tháng.

- Đưa phân kỳ giai đoạn 1 vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 31 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

b) Phân kỳ giai đoạn 2 (bắt đầu triển khai thực hiện từ năm thứ 2 của phân kỳ giai đoạn 1): Diện tích khoảng 13,25 ha.

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình: 36 tháng. Trong đó:

+ Hoàn thành công tác BTGPMB và hoàn thiện các thủ tục về đất đai, xây dựng 15 tháng;

+ Thi công hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bàn giao đưa vào sử dụng: 12 tháng; xây thô, hoàn thiện mặt tiền các căn hộ là 09 tháng.

- Đưa phân kỳ giai đoạn 2 vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 49 đến hết thời hạn thực hiện 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, cho thuê đất:

Nhà nước giao toàn bộ diện tích đất nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và quy mô dự án được duyệt cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án. Trong đó, giao đất theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất ở liền kề. 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 dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở:

Nhà đầu tư được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở khi đảm bảo theo các quy định của pháp luật đối với 372 lô đất theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt. Chi tiết các lô theo Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án của UBND huyện Yên Dũng kèm theo Tờ trình 275/TTr-UBND ngày 06/11/2023.

c. Hình thức kinh doanh sản phẩm:

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, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

11. Quản lý công trình sau khi đầu tư

a) Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

- Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội, gồm: Đất nhà văn hóa (NVH), đất công trình giáo dục (GD), đất cao tầng (NOXH).

- Đất xây dựng các công trình: Cây xanh (gồm CX1, CX2, CX3, CX4, CXCL3, CXCL4); bãi đỗ xe (P1, P4, P5), đất xây dựng bể xử lý nước thải, ga rác (HTKT-R), đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện; Hệ thống thông tin liên lạc) và đất hạ tầng sau nhà.

- Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước bao gồm: toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hệ thống ống, hố ga luồn cáp của thông tin liên lạc) và các khu cây xanh, bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác thải, trạm xử lý nước thải.

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án theo quy định.

b. Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, khai thác:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình nhà ở 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; đồng thời thực hiện quản lý, khai thác sử dụng theo đúng các quy định của pháp luật.

12. Các nội dung khác: Theo hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án và Báo cáo số 714/BC-SKHĐT ngày 08/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ pháp lý liên quan.

Điều 2.

- UBND huyện Yên Dũng chịu trách nhiệm chính về tính chính xác của số liệu và hồ sơ dự án, có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc liên quan theo đúng quy định của nhà nước.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thẩm định chủ trương dự án đảm bảo theo quy định của nhà nước.

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 Yên Dũng và các tổ chức, đơn vị 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Phan Thế Tuấn