

Số: **330** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **25** tháng **02** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật số 28/2018/QH14 ngày 15 tháng 6 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về triển khai thi hành Luật Đầu tư: số 8909/BKHĐT-PC ngày 31 tháng 12 năm 2020; số 324/BKHĐT-PC ngày 20 tháng 01 năm 2021;

Căn cứ Kết luận số 122-KL/TU ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương phê duyệt Quy hoạch xây dựng 1/2000 phân khu đô thị thuộc các xã Duy Hải, Duy Minh, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên và các xã Lê Hồ, Đại Cường, Nguyễn Ủy, huyện Kim Bảng; chủ trương đầu tư các khu đô thị New house City và Louis City thuộc các phân khu đô thị trên;

Căn cứ Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 phường Duy Hải, Thị xã Duy Tiên;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên tại Tờ trình số 434/TTr-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2021; đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo tham định số 291/BC-SKHĐT ngày 25 tháng 02 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư:

1. Tên dự án: Khu đô thị mới thuộc địa bàn phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

2. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị mới đa chức năng với Trung tâm thương mại, nhà ở, khu vui chơi giải trí là điểm nhấn của thị xã Duy Tiên; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với những tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch phát triển của thị xã trong thời gian trước mắt và lâu dài; thúc đẩy thu hút đầu tư các khu vực còn lại theo quy hoạch được duyệt.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại Phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất thực hiện dự án: 483.848,1 m². Trong đó: đất ở 173.550,7 m², đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, sinh hoạt) 2.239,4 m², đất công cộng đơn vị ở (thương mại, dịch vụ) 8.957,9 m², đất dịch vụ, thương mại 13.213,1 m², đất cây xanh đô thị 91.635,4 m², đất cây xanh đơn vị ở 6.184,7 m², đất cây xanh cách ly 4.575,0 m², đất nghĩa trang 9.674,9 m², đất giao thông 173.817,4 m².

4.2. Quy mô xây dựng:

4.2.1. Hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ mặt nền hoàn thiện từ +3.0m đến +3.8m (phụ thuộc theo cao độ không chế của đường giao thông). Cao độ san nền thiết kế trong các lô đất thấp hơn 30cm so với cao độ quy hoạch.

- Vật liệu san lấp: bằng các vật liệu thông thường tại địa phương với độ chặt $K \geq 0,9$.

b) Đường giao thông: Gồm các loại đường cụ thể như sau:

- Đường liên khu vực: Tuyến Đông Tây, chiều dài khoảng 716m, quy mô mặt cắt 5-5: 7,0m (hè) + 11,5m (lòng đường) + 5,0m (dải phân cách) + 11,5m (lòng đường) + 7,0m (hè) = 42m.

- Đường chính khu vực: gồm 03 tuyến, chiều dài khoảng 1.984m có quy mô mặt cắt ngang 3-3: 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 26m.

- Đường khu vực: gồm 4 tuyến, chiều dài khoảng 1.952m; quy mô mặt cắt ngang 2-2: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m.

- Đường nội bộ: Gồm 02 tuyến bao quanh khu đất cây xanh, với quy mô mặt cắt:

+ Mặt cắt A-A: 3,5m (hè) + 7m (lòng đường) + 3,5m (hè) = 14m. Tổng chiều dài các tuyến khoảng 5.130m,

+ Mặt cắt B - B: 3,0m (hè) + 6,0m (lòng đường) + 1,0m (hè giáp bồn hoa) = 10m. Tổng chiều dài các tuyến đường khoảng: 818m.

- Độ dốc ngang mặt đường: in= 2% từ tim về 2 bên.

- Độ dốc ngang hè đường: in= 1,5% (về phía lòng đường).

- Thiết kế kết cấu áo đường đảm bảo $E_{yc} \geq 155 \text{Mpa}$ đối với đường liên khu vực, đường chính khu vực và $E_{yc} \geq 120 \text{Mpa}$ đối với đường nội bộ. Nền đường đắp theo tiêu chuẩn. Kết cấu hè đường, bó vỉa, đan rãnh theo quy định.

- Cây xanh tuyến phố: Tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257: 2012 (*Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế*).

- An toàn giao thông: Đảm bảo yêu cầu quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

c) *Hệ thống thoát nước*: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép D= 600 ÷ 1500mm. Cống bản B x H: (1,5 x 1,5 ÷ 2 x 2)m;

+ Hoàn trả hệ thống kênh mương hiện trạng, đảm bảo hệ thống thoát nước liên tục, không bị ngập úng, ứ đọng nước trong dự án và các khu vực lân cận có liên quan. Hệ thống kênh tưới được hoàn trả bằng hệ thống kênh riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Toàn bộ nước thải thu gom từ các khu dân cư - tự chảy theo các tuyến cống dọc hè về trạm xử lý nước thải nằm trong dự án.

+ Trạm xử lý nước thải: Được xây dựng tại vị trí khu cây xanh trung tâm. Công suất trạm xử lý nước thải khoảng 600 m³/ng.đêm. Nước thải sau xử lý đạt nguồn loại A theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN14-2008/BTNMT.

d) *Hệ thống cấp nước*: Theo phương án Quy hoạch được duyệt.

- Nguồn nước, điểm đầu nối: Từ đường ống Φ225mm trên quốc lộ 38.

- Hệ thống đường ống cấp nước: Đường ống chính sử dụng Φ225, Φ160, Φ110 nối mạng vòng, đường ống nhánh Φ75, Φ63, Φ50 phân phối đến các hộ dân bố trí mạng cụt.

- Mạng lưới cấp nước PCCC: Nước cứu hỏa được lấy trực tiếp từ mạng lưới cấp nước, xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa.

đ) *Hệ thống cấp điện*:

- Các tuyến điện hiện trạng đang cấp điện cho các khu dân cư hiện trạng sẽ được di chuyển hạ ngầm đi trên vỉa hè đường.

- Nguồn cấp cho dự án: Từ đường điện trung thế 35kV gần ranh giới phía Tây và phía Bắc.

- Xây dựng các trạm biến áp có công suất đảm bảo phục vụ toàn bộ khu vực dự án theo quy hoạch được duyệt (*dự kiến khoảng 9 trạm biến áp*). Các máy biến áp sử dụng máy có 2 cấp điện áp 35(22kV) để phù hợp với định hướng chuyển lưới điện trung áp về lưới điện 22kV sau này.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng: Tuân thủ theo quy hoạch và các tiêu chuẩn hiện hành. Sử dụng cáp ngầm 0,6/1kV lõi đồng, cách điện XLPE chôn ngầm trong đất.

e) *Hệ thống ống chờ cáp thông tin liên lạc*: Thiết kế hệ thống ống chờ luôn cáp thông tin bằng đường ống nhựa PVC D110. Hồ ga thăm cáp bố trí tại các điểm cáp chuyển hướng và trên tuyến với khoảng cách từ 20m đến 30m.

4.2.2. Công trình công cộng, hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ:

a) *Cây xanh cảnh quan, vườn hoa, thể dục thể thao*:

- Khu vực công viên, vườn hoa, quảng trường, khu vực cây xanh tập trung lớn là cây bóng mát kết hợp với địa hình khác mức như đồi, gò, hầm, kết hợp hài hòa thành một tổng thể chung tạo môi trường sinh thái phục vụ hoạt động vui chơi giải trí cộng đồng.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và không gian mở: Kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh ven mặt nước, quảng trường đô thị...

b) *Công trình hỗn hợp thương mại, dịch vụ*:

- Mật độ xây dựng: 30%.

- Tầng cao: 7 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tối thiểu lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng lùi sau tối thiểu 3m tính từ ranh giới đất.

c) *Công trình công cộng đơn vị ở*:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tối thiểu lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng lùi sau tối thiểu 3m tính từ ranh giới đất.

(Chi tiết theo Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Duy Hải, Thị xã Duy Tiên)

5. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.985.806 triệu đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 665.606 triệu đồng (đã bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng dự kiến 175.637 triệu đồng).

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình trên đất: 1.320.200 triệu đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách, bao gồm: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án.

7. Tiến độ thực hiện dự án: 2021 ÷ 2027.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: không quá 50 năm.

9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển giao công trình.

Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (*san nền, xây dựng đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước, cấp điện...*) và hạ tầng xã hội theo quy mô dự án được chấp thuận. Phương thức giao, cho thuê đất, chuyển giao công trình cụ thể như sau:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: Diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, bãi đỗ xe, cảnh quan cây xanh...*); Đất công cộng đơn vị ở (*Đất nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế*). Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng, xây dựng công trình trên đất. Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng, duy tu, bảo trì.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đối với đất ở mới, giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất. Thời hạn sử dụng đất ở lâu dài. Để phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương, đề xuất đối với đất ở, dự kiến xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài trên các đường trục chính của dự án. Nhà đầu tư được lựa chọn được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà theo quy hoạch đã duyệt đối với các khu vực còn lại sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng (*điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phân lô, bán nền căn cứ theo các quy định: Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT/BXD-BNV ngày 21/11/2013; và các quy định pháp luật khác có liên quan*).

- Giao đất, cho thuê đất đối với đất thương mại dịch vụ đơn vị ở (*chợ, siêu thị, cửa hàng*): Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình trên đất tiến hành kinh doanh, khai thác theo quy định của pháp luật. Nhà đầu tư được thuê đất, trả tiền thuê đất theo quy định.


- Sau khi xây dựng xong, Nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước các hạng mục công trình: Giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, nhà văn hóa.

* Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: Phạm vi thực hiện dự án theo quy hoạch không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội. Căn cứ nhu cầu, định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương, quy đất nhà ở xã hội được bố trí, đầu tư tập trung tại khu vực 2 theo quy hoạch phân khu 1/2000 phường Duy Hải đã được phê duyệt.

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

12. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Các Sở, ngành, địa phương liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, tham mưu tổ chức thực hiện quy trình các bước tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này. / 

Nơi nhận :

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - PCT UBND tỉnh (đ/c Chức);
 - Như Điều 5;
 - VPUB: LĐVP, KT, NN&TNMT;
 - Lưu: VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2021\011

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



Nguyễn Anh Chức