

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Số: /QĐ-UBND

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

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu đô thị số 2, 3 cạnh Trường Cao đẳng Nghề công nghệ Việt Hàn**

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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai 2013, Luật Đấu thầu 2013; Luật bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 về 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; số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;

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 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; Công văn số 1717/BXD- KTXD ngày 17/5/2021 về đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 88-TB/TU ngày 23/12/2020 của Tỉnh ủy Bắc Giang về ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy đối với một số nội dung về thủ tục đầu tư khu đô thị, khu dân cư và tiếp nhận tài trợ quy hoạch;

Căn cứ Thông báo số 723 -TB/TU ngày 07/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/8/2021 của HĐND 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 2021;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh 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;

Theo đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 417/TTr-UBND ngày 19/11/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 814 /BC-SKHĐT ngày 29/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 2,3 cạnh Trường Cao đẳng Nghề công nghệ Việt Hàn, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị số 2, 3 cạnh Trường Cao đẳng Nghề công nghệ Việt Hàn.

3. Mục tiêu đầu tư

a. Mục tiêu đầu tư:

Từng bước xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị theo Đồ án Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu, khu số 2 thành phố Bắc Giang để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; góp phần đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng đô thị theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị cạnh Trường Cao đẳng Công nghệ Việt Hàn, xã Đình Trì và Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới cạnh Tỉnh lộ 299 và đường trục chính đô thị phía Nam xã Đình Trì được phê duyệt.

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; xây dựng nhà ở (các lô đất xây thô, hoàn thiện mặt tiền).	4212, 4221, 4222, 4223, 4229, 4101
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở Nhà nước giao cho nhà đầu tư; bán nhà ở đối với các căn xây thô, hoàn thiện mặt tiền.	6810

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô đầu tư:

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 02 khu đất có tổng diện tích khoảng 10,4ha, gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Khu số 2: Quy mô diện tích khoảng 3,0ha, thuộc một phần của Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị cạnh Trường Cao đẳng Công nghệ Việt Hàn, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 2650/QĐ-UBND ngày 31/10/2018, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 08/5/2020; gồm các hạng mục: San nền, hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật sau nhà, ga rác, cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh;

+ Khu số 3: Quy mô diện tích khoảng 7,4ha, thuộc một phần Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới cạnh Tỉnh lộ 299 và đường trục chính đô thị phía Nam xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 26/8/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 06/4/2020; gồm các hạng mục: San nền, hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật sau nhà, ga rác, cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh.

- Công trình nhà ở: Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 19 căn nhà tại 19 lô đất ở liền kề NP1-1 của Khu số 2 (nằm tiếp giáp mặt đường QL31) với quy mô 05 tầng, diện tích đất ở 2.143m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 8.572m².

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.200 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 và bán nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt gồm:

- Đất ở liền kề không xây thô: Tổng số 283 lô, tổng diện tích đất 28.902,10m²:

Trong đó:

+ Khu số 2: 61 lô, tổng diện tích đất 7353,3m², gồm 50 lô đất ở liền kề thuộc các phân lô LK1 (25 lô), NP1-2 (02 lô), LK3 (21 lô), NP3 (02 lô) và 11 lô đất ở biệt thự thuộc phân lô BT1;

+ Khu số 3: 222 lô đất ở liền kề, tổng diện tích đất 21.548,8m², thuộc các phân lô: LK1 (14 lô), LK2 (27 lô), LK3 (33 lô), LK4 (34 lô), LK5 (13 lô), NP1 (23 lô), LK6 (16 lô), LK7 (15 lô), LK8 (15 lô), LK9 (16 lô), LK10 (16 lô).

- Đất ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt tiền: 19 căn tại 19 lô đất ở liền kề NP1-1 của Khu số 2 (nằm tiếp giáp QL31), diện tích đất 2.143m².

d. Quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:

Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, một phần hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng trong phạm vi 02 khu đất thực hiện dự án với tổng diện tích 10,4ha cho nhà nước quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **170.566.000.000** đồng

(Một trăm bảy mươi tỷ, năm trăm sáu mươi sáu triệu đồng)

Trong đó:

- Chi phí GPMB:	32.911.000.000	đồng;
- Chi phí xây dựng:	104.903.000.000	đồng;
- Chi phí thiết bị:	2.989.000.000	đồng;
- Chi phí quản lý dự án:	1.915.000.000	đồng;
- Chi phí TV đầu tư xây dựng:	4.065.000.000	đồng;
- Chi phí khác:	8.872.000.000	đồng;
- Chi phí dự phòng:	14.911.000.000	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%): 51.170.000.000 đồng;
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 70%): 119.396.000.000

đồng.

c. Tiền sử dụng đất dự kiến của dự án nộp ngân sách nhà nước: 155.740.000.000 đồng

6. Thời gian hoạt động của dự án

07 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

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

a. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

b. Ranh giới dự án:

- Khu số 2: Phía Đông và phía Nam giáp dự án Khu số 1 cạnh Trường Cao đẳng Nghề công nghệ Việt Hàn (đang thực hiện đầu tư); phía Tây giáp Khu dân cư cạnh TL299, xã Dĩnh Trì (đã được đầu tư); phía Bắc giáp Quốc lộ 31;

- Khu số 3: Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Thái Đào, huyện Lạng Giang; phía Tây giáp Khu dân cư cạnh TL299, xã Dĩnh Trì (đã được đầu tư); phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trại Nội xã Dĩnh Trì; phía Bắc giáp dự án Khu số 1 cạnh Trường Cao đẳng Nghề công nghệ Việt Hàn (đang thực hiện đầu tư).

Dự án được đầu tư trên khu vực không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử.

c. Diện tích đất thực hiện dự án: 10,4ha.

8. Tiến độ của dự án

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình: 30 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án *(trong đó: Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật là 24 tháng; hoàn thành xây thô công trình nhà ở là 6 tháng).*

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 31 đến hết thời hạn hoạt động của 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:

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 302 lô (291 lô đất ở liền kề và 11 lô đất ở biệt thự), tổng diện tích đất ở của dự án 31.045,1m². Cụ thể:

- Khu số 2: 80 lô, tổng diện tích đất 9.496,3m², gồm 69 lô đất ở liền kề thuộc các phân lô LK1 (25 lô), NP1-1 (19 lô), NP1-2 (02 lô), LK3 (21 lô), NP3 (02 lô) và 11 lô đất ở biệt thự thuộc phân lô BT1;

- Khu số 3: 222 lô đất ở liền kề, tổng diện tích đất 21.548,8m², thuộc các phân lô: LK1 (14 lô), LK2 (27 lô), LK3 (33 lô), LK4 (34 lô), LK5 (13 lô), NP1 (23 lô), LK6 (16 lô), LK7 (15 lô), LK8 (15 lô), LK9 (16 lô), LK10 (16 lô).

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 các lô đất ở thuộc dự án được Nhà nước giao. Đối với 19 lô đất tại phân lô NP1-1 của Khu số 2 (nằm tiếp giáp mặt đường QL31), Nhà đầu tư phải hoàn thành xây thô các căn nhà mới được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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.

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

Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật và một phần công trình hạ tầng xã hội được đầu tư trong ranh giới dự án trên 02 khu đất có tổng diện tích khoảng 10,4ha, thuộc 02 đồ án quy hoạch chi tiết: Khu 2 có quy mô khoảng 3,0ha, thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cạnh Trường Cao đẳng Công nghệ Việt Hàn, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang (được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2650/QĐ-UBND ngày 31/10/2018, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 08/5/2020); Khu 3 có quy mô khoảng 7,4ha, thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Cạnh Tỉnh lộ 299 và đường trục chính đô thị phía Nam xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang (được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 26/8/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 06/4/2020). Gồm các hạng mục: Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật sau nhà, ga rác, cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất nhà văn hóa (CC1), đất trường học (NT), đất thương mại dịch vụ (TTHH).

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để nhà nước quản lý, sử dụng; nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

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 814/BC-SKHĐT ngày 29/11/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ dự án kèm theo.

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang 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 thành phố Bắc Giang 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