

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư số 6  
trên tuyến đường 295B, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 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 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 71- TB/VPTU ngày 11/5/2016 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên họp giao ban ngày 09/5/2016;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Hùng tại Tờ trình số 05/TTr-MH ngày 04/4/2016, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 93/BC-SXD ngày 26/4/2016, UBND huyện Việt Yên tại Công văn số 622/UBND-KT&HT ngày 20/5/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư số 6 trên tuyến đường 295B, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, với nội dung sau:

1. Tên dự án và chủ đầu tư:

- Tên dự án: Khu dân cư số 6 trên tuyến đường 295B, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Hùng.

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

- Địa điểm xây dựng: xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng mới hạ tầng trên diện tích 3,25 ha đất.

- Ranh giới:

- + Phía Bắc: Giáp đường Tỉnh 295B;
- + Phía Nam: Giáp Khu công nghiệp Đình Trám;
- + Phía Đông: Giáp dân cư xã Hồng Thái;
- + Phía Tây: Giáp dự án chợ Đình Trám, cây xăng và đường Tỉnh 295B.

3. Thời gian bắt đầu, kết thúc và tiến độ thực hiện dự án:

Thời gian thực hiện dự án: 18 tháng kể từ khi được chấp thuận đầu tư, từ tháng 5/2016 đến tháng 10/2017, tiến độ cụ thể như sau:

- Từ tháng 5/2016 đến hết tháng 10/2016: Giải phóng mặt bằng toàn bộ khu vực dự án; thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư xây dựng và khởi công xây dựng.

- Từ tháng 11/2016 đến hết tháng 10/2017: Thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án. Hoàn thiện và kết thúc việc đầu tư.

4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư mới đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5. Nội dung xây dựng và giải pháp thiết kế

5.1. Nội dung xây dựng:

Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, rãnh cáp (để ngầm hoá cáp điện và cáp thông tin liên lạc).

Đối với các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư khu cây xanh.

5.2. giải pháp thiết kế

a) San nền: Thiết kế san nền cho từng ô xây dựng công trình và cây xanh riêng biệt, đắp nền bằng đất có độ đầm chặt  $K=0,85$ . San nền bằng đất cấp 3, độ dốc san nền từ 0,2% đến 0,4%. Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường giao thông xung quanh các lô đất.

b) Giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông khu vực, gồm:



+ Tuyến đường 295B giữ nguyên lòng đường hiện trạng; thực hiện đầu tư tuyến đường gom với lòng đường 5,5m, hè đường 6m và giải phân cách với đường hiện trạng.

+ Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang (2-2) rộng 16m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên  $2 \times 4,5 = 9\text{m}$ .

- Kết cấu mặt đường giao thông khu vực dự án, gồm: Lớp bê tông nhựa hạt mịn dày 4cm; tưới nhựa dính bám  $0,5\text{kg/m}^2$ ; bê tông nhựa chặt hạt thô, dày 5cm; Tưới nhựa thấm, tiêu chuẩn  $1,0\text{kg/m}^2$ ; cấp phối đá dăm loại I, dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 20cm; đất đắp nền đường  $K \geq 0,98$  dày 50cm.

- Kết cấu vỉa hè, bó vỉa hè đường: Vỉa hè được thiết kế lát gạch Terrazzo. Dọc hai bên đường sử dụng bó vỉa vát  $23\text{cm} \times 26\text{cm} \times 100\text{cm}$ . Cây xanh được bố trí 2 bên hè đường các tuyến phố, đối với các khu nhà ở cứ đi qua hai nhà liền nhau bố trí trồng 1 cây xanh.

#### c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được đầu nối từ đường ống D355(mm) trên đường TL295B. Đường ống cấp nước chính cho dự án sử dụng ống HDPE D150.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Ống cấp nước nội bộ khu vực dự án là ống HDPE D=63mm - 110mm. Hạng cấp nước cứu hoả được bố trí trên đường ống D150mm và D110mm, khoảng cách giữa các trụ cứu hoả trung bình từ 100m - 150m.

#### d) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống riêng; hướng thoát nước chính về phía Tây Nam dự án, thoát vào mương hiện trạng.

- Nước mưa được chia thành các lưu vực dạng phân tán, thu từ các lô đất, công trình tự chảy vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt trên vỉa hè dọc trục đường giao thông và chảy về cống hộp B1000. Sử dụng cống tròn BTCT ly tâm đúc sẵn đường kính từ D600 đến D1000, một số đoạn cống ngang qua đường D400mm.

- Nước thải của các hộ được thu về rãnh thoát nước phía sau nhà xây gạch kích thước B400mm đổ ra cống D400 trên hè đường, sau đó thoát về cống hiện trạng D1000.

#### e) Cấp điện và chiếu sáng:

- Dự kiến nguồn cấp: Đường dây 35KV lộ 372E7.1.

- Điện trung thế: Hạ ngầm đường dây 35kV đoạn chạy qua khu vực dự án, dùng cáp chống thấm dọc Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC( $1 \times 240\text{mm}^2$ ). Các tuyến xây mới này vừa đóng vai trò hoàn trả cho các đường dây hiện có, đồng thời đảm nhiệm việc cấp điện cho trạm biến áp xây mới của dự án. Trạm biến áp được thiết kế đặt ngoài trời kiểu trạm treo công suất 630KVA-35(22)/0,4kV.

- Điện hạ thế 0,4KV: Đường dây đi ngầm trong rãnh dưới vỉa hè, sử dụng loại cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC tiết diện:  $(3 \times 120 + 1 \times 70) \text{ mm}^2$ ;  $(3 \times 95 + 1 \times 50) \text{ mm}^2$ ;  $(3 \times 70 + 1 \times 35) \text{ mm}^2$ ;  $(3 \times 50 + 1 \times 25) \text{ mm}^2$ .

- Chiếu sáng các tuyến đường giao thông dùng loại đèn cao áp từ 150W. Đèn được lắp trên cột đơn liền cần  $H=8\text{m}$ ; được bố trí dọc theo vỉa hè của đường với khoảng cách trung bình giữa các đèn từ 30m-40m. Cáp điện cấp cho đèn chiếu sáng dùng cáp ngầm đi trong rãnh cáp; một số đoạn luồn trong ống nhựa chịu lực D50/40 chôn ngầm dưới vỉa hè.

g) Rãnh cáp: Được thiết kế xây gạch, những vị trí qua đường đặt ống chờ HDPE D125 để phục vụ cho việc hạ ngầm toàn bộ các tuyến cáp điện hạ thế, cáp điện chiếu sáng, hệ thống đường dây thông tin liên lạc, cáp truyền hình trong tương lai.

h) Hạng mục cây xanh cảnh quan: Các khu khuôn viên cây xanh thiết kế cơ sở theo quy hoạch chi tiết và 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 hạ tầng kỹ thuật dự án là 37,35 tỷ đồng (chưa kể lãi vay trong thời gian xây dựng, tiền sử dụng đất) và dự kiến nộp cho ngân sách Nhà nước khoảng 4,89 tỷ đồng từ việc thu tiền sử dụng đất.

Khái toán tổng mức đầu tư bao gồm:

| STT | Nội dung                                             | Chi phí (đồng)        |
|-----|------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1   | Chi phí xây dựng                                     | 21.287.500.000        |
| 2   | Chi phí thiết bị                                     | 958.750.000           |
| 3   | Chi phí tư vấn                                       | 1.295.003.405         |
| 4   | Chi phí quản lý dự án                                | 400.877.435           |
| 5   | Chi phí khác                                         | 361.641.204           |
| 6   | Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng               | 8.174.911.761         |
| 7   | Chi phí dự phòng                                     | 4.871.802.571         |
|     | Tổng mức đầu tư (không có lãi vay, tiền sử dụng đất) | <b>37.350.486.000</b> |

- Tổng mức đầu tư và phương án tài chính của dự án 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 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 chủ đầu tư để xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

#### 7. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 30%

- Vốn vay ngân hàng thương mại và huy động hợp pháp khác: 70%.



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 và có thể giao làm nhiều đợt do đề xuất của chủ đầu tư. 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 Kinh doanh bất động sản bao gồm quyền sử dụng phần đất ở (lô OM1 đến lô OM4).

- 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 ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 và các 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 toàn bộ đất xây dựng các công trình hạ tầng: Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Hệ thống rãnh cáp (để ngầm hoá cáp điện và cáp thông tin liên lạc) và khu cây xanh.

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 đầu tư, quản lý, sử dụng. Trường hợp chưa hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật 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; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Hệ thống rãnh cáp) và khu cây xanh.

Việc chuyển giao các công trình này chỉ được thực hiện đối với các công trình đã đảm bảo yêu cầu về chất lượng và được thực hiện theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 17 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

#### 10. Nguyên tắc xác định Hiệu quả kinh tế - tài chính và xử lý chậm tiến độ:

##### a) Nguyên tắc xác định hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án:

- Việc tính toán chính xác giá trị tổng mức đầu tư; giá đất và mức thu tiền sử dụng đất; chi phí quảng cáo, bán hàng; lợi nhuận để lại cho chủ đầu tư; phương án tài chính và hạch toán toàn bộ dự án sẽ được cơ quan Nhà nước xác



định bằng văn bản khác trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc dự án phải có lãi và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

- Nguyên tắc xác định giá đất và các chi phí chủ đầu tư được trừ (chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới của dự án và các khoản chi phí hợp lý khác), được hưởng khi dự án được đầu tư, khai thác và vận hành, cụ thể như sau:

+ Giá các loại đất thuộc dự án được tính toán theo phương pháp xác định giá đất do Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường quy định trên cơ sở giá đất thị trường trong điều kiện bình thường đã được Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định;

+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Được tính trên cơ sở phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư lập theo các quy định của Chính phủ và Bộ Xây dựng, được tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thẩm tra và được Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh;

+ Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí quảng cáo bán hàng và lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư được tính theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

b) Xử lý trong trường hợp chậm tiến độ:

- Trường hợp nhà nước chậm bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện toàn bộ dự án thì nhà nước sẽ gia hạn thời gian thực hiện dự án tương ứng với khoảng thời gian chậm bàn giao mặt bằng.

- Trường hợp chậm tiến độ mà nguyên nhân từ phía chủ đầu tư thì chi phí đầu tư trên phần diện tích chậm tiến độ đó không được điều chỉnh.

- Việc xử lý đối với các trường hợp chậm tiến độ thực hiện theo Điều 23 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

11. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 93/BC-SXD ngày 26/4/2016 của Sở Xây dựng và Hồ sơ dự án.

## **Điều 2.**

1. Chủ đầu tư 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; phối hợp với các Đơn vị khác để triển khai, hoàn thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Các Sở quản lý ngành có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm đôn đốc, theo dõi, hướng dẫn, 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 huyện Việt Yên:

- Tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định. Thực hiện việc thương thảo, đàm phán thực hiện tiết kiệm chi phí, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với chủ đầu tư theo quy định tại Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang và các văn bản có liên quan.

- 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; 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 đơn 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.

- Tổ chức, phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định để dự án hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, hiệu quả.

**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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Hùng và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;

- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;

- VP UBND tỉnh;

+ LĐVP, TH, KT, XD, TNMT, 17 tháng 6 năm 2016

+ Lưu: VT, XD.Linh.

**CHỨNG THỰC**

**BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

SỐ CHỨNG THỰC: 528... QUYỀN SỞ HỮU: SCT-B

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Thu Hà

**CHỦ TỊCH**  
**Phùng Thị Thu Hiền**