

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Số: 1439/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bắc Giang, ngày 14 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Căn cứ 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 bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đấu thầu năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; 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 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 về Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về Quy định về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước; 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 20/01/2021 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; văn bản 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 trưởng 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 Thông báo kết luận số 748-TB/TU ngày 14/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 514/TTr-UBND ngày 03/12/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 848/BC-SKHĐT ngày 08/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:

Đấu thầu rộng rãi lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu dân cư mới Bích Sơn.

3. Mục tiêu đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án

a. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật về hạ tầng kỹ thuật, xây thô một số căn nhà; kinh doanh đất nền và một số lô đất có xây thô hoàn thiện mặt tiền.

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật	4101, 4212, 4221, 4222, 4223
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần quỹ đất ở (phân lô, bán nền) Nhà nước giao cho Nhà đầu tư.	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

a. Quy mô đầu tư:

- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 5,25ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi ranh giới của dự án (không bao gồm diện tích 2.787,21 m² đất y tế (YT)), bao gồm: Công trình giao thông, san nền, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng công cộng, thoát nước mưa, thoát nước thải, khu xử lý nước thải, ga trung chuyển rác, cây xanh, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

- Xây dựng nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài dãy nhà ở liền kề thuộc làn 1 các lô đất có ký hiệu LK-01, LK-02 (dãy mặt đường Nguyễn Hồng) với tổng diện tích đất là 2.690,72 m², số lượng 29 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là 13.453,60 m², số tầng 05 tầng, chiều cao công trình khoảng 18m.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 640 người.

c. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở liền kề dự kiến 173 lô, tổng diện tích 15.081,42m². Trong đó: Phân lô bán nền 144 lô tổng diện tích 12.390,7 m², bán nhà ở xây thô 29 căn với tổng diện tích mặt bằng xây dựng 2.690,72m².

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **118.589.109.000** đồng.

(Một trăm mười tám tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, một trăm linh chín nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí GPMB	13.672.899.000 đồng;
- Chi phí xây dựng:	81.832.650.000 đồng;
- Chi phí thiết bị:	1.442.372.000 đồng;
- Chi phí quản lý dự án:	2.118.328.000 đồng;
- Chi phí tư vấn:	4.988.185.000 đồng;
- Chi phí khác:	6.304.991.000 đồng;
- Chi phí dự phòng:	8.229.684.000 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 30%): 35.576.733.000 đồng;
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 70%): 83.012.376.000 đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 104.916.210.000 đồng (không bao gồm GPMB).

d. Tiền sử dụng đất của dự án: Sơ bộ tiền sử dụng đất của dự án nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư: 48.601.107.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án 05 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm, vị trí, ranh giới, diện tích thực hiện dự án:

a. Địa điểm thực hiện dự án: Dự án được thực hiện tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

b. Vị trí, ranh giới của dự án:

- Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Hồng;
- Phía Nam: Giáp dân cư tổ dân phố Thượng, thị trấn Bích Động;
- Phía Đông: Giáp trường tiểu học Bích Sơn, dân cư khu vực chợ Bích Động;
- Phía Tây: Giáp đường bê tông hiện trạng (đường Tổ dân phố Thượng).
- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền

công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

c. Diện tích thực hiện dự án: Khoảng 5,25ha

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng là 24 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 25 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

9. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Phương thức giao đất:

Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở thuộc các phân lô từ LK.01 đến LK.08. Tổng số lô đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư là 173 lô, tổng diện tích 15.081,42m².

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:

Nhà đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở thuộc dự án được Nhà nước giao. 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 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 đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư mới Bích Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 27/6/2021) được xây dựng trên diện tích đất 5,25ha, gồm các hạng mục: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, cây xanh cảnh quan, ga rác.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất văn hóa (NVH), đất dịch vụ thương mại (TM).

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

12. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 848/BC-SKHĐT ngày 08/12/2021 của của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ pháp lý kèm theo.

Điều 2. UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng 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 Việt Yên và các tổ chức, cá nhân 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. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn