

**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
Dịch vụ thương mại tổng hợp 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 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 cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2021;

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 782-TB/TU ngày 27/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 614/TTr-UBND ngày 24/12/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 1023/BC-SKHĐT ngày 26/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Dịch vụ thương mại tổng hợp thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, 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 Dịch vụ thương mại tổng hợp thị trấn Bích Động.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Từng bước xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị theo Đồ án quy hoạch chung đô thị Việt Yên đến giai đoạn 2020 – 2025 và định hướng đến năm 2035; xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng Khu đô thị Dịch vụ thương mại tổng hợp thị trấn Bích Động theo Quy hoạch chi tiết được 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	4212, 4221, 4222, 4223, 4229, 4101
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở Nhà nước giao cho Nhà đầu tư	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

a. Quy mô đầu tư:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên diện tích khoảng 13,97ha/14,84ha theo Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 13/5/2021 và điều chỉnh tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 19/12/2021 của UBND huyện Việt Yên, bao gồm: San nền; đường giao thông; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; cây xanh nghĩa trang

(CXNT), cây xanh cảnh quan (CX); kè hồ; bãi đỗ xe (BĐX01, BĐX02); hạ tầng kỹ thuật khác.

(Phần diện tích còn lại bao gồm đất trường học mầm non, đất tôn giáo và đất sân bóng với diện tích 0,87ha không thuộc phạm vi đầu tư của dự án và được giữ nguyên theo hiện trạng)

b. Quy mô dân số dự án: Khoảng 2.000 người.

c. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản gồm 296 lô đất ở liền kề, đất ở biệt thự và shophouse với tổng diện tích 37.333,9m².

5. Tổng vốn đầu tư của dự án, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Tổng mức đầu tư dự án: **176.854 triệu đồng**

(Một trăm bảy sáu tỷ, tám trăm năm tư triệu đồng).

Trong đó:

- Chi phí GPMB:	39.697	triệu đồng
- Chi phí xây dựng:	86.711	triệu đồng
- Chi phí thiết bị:	4.016	triệu đồng
- Chi phí quản lý dự án:	1.445	triệu đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	4.632	triệu đồng
- Chi phí khác:	26.759	triệu đồng
- Chi phí dự phòng:	13.594	triệu đồng

b. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 30%): 53.056 triệu đồng.

- Vốn vay thương mại và các nguồn vốn hợp pháp khác (tối đa 30%): 123.798 triệu đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 137.156 triệu 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 liền kề, đất ở biệt thự và shophouse dự kiến giao cho nhà đầu tư: 142.289 triệu đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 06 năm kể từ ngày được chấp thuận nhà đầu tư.

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Dự án được thực hiện thuộc tổ dân phố Dục Quang thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Vị trí, ranh giới của dự án:

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng.

+ Phía Nam: Giáp Quốc lộ 37 và Ban chỉ huy quân sự huyện Việt Yên

+ Phía Đông: Giáp hồ Dục Quang.

+ Phía Tây: Giáp đường bê tông và khu dân cư hiện trạng thôn Dục Quang.

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 13,97ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình 36 tháng kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ tháng thứ 37 kể từ ngày quyết định chấp thuận nhà đầu tư đến hết thời hạn hoạt động dự án.

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

- Giao đất: Nhà đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 296 lô đất ở liền kề, đất ở biệt thự và shophouse với tổng diện tích 37.330,9m². 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: Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng đất ở liền kề, đất ở biệt thự và shophouse 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 trong ranh giới thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 13/5/2021 và điều chỉnh tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 19/12/2021, bao gồm: San nền; đường giao thông; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; cây xanh nghĩa trang (CXNT), cây xanh cảnh quan (CX); kênh hồ; bãi đỗ xe (BĐX01, BĐX02); hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất thương mại dịch vụ (TMDV1, TMDV2); đất nhà văn hóa (NVH); Đất hỗn hợp (Văn phòng, thương mại, dịch vụ công: HH).

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 1023/BC-SKHĐT ngày 26/12/2021 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 ^{Tuần}

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

Phan Thế Tuấn