CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN MAI VÀNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 05 /QĐ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 18 tháng 2 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự án Khu đô thị số 4, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang

VP.UBND TỈNH BẮC GIANG
ĐẾN Số: 6283
Ngày: 23/2/2022
Chuyển:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN MAI VÀNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang;

Ủy ban Nhân dân tỉnh
Người ký:
Ngày: 23/02/2022 09:26:48
Lý do:
Địa điểm:

Căn cứ Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt lại chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang;

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 Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án: Khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang;

Căn cứ Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án số 04/2021/HĐDA-UBND ngày 31/12/2021 giữa Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Mai Vàng và UBND huyện Lạng Giang dự án: Khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang ;

Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 12/1/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu đô thị số 4, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang;

Căn cứ văn bản số 177/SXD-PTĐT&HTKT ngày 21/1/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Mai Vàng số 01/2022/BB-HĐQT ngày 26/1/2022;

Theo đề nghị của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Mai Vàng tại Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 24/1/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt dự án Khu đô thị số 4, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị số 4, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang.
2. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Mai Vàng.
3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Mai Vàng.

Địa chỉ: số 98 phố Tam Khương, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

4. Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng:

4.1 Mục tiêu của dự án:

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và một số hạng mục hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh) Khu đô thị số 4 xã Thái Đào, huyện

Lạng Giang với quy mô 8,06 ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt tại Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 29/3/2019, điều chỉnh tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 05/3/2020, số 1098/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của UBND huyện Lạng Giang, để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới, đảm bảo các yêu cầu về môi trường, cảnh quan, tạo quỹ đất ở phục vụ nhu cầu của nhân dân, nhất là phục vụ nhu cầu cho người lao động tại Khu công nghiệp Thái Đào - Tân An sau khi được thành lập, đáp ứng yêu cầu phát triển xã Thái Đào được công nhận đô thị loại V theo Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030.

4.2 Quy mô của dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, gồm: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác.

+ San nền: San lấp mặt bằng diện tích khoảng 80.621 m2.

+ Đường giao thông: Tổng chiều dài khoảng 1.759,54 m, bề rộng nền được từ 18,0 – 33,0 m, mặt đường bê tông nhựa từ 8,0 m -18,0 m, hệ thống thoát nước và an toàn giao thông;

+ Bãi đỗ xe: Trong khu vực bố trí 02 bãi đỗ xe tĩnh phục vụ cho từng cụm dân cư với tổng diện tích 2.613 m2.

+ Xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác.

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư đồng bộ công viên cây xanh và cây xanh cảnh quan theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt. Khu cây xanh có tổng diện tích 6.692 m2, gồm 02 khu được phân bố ở trung tâm dự án.

5. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát xây dựng:

- Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng (Viện thiết kế) – Bộ Quốc phòng.

- Tổ chức lập khảo sát xây dựng: Viện Công nghệ Khoan.

6. Địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất:

- Địa điểm xây dựng: xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.
- Diện tích sử dụng đất: khoảng 8,06 ha.

7. Loại, nhóm dự án; loại cấp công trình chính; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế:

- Loại, nhóm dự án: Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị -

Nhóm B.

- Loại, cấp công trình chính: Công trình hạ tầng kỹ thuật - Cấp III.
- Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Theo quy định hiện hành.

8. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: 02 bước (thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công)
- Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn chủ yếu được áp dụng:

TT	Danh mục Quy chuẩn, tiêu chuẩn	Ký hiệu
I	***Công tác khảo sát***	
1	Khảo sát cho xây dựng - Nguyên tắc cơ bản;	TCVN 4419: 1987
2	Tiêu chuẩn thiết kế nền, nhà và công trình;	TCVN 9362:2012
3	Khảo sát cho xây dựng - Khảo sát địa kỹ thuật cho nhà cao tầng	TCVN 9363:2012
4	Quy trình khoan thăm dò địa chất công trình	TCVN 9437:2012
5	Công tác đất, thi công và nghiệm thu	TCVN 4447:2012
6	Quy trình khảo sát thiết kế nền đường ô tô trên đắp trên đất yếu	22TCN 262-2000
7	Khảo sát cho xây dựng - Khảo sát địa kỹ thuật cho nhà cao tầng	TCVN 9363:2012
8	Quy trình khảo sát đường ô tô	22 TCN 263 -2000
9	Tiêu chuẩn Đường ô tô - Tiêu chuẩn khảo sát	31:2020/TCĐBVN
10	Công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung;	TCVN 9398:2012
11	Đất xây dựng - Phương pháp lấy, bao gói, vận chuyển và bảo quản mẫu;	TCVN 2683:2012
12	Quy phạm đo vẽ, lập bản đồ của Cục đo đạc bản đồ Nhà nước.	96 TCN 43-90
II	***Công tác thiết kế***	
1	Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng.	QCVN 01:2019/BXD
2	Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.	QCVN 07:2010/BXD
3	Tiêu chuẩn Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế	TCXDVN 104:2007
4	Tiêu chuẩn Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế	TCVN 4054:2005
5	Tiêu chuẩn Áo đường mềm - Các yêu cầu thiết kế	TCN 211:06

TT	Danh mục Quy chuẩn, tiêu chuẩn	Ký hiệu
6	Tiêu chuẩn Áo đường cứng - Các tiêu chuẩn thiết kế	22TCN 233:1995
7	Tiêu chuẩn Gạch terrazzo	TCVN 7744: 2013
8	Quy chuẩn về báo hiệu đường bộ	QCVN 41:2019/BGTVT
9	Tiêu chuẩn Công tác đất thi công và nghiệm thu	TCVN 4447:2012
10	Cống, bể, hầm, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 8700:2011
11	Mặt đường bê tông nhựa nóng – yêu cầu thi công và nghiệm thu	TCVN 8819:2011
12	Nền đường ô tô – yêu cầu thi công và nghiệm thu.	TCVN 9436:2012
13	Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 7957-2008
14	Cấp nước Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.	TCXDVN 33 -2006
15	Quy chuẩn XD Việt Nam và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện.	
16	Tiêu chuẩn Việt nam về cáp điện hạ thế	TCVN-6447-1998
17	Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị.	TCXDVN 259 - 2001
18	Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam.	TCXDVN 333:2005

9. Tổng mức đầu tư; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư của dự án: **97.738.584.000 đồng** (Chưa bao gồm tiền sử dụng đất, lãi vay trong thời gian xây dựng).

Bằng chữ: Chín mươi bảy tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu, năm trăm tám mươi bốn nghìn đồng.

Trong đó bao gồm:

STT	Nội dung chi phí	Giá trị đã bao gồm thuế VAT (đồng)
1	Chi phí đền bù, GPMB	19.208.932.000
2	Chi phí xây dựng	63.693.239.000
3	Chi phí thiết bị	2.974.235.000
4	Chi phí quản lý dự án	1.380.017.000

5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	3.293.816.000
6	Chi phí khác	2.534.127.000
7	Dự phòng phí	4.654.218.000

10.Tiến độ thực hiện dự án; thời hạn hoạt động của dự án:

Tiến độ thực hiện dự án là 5 năm kể từ ngày 10/1/2022, trong đó thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai và xây dựng công trình là 24 tháng.

11. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

11.1 Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có của chủ đầu tư (30%)
- Vốn vay thương mại và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác (70%)

11.2 Kế hoạch vốn: Các nguồn vốn được huy động song song theo tiến độ thực hiện của dự án.

12. Hình thức tổ chức quản lý dự án: Chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án để thực hiện quản lý dự án.

13. Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng:

Hiện trạng khu đất thực hiện dự án chưa được GPMB. Tổng diện tích khu đất cần GPMB để thực hiện dự án 8,06 ha (đất trồng lúa 55.619 m^2; đất trồng cây lâu năm 9.702m^2; đất mặt nước, giao thông 15.300m^2). Toàn bộ khối lượng GPMB của dự án được xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đúng trình tự và quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, thực hiện tái định cư.
- Nguồn kinh phí: Nhà đầu tư bố trí kinh phí để UBND huyện Lạng Giang tổ chức bồi thường GPMB dự án.

Điều 2. Giao Tổng giám đốc Công ty tổ chức thực hiện các bước tiếp theo của dự án đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước, UBND tỉnh Bắc Giang về đầu tư xây dựng.

Điều 3. Các Ông (bà) Tổng giám đốc, Giám đốc, Trưởng các phòng (ban) có liên quan chịu trách nhiệm thi thành Quyết định này.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- UBND tỉnh Bắc Giang;
- Sở XD tỉnh Bắc Giang;
- Sở KHĐT tỉnh Bắc Giang;
- UBND huyện Lạng Giang;
- Lưu: VP

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0108456702 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN MAI VÀNG - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Lê Thị Tuyết Mai