

Số: 979 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 05 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án
Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hoà**

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 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; Luật Bảo vệ môi trường 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 15/5/2015 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 vQuy 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 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 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 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 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 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung các Nghị định lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 Công văn số 2403-CV/TU ngày 30/8/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Hiệp Hoà tại Tờ trình 236/TTr-UBND ngày 08/8/2023 và Báo cáo số 410/BC-UBND ngày 08/8/2023; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 506/BC-SKHĐT ngày 14/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hoà, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

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

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hoà.

3. Mục tiêu đầu tư

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư dự án Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hoà nhằm từng bước đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực, tạo không gian kiến trúc cảnh quan và môi trường văn minh, hiện đại. Đồng thời tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn các xã Châu Minh, Mai Đình và lượng lớn công nhân lao động trong Khu công nghiệp Hoà Phú đang trong giai đoạn phát triển, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

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, hạ tầng xã hội	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở (phân lô, bán nền) Nhà nước giao cho Nhà đầu tư.	6810

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích khoảng 49,78ha thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hoà (tỷ lệ: 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021, gồm các hạng mục: san nền; đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX01 đến CX13); bãi đỗ xe (P1 đến P9).

Trong đó:

- *Phân kỳ 1 (diện tích khoảng 11ha) bao gồm các hạng mục:* san nền; đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX01 đến CX05; CX13); bãi đỗ xe (P1, P2);

- *Phân kỳ 2 (diện tích khoảng 38,78ha) bao gồm các hạng mục:* san nền; đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX01, CX06 đến CX12); bãi đỗ xe (P3 đến P9).

b. Quy mô dân số: dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 4.000 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp: dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản đối với phần diện tích đất ở trong dự án được nhà nước giao trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: 1.001 lô đất ở, với tổng diện tích đất 119.347,8 m². Trong đó: 713 lô đất ở liền kề (LK01 đến LK26) với diện tích 79.127,9m²; 232 lô đất nhà phố thương mại (NP01 đến NP16) với diện tích 27.476,8m²; 56 lô đất ở biệt thự (BT01 đến BT06) với diện tích 12.743,1m².

d. Quản lý hạ tầng khu dân cư trong phạm vi dự án: sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án cho nhà nước quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: 700.056 triệu đồng, cụ thể:

TT	Nội dung	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Phân kỳ 1 (triệu đồng)	Phân kỳ 2 (triệu đồng)
1	Chi phí GPMB	152.318	33.313	119.005
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	345.506	76.345	269.161
3	Chi phí quản lý dự án	5.017	1.109	3.908
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	11.585	8.433	3.152
5	Chi phí khác	89.755	7.953	81.801
6	Chi phí dự phòng	95.876	21.185	74.691
	Tổng mức đầu tư	700.056	148.338	551.718

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 (15%): 105.008 triệu đồng;
- Vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác (85%): 595.048 triệu đồng.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí GPMB): 547.739 triệu đồng.

d. Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án: 152.318 triệu đồng. Trong đó, Phân kỳ 1 là 33.313 triệu đồng; phân kỳ 2 là 119.005 triệu đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án: 12 năm, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

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

a. Địa điểm thực hiện dự án: Trên địa bàn xã Châu Minh, xã Mai Đình, huyện Hiệp Hòa.

b. Ranh giới dự án:

- Ranh giới dự án: dự án được thực hiện trên Khu đất có diện tích 49,78ha thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 trên địa bàn các xã Châu Minh, Mai Đình, huyện Hiệp Hòa. Cụ thể:

+ Phía Đông: Tiếp giáp dân cư hiện trạng thôn Ngọc Liễn, xã Châu Minh và đường tỉnh 295 cũ;

+ Phía Tây: Tiếp giáp đường tỉnh 295;

+ Phía Nam: Tiếp giáp đường tỉnh 295;

+ Phía Bắc: Tiếp giáp đất nông nghiệp thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh.

- 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.

- Vị trí dự án thuộc khu vực nông thôn.

- 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.

c. Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 49,78 ha.

8. Tiến độ thực hiện án

- Phân kỳ 1: Thực hiện trong 24 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Phân kỳ 2: Thực hiện trong 36 tháng (từ tháng thứ 25 đến hết tháng thứ 60 kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư).

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh khi đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo các quy định của pháp luật 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 toàn bộ diện tích đất nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án. Trong đó, giao theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với 1.001 lô đất ở với tổng diện tích 119.347,8m², gồm: 713 lô đất ở liền kề (LK01 đến LK26); 232 lô đất nhà phố thương mại (NP01 đến NP16); 56 lô đất ở biệt thự (BT01 đến BT06).

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 dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng phần đất ở dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 1.001 lô đất ở, diện tích 119.347,8m² khi đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật và được cơ quan nhà nước xác nhận. Cụ thể:

- Phân kỳ 1: 202 lô đất ở, với diện tích 26.945,4 m². Trong đó: 130 lô đất ở liền kề (LK1 đến LK4 và LK13); 30 lô đất nhà phố thương mại (NP01 và NP02); 42 lô đất ở biệt thự (BT1, BT2, BT6).

- Phân kỳ 2: 799 lô đất ở, với diện tích 92.402,4 m². Trong đó: 583 lô đất ở liền kề (LK5 đến LK12 và LK14 đến LK26); 202 lô đất nhà phố thương mại (NP03 đến NP16); 14 lô đất ở biệt thự (BT3, BT4, BT5).

c. Hình thức kinh doanh sản phẩm.

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh khi đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, 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 và công trình hạ tầng kỹ thuật được xây dựng trên khu đất thực hiện dự án diện tích 49,78ha gồm các hạng mục: đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước

sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX01 đến CX13); bãi đỗ xe (P1 đến P9).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: đất nhà ở xã hội (NOXH); đất Nhà văn hóa - Y tế (CC2); đất trường học (TH, MG1, MG2); đất xây dựng Chợ (CC1.2); đất hỗn hợp (HH); đất Cơ quan (CQ).

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

12. Các nội dung khác: Theo hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án, Báo cáo số 506/BC-SKHĐT ngày 14/8/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ pháp lý liên quan.

Điều 2.

- UBND huyện Hiệp Hòa chịu trách nhiệm chính về tính chính xác của số liệu và hồ sơ dự án, có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc liên quan theo đúng quy định của nhà nước.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thẩm định chủ trương dự án đảm bảo theo 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 Hiệp Hòa và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT 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