

Số: 636 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 25 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu đô thị mới 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; 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06/4/2021 của Bộ Trưởng 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 Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 18/9/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án, công trình cần thu hồi đất; các dự án, công trình chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang các mục đích khác năm 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 09/12/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang 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, công trình 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 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 210-TB/TU ngày 30/3/2021, số 236-TB/TU ngày 13/4/2021 và số 350-TB/TU ngày 08/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Căn cứ Công văn số 471-CV/TU ngày 15/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 161/TTr-UBND ngày 22/6/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 366/BC-SKHĐT ngày 25/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng khu đô thị mới theo Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 09/6/202 của UBND tỉnh.

4. Quy mô đầu tư dự án

- Sơ bộ phương án xây dựng

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích khoảng 30,1ha theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 09/6/202 của UBND tỉnh, gồm: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe (ĐM-1, ĐM-2, ĐM-3); hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải và cây xanh trên hè đường, giải phân cách (CX-1, CX-4); công viên cây xanh công cộng (CX-2, CX-3), trạm trung chuyển rác thải.

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 39 căn, mỗi căn xây cao 04 tầng tại tuyến phố có mặt cắt đường 28,0m, cụ thể: OM-12 (21 căn), OM-13 (18 căn); tổng diện tích đất xây dựng 5.898m², tổng diện tích sàn xây dựng 18.886m².

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Bao gồm 560 lô đất ở:

+ Đất ở liền kề không xây thô: 472 lô đất ở (từ OM-2 đến OM-4; từ OM-7 đến OM-13; OM-15 và OM-16);

+ Đất ở liền kề có xây thô hoàn thiện mặt tiền: 39 căn nhà tại vị trí tiếp giáp với tuyến phố có mặt cắt đường 28m tại OM-12 (21 căn), OM-13 (18 căn);

+ Đất ở biệt thự không xây thô: 49 lô đất (BT-1, BT-2, BT-5, BT-6).

- 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.

5. Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Tổng mức đầu tư của dự án: : **456.960.765.000 đồng**

(Bốn trăm năm sáu tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)

Trong đó:

Chi phí xây dựng:	258.085.560.000	đồng
Chi phí thiết bị:	8.656.720.000	đồng
Chi phí quản lý dự án:	3.859.761.000	đồng
Chi phí tư vấn ĐTXD:	9.597.481.000	đồng
Chi phí khác:	45.034.442.000	đồng
Chi phí GPMB:	90.184.913.000	đồng
Dự phòng:	41.541.888.000	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 của nhà đầu tư (tối thiểu 20%): 91.392.153.000 đồng;

- Vốn vay thương mại (tối đa 80%): 365.568.612.000 đồng.

c. Dự kiến sơ bộ giá trị tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước: 101.297.882.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án không quá 06 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên.

- Phạm vi, ranh giới của dự án:

+ Phía Đông Bắc: Giáp QL.37

+ Phía Tây Bắc: Giáp khu dân cư

+ Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư tổ dân phố Dục Quang

+ Phía Đông Nam: Giáp đầm nước.

- Diện tích đất thực hiện dự án: 30,1ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư, ký kết hợp đồng dự án: Từ quý III/2021 đến hết quý IV/2021;
- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: Từ quý I/2022 đến hết quý IV/2024;
- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ quý I/2025 đến hết thời hạn hoạt động dự án.

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

- Giao đất và tài sản trên đất: Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối 560 lô đất ở theo quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017, điều chỉnh tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 09/6/202 của UBND tỉnh với tổng diện tích đất ở là 71.242m², trong đó:

+ Đất ở liền kề không xây thô: 472 lô đất ở (OM-2, OM-3, OM-4, từ OM-7 đến OM-13 và OM-15, OM-16) với tổng diện tích 48.871 m²;

+ Đất ở liền kề có xây thô hoàn thiện mặt tiền: 39 căn, mỗi căn xây 04 tầng, tại vị trí tiếp giáp với tuyến phố có mặt cắt đường 28m, cụ thể: OM-12 (21 căn), OM-13 (18 căn), với tổng diện tích đất xây dựng 5.898m², với diện tích sàn xây dựng 18.886m².

+ Đất ở biệt thự không xây thô: 49 lô đất (BT-1, BT-2, BT-5, BT-6) với diện tích 16.473m²;

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 560 lô đất ở (472 lô đất ở liền kề không xây thô, 39 lô đất ở có xây thô hoàn thiện mặt tiền, 49 lô đất biệt thự không xây thô) 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 trên khu đất có diện tích khoảng 30,1ha theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 09/6/202 của UBND tỉnh, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe (ĐM-1, ĐM-2, ĐM-3); hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải và cây xanh trên hè đường, giải phân cách (CX-1, CX-4); công viên cây xanh công cộng (CX-2, CX-3), trạm trung chuyển rác thải.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất văn hóa (VH), đất y tế (YT), đất công cộng (CC), đất hỗn hợp (HH-1, HH-2), đất trường học (MN), đất ở cao tầng (CT) sau khi hoàn đầu tư thành hạ tầng kỹ thuật.

11. Các ưu đãi đầu tư: Theo quy định hiện hành của nhà nước.

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: 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 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.Tuần.

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



Phan Thế Tuấn