

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngàytháng 6 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025; Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu tư công, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật đầu tư, luật nhà ở, luật đấu thầu, luật điện lực, luật doanh nghiệp, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự năm 2022; Luật sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu năm 2024; Luật sửa đổi một số điều của Luật Đấu thầu, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/2/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng 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 Thông báo số 269-TB/TU ngày 27/5/2026 của Tỉnh uỷ;

Xét đề nghị của UBND phường Nénh tại Tờ trình số 53/TTr-UBND ngày 10/4/2026 và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo; đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 467/BC-STC ngày 14/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Vân Trung, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Vân Trung, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

3. Mục tiêu đầu tư

Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Vân Trung, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh nhằm từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị cho địa phương để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo khai thác hiệu quả tiềm năng của khu đất theo Đồ án quy hoạch phân khu được duyệt. Dự án được thực hiện góp phần giải quyết nhu cầu về chỗ ở, kiến tạo không gian thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí gắn với các khu vực cảnh quan cây xanh mặt nước nhân tạo hấp dẫn, từng bước xây dựng và hình thành không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại cho khu vực, đảm bảo kết nối hài hòa với phần kết cấu hạ tầng đô thị các khu vực xung quanh.

4. Quy mô đầu tư

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án: khoảng 102,1ha (*diện tích cụ thể để giao cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật liên quan*).

4.2. Quy mô xây dựng:

Đầu tư dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị mới với quy mô dự án khoảng 102,1ha theo Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 và điều chỉnh cục bộ tại quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025, Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 của UBND tỉnh.

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích khoảng 102,1ha, gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, mặt nước; cây xanh hè đường; ga rác; trạm xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

b) Công trình nhà ở:

- Công trình nhà ở liền kề: Đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch toàn bộ 972 lô đất ở liền kề (trừ 57 lô đất dự kiến tái định cư), diện tích sử dụng đất 88.976,5m² (*chiều cao 05 tầng*), tổng diện tích sàn xây dựng 444.883m².

- Công trình nhà ở cao tầng (*nhà chung cư hỗn hợp*): Xây dựng đồng bộ theo quy hoạch tại các ô đất 3:NO-10, 3:NO-15, 3:NO-16, 3:HH-03 và 3:HH-04 với diện tích sử dụng đất khoảng 86.410m², mật độ xây dựng 35% đối với các ô đất 3:NO-15, 3:NO-16 và 40% đối với các ô đất 3:NO-10, 3:HH-03 và 3:HH-04; diện tích xây dựng khoảng 32.688 m², chiều cao 20 tầng đối với các ô đất 3:NO-10, 3:HH-03 và 3:HH-04 và 35 tầng đối với các ô đất 3:NO-15, 3:NO-16; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 850.766 m². Trong đó: Tầng 1, 2 bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian thương mại, dịch vụ, công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà, tổng diện tích sàn khoảng 65.375 m². Từ tầng 3 trở lên bố trí các căn hộ ở; tổng diện tích sàn khoảng 785.390m².

- Công trình nhà ở cao tầng (*nhà ở xã hội, bao gồm nhà ở cho thuê lâu dài*): Xây dựng đồng bộ theo quy hoạch tại các ô đất 3:NO-11 và 2:NO-10 với diện tích sử dụng đất khoảng 45.789,3m², mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng khoảng 18.316 m², chiều cao 20 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 366.314 m². Trong đó: Tầng 1, 2 bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian thương mại, dịch vụ, công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà với tổng diện tích sàn khoảng 36.631 m²; Từ tầng 3 trở lên bố trí các căn hộ ở với tổng diện tích sàn 329.683m².

- Việc bổ sung tầng hầm sử dụng để xe, hạ tầng kỹ thuật hoặc thương mại, dịch vụ cho các tòa nhà sẽ được tính toán và cụ thể theo quy định.

c) *Công trình thương mại dịch vụ*: Xây dựng đồng bộ các công trình thương mại dịch vụ (công năng gồm: phòng ở khách sạn, sàn thương mại, căn hộ du lịch, văn phòng,...) theo quy hoạch tại các ô đất: 3:HH-02 và 2:HH-02 với diện tích sử dụng đất khoảng 17.974,7m², mật độ xây dựng 40% tương ứng với diện tích xây dựng 7.190 m², chiều cao 20 tầng trên ô đất 3:HH-02, 21 tầng trên ô đất 2:HH-02; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 147.846 m².

d) *Công trình y tế*: Xây dựng đồng bộ theo quy hoạch tại các ô đất 3:YT-02 và 3:YT-01. Trong đó: Tại ô 3:YT-02, diện tích đất sử dụng 3.486m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng khoảng 1.394m², chiều cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.183m². Tại ô 3:YT-01, đầu tư xây dựng bệnh viện; diện tích đất sử dụng 34.357,2 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng khoảng 13.743m², chiều cao 09 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 123.686 m².

e) *Công trình giáo dục*: Xây dựng đồng bộ các trường học theo quy hoạch tại các ô đất 3:THPT, 3:TH-02 và 3:TH-01. Trong đó: Tại ô 3:THPT xây dựng trường THPT, THCS; diện tích đất sử dụng 24.587m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng khoảng 9.835m², chiều cao 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 39.339 m². Tại ô 3:TH-02 xây dựng trường mầm non; diện tích đất sử dụng khoảng 3.347m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng khoảng 1.339m², chiều cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.017m². Tại ô 3:TH-01, xây dựng trường mầm non; diện tích đất sử dụng khoảng 4.479m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng khoảng 1.792m², chiều cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.375m².

Tại các ô đất 3:TH-03; 3:TH-04 : Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao cho Nhà nước quản lý để phục vụ việc mở rộng các cơ sở giáo dục hiện hữu theo quy định.

4.3. Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng **29.691** người.

4.4. Sản phẩm của dự án cung cấp:

Dự án cung cấp các sản phẩm là bất động sản và các dịch vụ liên quan trong phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm: Công trình nhà ở liền kề; Căn hộ nhà ở thương mại; Căn hộ nhà ở xã hội; Công trình thương mại dịch vụ (*khách sạn, căn hộ du lịch, thương mại, văn phòng ...*); Y tế; Giáo dục...

4.5. Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao 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. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

(Quy mô xây dựng, cơ cấu sản phẩm nêu trên là dự kiến. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ... sẽ được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết 1/500; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành).

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

5.1. Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án:

Tổng vốn đầu tư dự kiến (làm tròn): **28.300.892 triệu đồng** (*Hai mươi tám nghìn, ba trăm tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu đồng*).

5.2. Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án (dự kiến): 548.050 triệu đồng

5.3. Nguồn vốn, cơ cấu vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 85% tổng vốn đầu tư. Cụ thể:

- Vốn chủ sở hữu : 4.245.134 triệu đồng
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 24.055.758 triệu đồng

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình 96 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án, trong đó:

- Tiến độ hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất cho Nhà đầu tư: 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Tiến độ thực hiện dự án: 60 tháng kể từ ngày Nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất.

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. Các điều kiện khác để thực hiện dự án

10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội:

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình nhà ở xã hội tại các ô đất 3:NO-11 và 2:NO-10. Trong trường hợp phần diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án chưa đáp ứng đủ 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án (khi phê duyệt quy hoạch chi tiết) thì nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định có liên quan đối với phần diện tích còn thiếu này.

10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài:

Dự án không thuộc “khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở”.

11. Phương thức giao đất, cho thuê đất

Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở thấp tầng (trừ các ô đất dành bố trí tái định cư), đất nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội; cho thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục theo đề án quy hoạch được duyệt.

Diện tích giao đất, cho thuê đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

12. Quản lý công trình sau khi đầu tư

a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước: Đất và công trình bàn giao lại cho Nhà nước quản lý bao gồm:

- Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong khu vực thực hiện dự án.

- Đất tái định cư: khoảng 57 tại ô đất có ký hiệu 3:NO-21 (36 lô đất) và 2:NO-13 (21 lô đất); tổng diện tích đất ở khoảng 5.218m².

- Các ô đất nhà đầu tư sẽ bàn giao lại cho địa phương sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm: Đất mở rộng trường học tại ô đất có ký hiệu 3:TH-03, 3:TH-04; Đất thể dục thể thao tại ô đất có ký hiệu

3:TDDT-02; Đất cơ quan, trụ sở tại vị trí ô đất có kí hiệu 3:CQ; Đất cây xanh mặt nước, cây xanh chuyên dụng, bãi đỗ xe,... được bố trí tại các ô đất được quy hoạch là đất “Cây xanh sử dụng công cộng”, “Cây xanh chuyên dụng”, “Sông, suối, kênh, rạch”, “Nhóm nhà ở” ... và theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Đất hạ tầng kỹ thuật của khu vực xây dựng nhà ở xã hội; Đất nghĩa trang tại vị trí các ô đất có kí hiệu 3:NT-01, 3:NT-03 và đất hạ tầng kỹ thuật khác (theo quy hoạch chi tiết được duyệt).

b. Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình nhà ở; kinh doanh các công trình xây dựng khác khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

13. Các nội dung khác

- UBND phường Nénh chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và hồ sơ đề xuất dự án.

- Các nội dung khác: Theo Hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án và các tài liệu có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Nénh; Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 1 và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 1, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, Thuế Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường Nénh 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, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh