

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án  
Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1)**

**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 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 Đầu giá tài sản năm 2016; 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 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 Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 của 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 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của 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*

*thực đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của HĐND tỉnh về thông qua điều chỉnh quy mô, địa điểm, số lượng, danh mục 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 39/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của HĐND tỉnh về việc thông qua danh mục các dự án, công trình được phép thu hồi đất; các dự án, công trình được phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất trồng rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác năm 2020 trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Thông báo kết luận số 88-TB/TU ngày 23/12/2020, số 427-TB/TU ngày 02/8/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của UBND huyện Lục Ngạn tại Tờ trình số 468/TTr-UBND ngày 29/6/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 458/BC-SKHĐT ngày 27/7/2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1), với nội dung sau:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư**

Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

**2. Tên dự án:** Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

**3. Mục tiêu đầu tư dự án**

Đầu tư Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1) hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 1,16/39,7ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong khu vực và hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho khu vực trung tâm thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn.

**4. Quy mô đầu tư dự án**

- Sơ bộ phương án xây dựng:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trên diện tích khoảng 1,16ha theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021, bao gồm: San nền, đường giao thông; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh hè đường; cây xanh cách ly, cảnh quan.

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 19 căn nhà ở liền kề tại phân lô LK-14 có mặt tiếp giáp đường Trần Phú, với quy mô 05 tầng, tổng diện tích đất xây dựng 2.273,79m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 9.095m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: Khoảng 124 người.

- 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 cơ quan nhà nước quản lý.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

+ Đất ở liền kề không xây thô: Bao gồm 22 lô từ lô số 20 đến lô số 41 thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích 2.802,0m<sup>2</sup>.

+ Đất và nhà ở có xây thô: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 19 căn nhà với quy mô chiều cao 05 tầng tại vị trí các lô đất từ lô số 01 đến lô số 19 thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích đất xây dựng 2.273,79m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 9.095m<sup>2</sup>.

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

a. Tổng mức đầu tư dự án: **48.408.932.000 đồng**

*(Bốn tám tỷ bốn trăm linh tám triệu chín trăm ba hai nghìn đồng).*

Trong đó:

|                                  |   |                     |
|----------------------------------|---|---------------------|
| - Chi phí xây dựng               | : | 39.476.019.000 đồng |
| - Chi phí thiết bị               | : | 333.333.000 đồng    |
| - Chi phí QLDA                   | : | 879.208.000 đồng    |
| - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | : | 2.256.782.000 đồng  |
| - Chi phí khác                   | : | 1.062.776.000 đồng  |
| - Chi phí dự phòng               | : | 4.400.814.000 đồng  |

b. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư (tối thiểu 20%): 9.681.786.400 đồng.

- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 38.727.145.600 đồng.

c. Dự kiến sơ bộ giá trị nộp ngân sách nhà nước: 63.198.473.000 đồng.

## **6. Thời hạn hoạt động của dự án**

Thời gian hoạt động của dự án không quá 03 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án.

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu Trần Phú, thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn.

- Vị trí, ranh giới của dự án:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư cũ tổ dân phố Trần Phú.

+ Phía Nam: Giáp đường Lê Duẩn;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư Lê Duẩn;

+ Phía Tây: Giáp đường Trần Phú.

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 1,16ha.

## **8. Tiến độ thực hiện dự án**

- Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Quý III/2021;

- Hoàn thành các thủ tục về xây dựng và thi công xây dựng công trình: Từ quý IV/2021 đến hết quý I/2023;

- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ quý II/2023 đến hết thời hạn hoạt động dự án.

## **9. Phương thức giao đất**

- Giao đất: Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối gồm 41 lô đất thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích là 5.075,79m<sup>2</sup>. 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 41 lô đất ở liền kề thuộc phân lô LK-14 với tổng diện tích là 5.075,79m<sup>2</sup> (trong đó có 19 lô đất ở có xây thô hoàn thiện mặt tiền với tổng diện tích đất xây dựng 2.273,79m<sup>2</sup>) 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**

Nhà đầu tư chuyển giao cho nhà nước đất và công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 trên diện tích khoảng 1,16 ha, bao gồm: San nền, đường giao thông; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh hè đường; cây xanh cách ly, cảnh quan.

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

**Điều 2.** UBND huyện Lục Ngạn 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 Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Lục Ngạn 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.Tuấn.

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

**Phan Thế Tuấn**