

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 5 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án  
Khu đô thị mới Giáp Nguột - Trại Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang**

**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 Công văn số 324/BKHĐT-PC ngày 20/01/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc triển khai thi hành Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị quyết số 39/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; 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 46/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bắc Giang ngày 09/12/2020 về việc 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 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 309-TB/TU ngày 25/5/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;**

Theo đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 01/4/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 249/BC-SKHĐT ngày 18/5/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Giáp Nguột - Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, 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 Giáp Nguột – Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

**3. Mục tiêu đầu tư dự án**

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt tiền 58 căn nhà nằm trên các tuyến phố chính có mặt cắt đường trên 26m Khu đô thị mới Giáp Nguột – Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang với quy mô 112.109 m<sup>2</sup> theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị mới Giáp Nguột – Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 và Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND thành phố Bắc Giang).

**4. Quy mô đầu tư dự án**

- Sơ bộ phương án xây dựng

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô 112.109 m<sup>2</sup> theo Quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị mới Giáp Nguột-Trại Cầu, xã Dĩnh Trì tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 và Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND thành phố Bắc Giang, gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác.

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 58 căn nhà ở nằm trên các tuyến phố có mặt cắt đường từ 26m trở lên tại các phân lô LK.01, LK.02, LK.05, LK.06. Với quy mô cao 05 tầng, tổng diện tích xây dựng 5.069,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 25.348m<sup>2</sup>.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Sản phẩm của dự án bao gồm 265 lô đất ở liền kề (gồm các phân lô từ LK.01 đến LK.07) với tổng diện tích 23.156m<sup>2</sup>.

- 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 được đầu tư xây dựng trong phạm vi dự án cho nhà nước quản lý.

### **5. Vốn đầu tư của dự án**

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **243.331 triệu đồng**

(Hai trăm bốn mươi ba tỷ, ba trăm ba mươi mốt triệu đồng).

Trong đó:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Chi phí xây dựng:               | 159.518 triệu đồng |
| - Chi phí thiết bị:               | 3.221 triệu đồng   |
| - Chi phí quản lý dự án:          | 2.444 triệu đồng   |
| - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: | 6.754 triệu đồng   |
| - Chi phí khác:                   | 3.621 triệu đồng   |
| - Chi phí GPMB:                   | 36.034 triệu đồng  |
| - Chi phí dự phòng:               | 31.739 triệu 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 (20%):                         | 48.666 triệu đồng;  |
| - Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (80%): | 194.665 triệu đồng. |

c. Dự kiến giá trị nộp ngân sách nhà nước: 40.223.000.000 đồng.

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

Thời gian hoạt động của dự án không quá 07 năm, kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

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

- Địa điểm: Xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Phạm vi, ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp Cụm công nghiệp Dĩnh Kế 2 và cụm công nghiệp xã Dĩnh Trì;

+ Phía Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng Trại Cầu, xã Dĩnh Trì;

+ Phía Tây Nam: Giáp dân cư hiện trạng Tô dân phố Giáp Nguột, phường Dĩnh Kế;

+ Phía Tây Bắc: Giáp quy hoạch chi tiết khu thể thao tỉnh Bắc Giang.

- Diện tích đất: 112.109 m<sup>2</sup>

### **8. Tiến độ thực hiện dự án**

- Từ quý II/2021 đến hết quý III/2021: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

- Từ quý IV/2021 đến hết quý IV/2023: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình.

- Từ quý I/2024: Kinh doanh các sản phẩm đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

### **9. Phương thức giao đất**

- Giao đất và công trình trên đất: Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ 265 lô đất ở liền kề (gồm các phân lô từ LK.01 đến LK.07) với tổng diện tích đất 23.156m<sup>2</sup>, trong đó có 58

lô đất xây thô hoàn thiện mặt tiền tại các vị trí nằm trên các tuyến có mặt cắt đường từ 23m trở lên thuộc các phân lô LK.01, LK.02, LK.05, LK.06. 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 và công trình trên đất: Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định 265 lô đất ở liền kề, trong đó có xây thô hoàn thiện mặt tiền 58 lô đất tiếp giáp mặt cắt đường rộng trên 26m 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 theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 và điều chỉnh tại Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 trên diện tích 112.109 m<sup>2</sup>, gồm: đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác.

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất hỗn hợp cao tầng (HH-OCT), đất giáo dục (GD), đất thương mại dịch vụ (TMDV.01, TMDV.02).

**11. Ưu đãi đầu tư:** Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

**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: 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 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**