

Số: 651 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 24 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận đầu tư dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới
cạnh Trường Cao đẳng nghề công nghệ Việt - Hàn, xã Dĩnh Trì,
thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành theo Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 822-TB/TU ngày 23/7/2020 của Thường trực Tỉnh ủy Bắc Giang;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Thành Đô tại Tờ trình số 18/TTr-CĐT ngày 22/6/2020; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 79/TTr-SXD ngày 13/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới cạnh Trường Cao đẳng nghề công nghệ Việt - Hàn, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, với nội dung sau:

1. Tên dự án và chủ đầu tư:

- Tên dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới cạnh Trường Cao đẳng nghề công nghệ Việt - Hàn, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đô Bắc Giang.

2. Địa điểm, diện tích, ranh giới dự án:

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

- Quy mô dự án khoảng 11,03ha.

- Ranh giới dự án:

+ Phía Bắc: Giáp đường QL31;

+ Phía Đông: Giáp Trường Cao đẳng nghề công nghệ Việt - Hàn;

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp xã Dĩnh Trì;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư cạnh đường TL299.

3. Mục tiêu của dự án:

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được duyệt để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên địa bàn xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

4. Thời hạn hoạt động và tiến độ thực hiện dự án:

Thời hạn hoạt động dự án là 7 năm kể từ thời điểm được chấp thuận đầu tư dự án; trong đó thời gian đầu tư xây dựng 18 tháng, tiến độ dự kiến như sau:

- Đến hết tháng 11/2020: Giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư xây dựng và khởi công xây dựng;

- Đến hết tháng 01/2022: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án.

5. Nội dung xây dựng và phương án thiết kế cơ sở

5.1. *Nội dung đầu tư xây dựng:* Xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khuôn viên cây xanh trong ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và thực hiện đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh dự án.

5.2. Giải pháp thiết kế cơ sở:

a) San nền:

San nền trong các lô đất xây dựng công trình; cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp với khu vực lân cận; cao độ san nền cao nhất +5,9m, thấp nhất +5,11m. San nền theo phương pháp đường đồng mức, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy với hướng dốc về phía các tuyến đường giao thông bao quanh lô đất. Vật liệu san nền bằng đất cấp III, đắp đất theo từng lớp và lu lèn đạt độ chặt yêu cầu $K \geq 0,85$; ngoài ra tận dụng đất dư thừa từ công tác đào nền của các hạng mục kỹ thuật khác để đắp.

b) Giao thông:

Hệ thống giao thông thuộc dự án bao gồm các tuyến đường với quy mô tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Thiết kế trắc đạc: Trắc đạc các tuyến được thiết kế tuân thủ theo cao độ không chênh trong quy hoạch và đấu nối phù hợp với các tuyến đường trong khu vực (tuyến đường QL 31).

- Thiết kế trắc ngang: Thiết kế 05 loại mặt cắt ngang có quy mô như sau:

STT	Tên mặt cắt	Bè rộng mặt đường (m)	Bè rộng hè đường (m)	Bè rộng dải phân cách (m)	Tổng cộng (m)
1	1-1	9	2x6	-	21,0
2	2-2	2x5	2x5	1,0	21,0
3	3-3	9	2x5	-	19,0
4	4-4	8	2x5	-	18,0
5	A-A	2x7+15	2x5	2x2	43,0

* *Ghi chú:* Mặt cắt A-A là tuyến đường QL31 (đường hiện trạng mở rộng, đường gom và vỉa hè phía trong dự án).

Độ dốc ngang mặt đường $i=2\%$; độ dốc ngang hè đường $i=1,5\%$.

- Thiết kế nền đường: Nền đường chủ yếu là nền đắp; trước khi đắp tiến hành vét bùn, hữu cơ; vật liệu đắp nền đường sử dụng đất cấp phôi đồi; phần nền lòng đường đầm chặt đạt $K \geq 0,95$.

- Thiết kế mặt đường sử dụng kết cấu mặt đường mềm cấp cao A1 (theo tiêu chuẩn 22TCN211-2006), gồm 02 loại:

+ Loại 1: Kết cấu mặt đường có mặt cắt gồm các lớp từ trên xuống dưới như sau: 5cm bê tông nhựa chặt 12,5; tưới nhựa dính bám $0,5\text{kg}/\text{m}^2$; 7cm bê tông nhựa chặt 19; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg}/\text{m}^2$; 18cm cấp phôi đá dăm loại I; 35cm cấp phôi đá dăm loại II; 35cm đất đắp cấp III độ chặt $K \geq 0,98$.

+ Loại 2: Kết cấu mặt đường nội bộ (gồm các tuyến còn lại), các lớp từ trên xuống dưới như sau: 4cm bê tông nhựa chặt 12,5; tưới nhựa dính bám $0,5\text{kg}/\text{m}^2$; 6cm bê tông nhựa chặt 19; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg}/\text{m}^2$; 15cm cấp phôi đá dăm loại I; 18cm cấp phôi đá dăm loại II; 50cm đất đắp cấp III độ chặt $K \geq 0,98$.

- Kết cấu bù vênh mặt đường QL31: Bê tông nhựa chặt 12,5; tưới nhựa dính bám $0,5\text{kg}/\text{m}^2$.

- Hè đường: Các tuyến 4A, 4B và vỉa hè xung quanh khuôn viên cây xanh thiết kế lát bằng đá tự nhiên, kích thước đá 30x30x3cm, phía dưới lót VXM mác 100# dày 2cm và bê tông đá 2x4, dày 8cm, nền hè đường đắp đất cấp III đầm chặt đạt $K \geq 0,90$; các tuyến còn lại lát gạch block tự chèn, phía dưới lớp móng sử dụng cát đen gia cố xi măng 8% dày 5cm, nền hè đường đắp đất cấp III đầm chặt đạt $K \geq 0,90$. Bó vỉa hè đường sử dụng vỉa bê tông đúc sẵn kích thước 26x23x100cm cho những đoạn đường thẳng và kích thước 53x18x100cm cho giải phân cách. Trồng cây xanh đô thị dọc theo vỉa hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các cây 10-14m, vị trí trồng cây ở giữa hai nhà liền kề. Hố trồng cây xây gạch kích thước lòng trong 1,2x1,2m. Bó gáy hè xây gạch VXM mác 75#, kích thước 11x15cm.

- An toàn giao thông: Hệ thống các vạch sơn kẻ đường, biển báo hiệu đường bộ được thiết kế theo các quy định về đường giao thông đô thị phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

c) Cáp nước và PCCC:

- Nguồn nước cấp cho khu vực dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch chạy dọc QL31 theo quy hoạch đường kính ống HDPE D110. Trong ranh giới dự án, thực hiện đầu tư hệ thống đường ống phân phối sử dụng ống HDPE D110, nước sinh hoạt được cấp cho các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D50-D110.

- Cấp nước chữa cháy: Hạng cấp nước cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110mm được đặt trên phần hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa trung bình 100-120m.

d) *Thoát nước mưa*: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt. Nước mưa được thu về phía các hố ga và chảy vào hệ thống cống tròn BTCT đặt ngầm dưới hè, đường; hệ thống giếng thu nước được bố trí cách nhau trung bình khoảng 30m/giếng, độ dốc theo tiêu chuẩn $i=1/D$. Đường ống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT đúc sẵn đường kính từ D400 đến D1000. Hướng thoát nước chính từ Đông Bắc sang Tây Nam được tập trung thoát về hệ thống cống hộp B1500 của dự án.

e) *Thoát nước thải*: Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại của các công trình trước khi thoát vào hệ thống rãnh B400 chạy dọc sau nhà thu về tuyến cống tròn HDPE D300 đặt ngầm dưới hè đường, hướng thoát nước về khu vực bể xử lý nước thải tạm thời công suất $375\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ đặt tại khu đất cây xanh; nước thải sau khi xử lý sơ bộ chảy vào hệ thống xử lý nước thải của Khu dân cư mới cạnh đường tỉnh 299 phía Tây Nam dự án.

g) Cáp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp của dự án được lấy từ đường dây trung thế 35kV, lô dây 378E7.1 trạm 110kVA Đồi Cốc.

- Điện trung thế: Điểm đấu nối cấp điện cho các trạm biến áp của dự án tại vị trí cột 19B lô 378E1.7; xây dựng 02 trạm biến áp để cấp điện cho dự án, công suất trạm biến áp T2: $2 \times 400\text{kVA}$ và trạm biến áp T3: $2 \times 400\text{kVA}$ đặt ở vị trí đất cây xanh của dự án.

- Điện hạ thế 0,4kV: Xây dựng các lô xuất tuyến từ 02 trạm biến áp về các tủ điện phân phối khu vực, đi ngầm dây dưới vỉa hè, sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC ($3 \times 35 + 1 \times 25$) mm^2 đến ($3 \times 240 + 1 \times 185$) mm^2 được luồn trong ống nhựa HDPE.

- Điện chiếu sáng các tuyến đường giao thông dùng loại đèn Led công suất từ 120W-150W. Đèn được lắp trên cột cao đơn $H=10,0-11,0\text{m}$ bố trí dọc theo vỉa hè của đường với khoảng cách trung bình giữa các đèn 30m/cột.

h) *Thông tin liên lạc*: Thiết kế các ống luồn cáp, bể cáp chờ sẵn để phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin. Đầu tư xây dựng hầm ngầm bể cáp, hố ganivo để thuận tiện cho việc luồn cáp và đấu nối cáp.

i) *Khuôn viên cây xanh*: Khu cây xanh thực hiện theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

6. Khái toán sơ bộ tổng mức đầu tư:

Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư dự án là **137,062 tỷ đồng** (*Một trăm ba mươi bảy tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu đồng*), trong đó:

TT	Khoản mục	Giá trị (đồng)
1	Chi phí xây dựng	70.577.638.000
2	Chi phí thiết bị	3.529.600.000
3	Chi phí quản lý dự án	1.379.330.000
4	Chi phí tư vấn xây dựng	4.254.437.000
5	Chi phí khác	4.735.385.000
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	36.283.829.000
7	Chi phí dự phòng	16.302.630.000
	Tổng mức đầu tư (làm tròn)	137.062.848.000

Sơ bộ tổng mức đầu tư và phương án tài chính tại thời điểm chấp thuận đầu tư là tạm tính nhằm khái toán hiệu quả kinh tế của dự án. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án, xác định các chi phí đầu tư xây dựng của dự án, xây dựng phương án tài chính của dự án là tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để xây dựng các công trình thuộc dự án.

7. *Nguồn vốn đầu tư:*

- Vốn đầu tư của chủ đầu tư (vốn tự có): 35% tổng mức đầu tư.
- Vốn vay ngân hàng thương mại và huy động hợp pháp khác: 65% tổng mức đầu tư.

Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện theo đúng tiến độ của dự án được chấp thuận đầu tư.

8. *Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

- Việc giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng. Trình tự, thủ tục giao đất, thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh Bắc Giang tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

- Bất động sản thuộc dự án chủ đầu tư thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng theo Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành có liên quan bao gồm quyền sử dụng phần đất ở liền kề thuộc phân lô LK2, từ phân lô LK4 đến LK12; NP2-1, NP2-2, NP4, NP5 và đất ở biệt thự BT2, BT3, trừ diện tích đất ở để phục vụ tái định cư theo phương án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế mẫu nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt và được cơ quan có thẩm quyền thống nhất để làm cơ sở quản lý, cấp phép và thi công xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chủ đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng cho các khách hàng và Chủ đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành có liên quan.

9. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao không bồi hoàn cho Nhà nước:

- Đất bàn giao cho Nhà nước, bao gồm:

+ Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Hệ thống thông tin liên lạc (tổn bộ hệ thống ống và hố ga luồn cáp); khuôn viên cây xanh (CX3, CX4, CX5).

+ Đất quy hoạch xây dựng công trình: Nhà văn hóa (lô CC), thương mại dịch vụ (TM), nhà ở xã hội (OXH) và đất ở tái định cư theo phương án BTGPMB được phê duyệt (nếu có).

- Chủ đầu tư bàn giao các loại đất nêu trên cho Nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để Nhà nước quản lý, sử dụng. Trường hợp chưa hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các lô đất nêu trên nhưng nhà nước có nhu cầu sử dụng thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho nhà nước khi có yêu cầu.

- Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước bao gồm toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước mưa, nước thải và bể xử lý nước thải; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hệ thống ống, hố ga luồn cáp của thông tin liên lạc) và khuôn viên cây xanh (CX3, CX4, CX5).

Việc chuyển giao các công trình này chỉ được thực hiện khi hoàn thành việc đầu tư và đảm bảo yêu cầu về chất lượng theo quy định hiện hành của pháp luật.

10. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 217/BC-SXD ngày 09/7/2020 của Sở Xây dựng và Hồ sơ dự án đã thẩm định.

Điều 2.

1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đô Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, tiến độ, chất lượng công trình, hiệu quả của dự án được chấp thuận đầu tư và các quy định hiện hành.

2. Các Sở, ngành có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm đôn đốc, theo dõi, giám sát và kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án của chủ đầu tư; phối hợp với chính quyền địa phương và chủ đầu tư giải quyết các công việc, các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án.

3. UBND thành phố Bắc Giang:

- Chủ trì tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư và triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng do chủ đầu tư chi trả theo phương án bồi thường được Nhà nước phê duyệt, các khoản chi phí phát sinh ngoài quy định của Nhà nước thì chủ đầu tư tự trang trải và không được tính vào chi phí hợp lý của dự án.

- Chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho các phòng ban chuyên môn trực thuộc tham gia quản lý, giám sát quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư đảm bảo chất lượng và tiến độ theo quy định; nghiệm thu công trình trong quá trình xây dựng cho đến khi

hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật được chuyển giao cho nhà nước.

- Nhận chuyển giao các công trình mà chủ đầu tư chuyển giao cho Nhà nước, quản lý khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng sau khi ký nhận chuyển giao.

- Phối hợp với Sở Tài chính và Cơ quan thuế đôn đốc chủ đầu tư nộp tiền sử dụng và các khoản thuế, phí, lệ phí... theo tiến độ dự án được chấp thuận và các quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Thông tin truyền thông, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục Thuế tỉnh; UBND thành phố Bắc Giang, Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đô 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;
- Phòng PTĐT&HTKT - Sở Xây dựng (Lưu hồ sơ);
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TKCT, TH, KT, TNMT;
 - + Lưu: VT, XD.Tuân.

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



UBND Tỉnh Bắc Giang
Giờ ký: 24/07/2020 13:56:01

Lại Thanh Sơn

