

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu dân cư
nông thôn xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 14/9/2009 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Tuy Phước đến năm 2020 lồng ghép với các yêu cầu bảo vệ môi trường và biến đổi khí hậu;

Căn cứ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/8/2014 của UBND tỉnh Bình Định về việc ủy quyền thực hiện việc thu hồi đất;

Căn cứ Văn bản số 2095/UBND-KTN ngày 15/5/2015 của UBND tỉnh Bình Định về việc thực hiện giao đất xây dựng khu dân cư;

Căn cứ Văn bản số 533/STNMT- CCQLĐĐ ngày 25/5/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định về việc thực hiện giao đất xây dựng khu dân cư;

Căn cứ Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 23/3/2010 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất xã Phước Thắng đến năm 2020;

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 192/TTr-TTPTQĐ ngày 06/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Xây dựng khu dân cư nông thôn xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước.

3. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Giải quyết nhu cầu đất ở cho nhân dân và tạo nguồn thu cho ngân sách để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

4. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng khu dân cư xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định

6. Diện tích sử dụng đất: 5.804,5 m².

7. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở): Theo Bảng vẽ phân lô chi tiết được UBND huyện ký duyệt ngày /10/2015

8. Loại, cấp công trình: Đầu tư xây dựng khu dân cư xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước.

9. Phương án giải phóng mặt bằng: Được UBND huyện Tuy Phước phê duyệt tại Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 21/7/2015.

10. Tổng mức đầu tư của dự án: 448.271.000 đồng

Trong đó:

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: 423.271.000 đồng

- Chi phí khác: 25.000.000 đồng (bao gồm: Chi phí thuê Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp và chi phí khác)

11. Nguồn vốn đầu tư: Từ nguồn thu tiền sử dụng đất ở.

12. Hình thức quản lý dự án: Giao đất xây dựng khu dân cư

13. Thời gian thực hiện dự án: Một năm kể từ ngày UBND tỉnh giao đất (Kèm theo Dự án đầu tư ngày 06/10/2015 do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập).

Điều 2. Sau khi được UBND tỉnh Bình Định giao đất:

- Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xét giao đất ở cho các hộ đúng theo quy định của Luật Đất đai.

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc đấu giá QSD đất theo đúng quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các Cơ quan có liên quan và Chủ tịch UBND xã Phước Thắng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Sở TN&MT;

- Lưu: VT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đình Thuận

UBND HUYỆN TUY PHƯỚC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN
Tại xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Năm 2015

Tuy Phước, ngày 06 tháng 10 năm 2015

DỰ ÁN
Đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn
xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định

PHẦN I
GIỚI THIỆU SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

I. Khái quát tình hình:

- Chủ đầu tư dự án: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Tuy Phước
- Địa chỉ: Số 381 Nguyễn Huệ, thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
- Được UBND huyện Tuy Phước thành lập theo Quyết định số 01/2011/QĐ-UBND ngày 17/3/2011.

* Điều kiện tự nhiên:

Xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước là xã thuần nông, nằm về phía Bắc huyện Tuy Phước, diện tích tự nhiên 1412,95 ha trong đó đất phi nông nghiệp là đất ở có diện tích 332,88 ha; Dân số của xã hơn 11.142 nhân khẩu.

- Về địa lý: Phước Thắng là xã đồng bằng nằm ở phía Đông bắc huyện Tuy Phước, cách trung tâm huyện lỵ khoảng chừng 15km; Phía Đông và phía Bắc tiếp giáp xã Cát Chánh, xã Cát Thắng huyện Phù Cát. Phía Tây giáp xã Phước Quang huyện Tuy Phước và xã Nhơn Hạnh huyện An Nhơn. Phía Nam giáp xã Phước Hòa huyện Tuy Phước.

Điều kiện kinh tế - xã hội:

Đời sống kinh tế của Nhân dân xã Phước Thắng ổn định an ninh xã hội trong đó có 80% hộ dân lao động Nông nghiệp. Còn lại lao động làm các ngành nghề truyền thống và công nhân cho các khu công nghiệp. Tính đến nay trên địa bàn xã xây dựng được 60% số tuyến đường Bé tông xi măng tạo điều kiện thuận lợi trong việc đi lại của Nhân dân được ổn định, đồng thời tạo đà cho sự phát triển kinh tế xã nhà ngày càng phát triển.

II. Các căn cứ pháp lý để thực hiện:

- Luật Đầu tư ngày 26/11/2014
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

- Quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 14/9/2009 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Tuy Phước đến năm 2020 lồng ghép với các yêu cầu bảo vệ môi trường và biến đổi khí hậu;

Căn cứ Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 23/3/2010 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất xã Phước Thắng đến năm 2020,

III. Sự cần thiết phải đầu tư:

Từ điều kiện kinh tế - xã hội của xã Phước Thắng nêu trên, để đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân của địa phương phù hợp với quy hoạch xã nông thôn mới, thuận lợi trong việc quản lý khu dân cư, đầu tư cơ sở hạ tầng: đường giao thông, điện ... nhằm sử dụng đất đúng quy định của pháp luật về đất đai, tránh tình trạng sử dụng đất bất hợp lý, hạn chế lãng phí đất, cân đối, phân bổ mục đích sử dụng đất. Đồng thời, tạo điều kiện cho địa phương có nguồn thu đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn thiện, nâng cao các tiêu chí trong xây dựng Nông thôn mới.

Bên cạnh đó, địa phương cũng giải quyết chỗ ở ổn định cho hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ gia đình chính sách và các đối tượng khác theo quy định của pháp luật...

PHẦN II ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ

Đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn tại xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định

Tổng diện tích đất xây dựng khu dân cư: 5804,5 m²; bao gồm:

+Đất trồng cây hàng năm khác:	488,0 m ² (đất UBND xã quản lý)
+Đất trồng lúa:	2.819,1 m ² (đất ruộng giao quyền)
+Đất trồng lúa:	1.155,2 m ² (đất UBND xã quản lý)
+ Đất bằng chưa sử dụng	133,9 m ² (đất UBND xã quản lý)
+ Đất sông	900,0 m ² (đất UBND xã quản lý)
+ Đất mặt nước chuyên dùng	348,3 m ² (đất UBND xã quản lý)

Bao gồm các thửa đất như sau: 357, 359 tờ 11; 110, 125, 126 tờ 14; 212, 217 tờ 36; 11 tờ 35; 994 tờ 22; đất sông tờ 16; Các vị trí quy hoạch trên nằm ở các thôn: Thanh Quang, Phổ Đồng, Tư Cung, Lạc Điền.

PHẦN III QUY MÔ ĐẦU TƯ

Tổng diện tích quy hoạch khu dân cư: 5804,5 m².

Trong đó:

-Đất ở nông thôn: 5134,8 m².

-Đất trừ hành lang đường: 669,7 m².

Đã được UBND huyện tuy Phước phê duyệt quy hoạch phân lô chi tiết ngày..... tháng 8 năm 2015 tại các khu, cụ thể như sau:

- Trước HTX NN Phước Thắng 990,1 m²; đất giao thông 110,1 m².

- Dưới trường tiểu học số 1 Phước Thắng 1412,9m²; đất giao thông 306 m².

- Trên đập Thanh Quang 390,1 m²; đất giao thông 57,9 m².

- Gò Chân Thôn Lạc Điền 133,9 m²

- Đê đội 6 Lạc Điền 900 m²

- Phía Nam nhà ông Hồ Văn Dũng thôn Phổ Đồng 994m²; đất giao thông 161,2 m²

- Đám quờn thôn Tư Cung 313,8 m²; đất giao thông 34,5 m².

PHẦN IV PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ KINH PHÍ ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

I. Phương án thiết kế: Theo Bảng vẽ phân lô chi tiết được UBND huyện ký duyệt ngày...../8/2015.

II. Kinh phí đầu tư:

Tổng chi phí đầu tư: 448.271.000 đồng.

Trong đó:

- Chí phí BTGPMB: 423.271.000 đồng.

- Chí phí xây lắp: không thực hiện do mặt bằng các khu đất quy hoạch tương đối bằng phẳng, có gắn kết với các khu dân cư hiện hữu, có sẵn đường bê tông, đường đất nên trước mắt không đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

Trên cơ sở hình thành khu dân cư, UBND xã Phước Thắng sẽ phân kỳ để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng còn thiếu.

- Chí phí khác: Thuê đơn Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp Tổ chức đấu giá QSD đất ở và các chí phí khác đồng.

III. Nguồn vốn đầu tư:

Nguồn đầu tư trước mắt tạm ứng từ ngân sách của huyện, sau khi thực hiện kế hoạch sử dụng đất: đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thu được sẽ khấu trừ kinh phí đầu tư phần còn lại sử dụng theo quy định tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành kế hoạch thực hiện chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới tỉnh Bình Định giai đoạn 2011 – 2015.

PHẦN V TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN

Sau khi được UBND tỉnh có Quyết định giao đất để xây dựng khu dân cư xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước sẽ tổ chức thực hiện dự án như sau:

1. Về quỹ đất xét giao: UBND huyện Tuy Phước chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

2. Về quỹ đất đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tham mưu cho UBND huyện về lập hồ sơ tổ chức thực hiện việc đấu giá QSD đất theo đúng quy định.

PHẦN VI KINH TẾ TÀI CHÍNH

I. Hiệu quả của dự án:

1. Tổng chi phí đầu tư của dự án:

Tổng chi phí đầu tư: 448.271.000 đồng

Trong đó:

- Chi phí BTGPMB: 423.271.000 đồng

- Chi phí xây lắp: không thực hiện do mặt bằng các khu đất quy hoạch tương đối bằng phẳng, có gắn kết với các khu dân cư hiện hữu, có sẵn đường bê tông, đường đất nên trước mắt không đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Căn cứ tiến độ giao đất ở của dự án, chủ đầu tư sẽ lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng: đường giao thông, điện... theo tiến độ và phân kỳ trong các năm sau.

- Chi phí khác: thuê đơn Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp Tổ chức đấu giá QSD đất ở, Văn phòng phẩm 25.000.000 đồng.

- Thời gian thực hiện: 1 năm kể từ ngày được UBND tỉnh Bình Định giao đất

2. Tổng thu từ dự án:

Tổng diện tích đất xin giao: 5804,5 m² Trong đó: - Đất ở là 5134,8 m²:

Dự kiến nguồn thu từ đấu giá QSD đất:

* Thôn Tu Cung: 2 vị trí

- Trước HTX NN Phước Thắng 990,1 m² phân thành 7 lô mỗi lô 140m², dự kiến thu từ đấu giá QSD đất ở vị trí này 1 lô x 110.000.000 đồng/lô.

Thành tiền 770.000.000 đồng

- Dưới trường tiểu học số 1 Phước Thắng 1412,9m² phân thành 10 lô từ Tây sang Đông mỗi lô lần lượt là 138,5 m²; 139,1 m²; 139,7 m²; 140,3 m²; 140,9 m²; 141,6 m²; 142,2 m²; 142,8 m²; 143,5 m²; 144,1 m², dự kiến thu từ đấu giá QSD đất ở vị trí này 1 lô x 70.000.000 đồng/lô.

Thành tiền 700.000.000 đồng

* Thôn Thanh Quang: 1 vị trí, trên đập Thanh Quang

- Thửa 357 tờ BĐ số 11 diện tích 189,3 m² phân thành 1 lô dự kiến thu từ đấu giá QSD đất ở vị trí này 1 lô x 25.000.000 đồng/lô.

- Thửa 359 tờ BĐ số 11 diện tích 200,8 m² phân thành 1 lô dự kiến thu từ đấu giá QSD đất ở vị trí này 1 lô x 25.000.000 đồng/lô.

Thành tiền 50.000.000 đồng

* Thôn Lạc Điền: 1 vị trí, Gò Chân

Thửa 994 tờ BĐ số 22 diện tích 118,9 m² phân thành 1 lô dự kiến thu từ đấu giá QSD đất ở vị trí này 1 lô x 25.000.000 đồng/lô.

Thành tiền 25.000.000 đồng

Tổng giá trị đấu giá QSD đất là 1.545.000.000 đồng.

Đất xét giao 2207,8 m² x 51.000 đồng/m² = 112.597.800 đồng.

3. Số tiền thu được cho ngân sách:

1.657.597.800 – 423.271.000 = 1.234.380.800 đồng.

Nguồn kinh phí thu được từ tiền sử dụng đất sẽ được phân chia theo quy định (sau khi đã trừ chi phí giải phóng mặt bằng và các chi phí khác). UBND xã Phước Thắng sử dụng nguồn thu để đầu tư xây dựng cơ sở tại địa phương.

Ngoài ra, dự án thực hiện sẽ giải quyết được các vấn đề về hiệu quả xã hội như:

- Giải quyết được vấn đề về chỗ ở cho các hộ gia đình có nhu cầu về nhà ở.
- Nâng cao được các tiêu chí trong công tác xây dựng nông thôn mới, góp phần đổi mới bộ mặt nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

PHẦN VII ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. Mục đích yêu cầu:

Việc xây dựng khu dân cư phải đảm bảo về các tiêu chí bảo vệ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014 và Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

II. Tác động môi trường sinh thái và giải pháp xử lý:

1. Hiện trạng môi trường vùng dự án:

Các vị trí xây dựng khu dân cư tại địa bàn xã Phước Thắng về môi trường tương đối đảm bảo, chỉ một số hộ dân gần các tuyến đường vứt rác, súc vật bừa bãi...

2. Điều kiện địa lý tự nhiên vùng dự án:

Các vị trí xây dựng khu dân cư tại địa bàn xã Phước Thắng nằm rải rác, xen kẽ khu dân cư đã hình thành ổn định dọc theo tuyến Tỉnh lộ 636B, đường bê tông xi măng nông thôn và đường đất, vị trí đất quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng lúa thường xuyên bị ngập úng vào mùa mưa lũ, đất bạc màu, năng suất thấp, chuột phá hoại...

3. Tác động môi trường sinh thái khi thực hiện dự án:

Việc xây dựng khu dân cư nông thôn ít nhiều cũng bị ảnh hưởng môi trường sinh thái do tác động của con người như: xây dựng nhà ở, chất thải sinh hoạt gây ra.

4. Các giải pháp xử lý tác động môi trường sinh thái:

Khi tiến hành lập đề án xây dựng khu dân cư nông thôn, chủ đầu tư đã phối hợp với địa phương đặt ra các giải pháp nhằm hạn chế đến mức thấp nhất tác động môi trường sinh thái:

- Tuyên truyền, vận động, phổ biến thông tin, nâng cao nhận thức cho người dân về trách nhiệm bảo vệ môi trường, chấp hành tốt quy định hương ước, quy ước khu dân cư, phân loại, tái sử dụng và xử lý tại chỗ một số rác thải, chất thải không nguy hại.

- Liên hệ với các đơn vị thu gom xử lý rác thải, định kỳ thu gom ở từng khu dân cư.

- Thường xuyên hướng dẫn, kiểm tra việc bảo vệ môi trường của người dân để ngăn chặn, xử lý kịp thời khi có vụ việc vi phạm xảy ra.

- Hàng năm lập, trình UBND huyện phương án bảo vệ môi trường để được phê duyệt, làm cơ sở thực hiện.

5. Báo cáo tác động môi trường:

Định kỳ hàng năm trên cơ sở phương án bảo vệ môi trường, lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường, tình hình phát sinh, xử lý chất thải trên địa bàn đến cấp thẩm quyền theo quy định.

PHẦN VIII NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

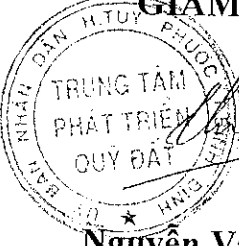
I. Nhận xét:

Việc đầu tư xây dựng khu dân cư xã Phước Thắng năm 2015 là cần thiết nhằm để UBND xã Phước Thắng có nguồn thu đầu tư xây dựng nông thôn mới, đảm bảo thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2015 đúng quy định, giải quyết nhu cầu đất ở trên địa bàn xã cho những khách hàng có nhu cầu và tổ chức xét giao đất ở cho các hộ gia đình chính sách và các đối tượng khác theo quy định.

II. Kiến nghị:

Trung tâm Phát triển quỹ đất kính đề nghị UBND huyện xem xét đề nghị UBND tỉnh giao đất xây dựng khu dân cư tại xã Phước Thắng, huyện Tuy Phước./.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thái