

Số: 381 /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 Văn bản số 666/TTg-CN ngày 04/6/2020 của Chính phủ v/v lập quy hoạch và ủy quyền phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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;

Theo Quyết định số 2599/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Quế, huyện Kim Bảng;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 290/BC-SKHĐT ngày 25 tháng 02 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Quế, huyện Kim Bảng.

2. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Quế, huyện Kim Bảng.

- Tạo ra khu dân cư đô thị mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, góp phần xây dựng đô thị trung tâm thị trấn Quế ngày càng hiện đại.

3. Địa điểm và vị trí, ranh giới thực hiện dự án:

a) Địa điểm: Thị trấn Quế, huyện Kim Bảng.

b) Vị trí, ranh giới:



- + Phía Bắc giáp mép đường N2 hiện trạng;
- + Phía Nam giáp kênh I32 hiện trạng;
- + Phía Tây giáp đường D7 hiện trạng
- + Phía Đông giáp đường D8 hiện trạng;

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất thực hiện dự án

- Diện tích đất theo quy hoạch: 82.995 m².
- Diện tích đất phạm vi đề xuất dự án: Khoảng 69.319,4 m². Cụ thể:

Số thứ tự	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QH được duyệt (m ²)	Diện tích đề xuất dự án (m ²)	Ghi chú
1	Đất ở mới (chia lô liền kề 246 lô)	CL	21.848,10	21.848,10	
2	Đất cây xanh, mặt nước		14.543,60	12.546,80	Giảm CXCQ-5 trong phạm vi tuyến đường D8 (1.906,8 m ²)
	- Cây xanh cảnh quan	CXCQ	6.495,90	4.589,10	
	- Cây xanh, mặt nước khu ỏ	CXMN	7.957,70	7.957,70	
3	Đất công cộng (nhà văn hóa)	CC	618,90	618,90	
4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.274,50	2.274,50	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	529,80	529,80	
6	Đất giao thông		43.270,10	31.501,30	Giảm phần diện tích tuyến D7, D8, N2 hiện trạng đã có (11.768,80 m ²)
TỔNG CỘNG			82.995,00	69.319,4	

4.2. Quy mô xây dựng:

4.2.1. Hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ thiết kế đường tim giao thông từ + 2.90m đến +3.15m. Cao độ thiết kế san nền theo quy hoạch từ + 3,10m đến +3,25m. Cao độ thiết kế san nền dự án: +2.80m đến +2.95m (*cao độ san nền thấp hơn cao độ hoàn thiện 30cm*).

- Độ dốc nền $\geq 0,02\%$; hướng dốc từ trong các lô đất dốc ra các đường xung quanh.

- Vật liệu san lấp: Đá lăn đất độ chát K \geq 85.

b) Đường giao thông: Theo ranh giới đề xuất dự án trên cơ sở mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt:

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường N2 chạy theo hướng Đông - Tây (Quy hoạch chung). Chiều dài khoảng 447,0m. Quy mô mặt cắt 1-1: 10,0m (cây xanh) + 5,0m (hè đường) + 11,5m (lòng đường) + 3,0m (phân cách) + 11,5m (lòng đường) + 5,0m (hè đường) + 10,0m (cây xanh) = 56m. Phạm vi dự án đề xuất xây dựng quy mô mặt cắt đường khoảng 24-25m: 10,0m (cây xanh) + 5m (hè) + phần mặt đường khoảng 9 - 10m đến phạm vi ranh giới đường hiện trạng đã được đầu tư để kết nối hạ tầng, khai thác dự án (chi tiết giải pháp kết cấu phần lòng đường đầu tư đến phạm vi đường hiện trạng tại bước khảo sát, thiết kế lập dự án).

- Tuyến đường D8 chạy theo hướng Bắc-Nam (Quy hoạch chung). Chiều dài đoạn tuyến qua dự án đề xuất khoảng 242,0m. Quy mô mặt cắt 1-1: 10,0m (cây xanh) + 5,0m (hè đường) + 11,5m (lòng đường) + 3,0m (phân cách) + 11,5m (lòng đường) + 5,0m (hè đường) + 10,0m (cây xanh) = 56m.

Hiện trạng tuyến đã được đầu tư đường bê tông có quy mô : 5m (hè) + 7m (lòng đường) + 5m (hè) = 17m với hạ tầng hoàn chỉnh. Phạm vi dự án đề xuất giữ nguyên phần đường hiện trạng đã xây dựng chỉ chỉnh trang lại phần vỉa hè đi qua dự án để đồng bộ với hạ tầng của dự án do chưa thể đầu tư toàn tuyến theo quy hoạch chung.

- Tuyến đường D7 chạy theo hướng Bắc-Nam (Quy hoạch chung). Chiều dài qua dự án khoảng 171,0m. Quy mô mặt cắt 4'-4': 5,0m (hè đường) + 7,0m (lòng đường) + 4,7 (hè đường về phía khu dân cư hiện trạng) = 16,7m. Hiện trạng phần đường chính đã xây dựng, phạm vi dự án đề xuất chỉnh trang lại phần vỉa hè 5,0m đã xây dựng để đồng bộ với hạ tầng của dự án, hạ ngầm đường điện đi nối.

* Giao thông đối nội:

- Tuyến đường gom N2, N3, N4, N5 chạy song song với nhau và theo hướng Đông - Tây.

- Tuyến D1, D2, D3, D4, D7, gom D8 song song với nhau và theo hướng Bắc - Nam.

- Tuyến đường gom đường N2 chạy theo hướng Đông - Tây song song với tuyến N2 (Quy hoạch chung). Chiều dài khoảng 303,0m. Quy mô mặt cắt 1-1: 4,0m (hè đường) + 7,50m (lòng đường gom) + 0,5m (lề đường) = 12,0m.

- Tuyến N3: dài khoảng 332,0m; quy mô mặt cắt 5-5: 4,0m (hè đường) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè đường) = 15,5m.

- Tuyến N4: dài khoảng 120,0m; quy mô mặt cắt 4-4: 5,0m (hè đường)+7,5m (lòng đường) +5,0m (hè đường) = 17,5m.

- Tuyến N5: dài khoảng 387,0m; quy mô mặt cắt 3-3: 4,0m (hè đường) + 7,5m (lòng đường) + 1,5m (hè đường) + 5,5m (kênh I3-2 hiện trạng) = 18,5m. Phạm vi dự án giữ nguyên phần kênh mương hiện trạng.

- Tuyến D1 khoảng 141,0m; quy mô mặt cắt 5-5: 4,0m (hè đường) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè đường) = 15,5m.
- Tuyến D2 dài khoảng 96,0m; quy mô mặt cắt 5-5: 4,0m (hè đường) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè đường) = 15,5m.
- Tuyến D3 dài khoảng 180,0m; quy mô mặt cắt 2-2: 5,0m (hè đường)+10,5m (lòng đường)+ 5,0m (hè đường) = 20,5m.
- Tuyến D4 dài khoảng 178,0m; quy mô mặt cắt 4-4: 5,0m (hè đường) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè đường) = 17,5m.
- Tuyến đường gom đường D8 chạy theo hướng Bắc - Nam song song với tuyến D8 (*Quy hoạch chung*). Chiều dài khoảng 108,0m. Quy mô mặt cắt 1-1: 4,0m (hè đường) + 7,50m (lòng đường) + 0,5m (lề đường) + 10m (cây xanh) = 22m.
- Độ dốc ngang mặt đường là 2%, độ dốc ngang hè đường 1,5%.
- Độ dốc ngang đan rãnh: 6%.
- Kết cấu đường giao thông:

+ Loại mặt đường: Mặt đường cấp cao A2

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

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:

+ Cống thoát nước đặt dọc hè đường, thu ngang đường bởi các hố thu và cống D400. Hướng thoát nước từ Nam lên Bắc, thu gom nước mưa vào hệ thống cống hộp BxH2000x1600 hoàn trả hệ thống mương hiện trạng đi giữa khu đất.

+ Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn Bê tông cốt thép đường kính D400, D400, D600, D800, BxH=1000x1000, BxH=1500x1500, BxH=2000x1600. Hoàn trả hệ thống mương thủy lợi đi qua dự án tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây và từ Tây sang Đông, thu gom về đường ống đặt trên vỉa hè đường N5 phía Nam để thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung phía Nam qua hệ thống cống thoát nước thải của Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Quế.

+ Cống thoát nước thải đi trên hè đường, sử dụng cống tròn HDPE D300.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 200m³/ng.đ (*theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2599/QĐ-UBND ngày 05/12/2019*). Nước thải sau xử lý đạt loại A - theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. Việc xác định tiến độ đầu tư, quy mô đầu tư trạm xử lý nước thải trên cơ sở cập nhật quy hoạch chung đô thị

Kim Bảng được duyệt (theo hướng chuyển thành trạm bơm chuyển bậc về khu xử lý tập trung trong khu vực quy hoạch chung đô thị Kim Bảng).

d) *Hệ thống cấp nước:*

- Nguồn nước: Đầu nối từ đường ống D150 chạy dọc theo tuyến đường N2 phía Bắc dự án từ nguồn nước nhà máy nước số 02 Phủ Lý
- Thiết kế mạng lưới cột cấp nước cho khu vực bởi các đường ống D50, D75, D110. Ống qua đường dùng ống lồng thép D75, D90, D125.
- Cấp nước cứu hỏa: Trên đường ống chính D110 bố trí các trụ cứu hỏa, bán kính bố trí cách nhau khoảng 100m÷150m.

d) *Hệ thống cấp điện:*

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây trung thế 35kV chạy qua khu đất theo vỉa hè đường D7.
- Phần xây dựng đường cáp ngầm 35kV mới cấp điện TBA T1.
- Xây dựng TBA T1: 750kVA – 35(22)/0,4kV và Trạm biến áp T2: 180kVA – 35(22)/0,4kV, kiểu trạm biến áp 1 trụ để cấp điện cho dự án.
- Phần cấp điện hạ thế 0,4kV từ TBA T1 cho các nhà ở trong khu đô thị và phần cấp điện từ TBA T2 cho khu Trung tâm thương mại.
- 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 chò cáp thông tin liên lạc:* Thiết kế hệ thống ống chò luồn cáp thông tin bằng đường ống nhựa PVC D110. Hố 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:*

- Trồng thảm cỏ và cây xanh trong khu cây xanh cảnh quan và dọc vỉa hè các tuyến đường.
- Khu vực dọc tuyến đường phía Bắc bố trí hành lang cây xanh dọc tuyến tạo cảnh quan dọc 2 bên tuyến gắn gói không gian cây xanh giữa các dãy nhà tạo không gian mở cho khu vực, kết nối với khu công viên cây xanh mặt nước trung tâm.

b) *Kè bờ hồ điều hòa:* Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống kè xung quanh hồ điều hòa; Tổng chiều dài kè 375m, chiều cao trung bình 2,5m; Kết cấu kè đá hộc.

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

- Tổng diện tích khu đất xây dựng: 2.274,5 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%. Tầng cao: 07 tầng.
- Khoảng lùi: 25m so với chỉ giới đường đỏ của đường N2 và D8, 3m so với các cạnh còn lại của ô đất.
- Diện tích sàn (dự kiến) đầu tư Trung tâm thương mại: 6.368,6 m².

d) *Công trình nhà văn hóa:*



- Đầu tư xây dựng công trình nhà văn hóa phía Tây khu đất, tiếp giáp với khu dân cư cũ với diện tích 618,90 m², mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao: 01 tầng với kiến trúc và công năng sử dụng cho khu dân cư truyền thống.

(Chi tiết các công trình, hạng mục đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Quế, huyện Kim Bảng được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2599/QĐ-UBND ngày 05/12/2019).

5. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 188.763,4 triệu đồng (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi tám tỷ, bảy trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm nghìn đồng*). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật: 129.063,6 triệu đồng.
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình trên đất: 59.699,8 triệu đồng.

6. Nguồn 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: Từ năm 2021 ÷ năm 2024.

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

9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đầu 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.

- 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 cộng cộng đơn vị ở (*Đất nhà văn hóa*). Sau khi hoàn thành công tác GPMB và xây dựng hạ tầng, xây dựng công trình trên đất. Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho chính quyền 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 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 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 (*đất thương mại dịch vụ*): Nhà 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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (*công trình giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, nhà văn hóa*).

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 thực hiện quy trình các bước tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Uỷ 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 huyện Kim Bảng 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);
 - Nhu Điều 5;
 - VPUB: LĐVP, TNMT, GTXD, KT;
 - Lưu: VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2021\018

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



Nguyễn Anh Chức



