

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 446/UBND-CTXDGT

V/v chấp thuận chủ trương đầu tư
Dự án Phát triển nhà ở thương mại khu
dân cư phía Đông đường tỉnh ĐT.457,
xã Bình Minh, huyện Kiến Xương

Thái Bình, ngày 31 tháng 01 năm 2019

Kính gửi:

- Các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Cục thuế tỉnh;
- Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương;
- Các tổ chức, đơn vị có liên quan.

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017;

Căn cứ Quyết định số 21/2016/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định 1271/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại tại khu đất phía Đông đường tỉnh 457 xã Bình Minh, huyện Kiến Xương;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 06/TTr-SXD ngày 21/01/2019,

Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phía Đông đường tỉnh ĐT.457, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phía Đông đường tỉnh ĐT.457, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất, Kế hoạch phát triển nhà ở huyện Kiến Xương năm 2018 và các năm tiếp theo;

- Khớp nổi hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;
- Hình thành khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Hình thức đầu tư:

- Phát triển nhà ở theo dự án khu dân cư;
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Sau khi xây dựng xong, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định;

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:

Chủ đầu tư trực tiếp xây thô nhà ở hoàn thiện mặt tiền tại các lô đất có mặt tiền tiếp giáp với ĐT.457 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua; Các lô còn lại Chủ đầu tư chuyển nhượng đất nền cho người dân tự xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;

- Khu công viên, cây xanh: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư và có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định;

- Công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư hoặc bàn giao diện tích đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) cho địa phương tổ chức đầu tư xây dựng và quản lý theo quy định;

4. Địa điểm xây dựng: Xã Bình Minh, huyện Kiến Xương tỉnh Thái Bình.

5. Hiện trạng sử dụng đất. Đất trồng lúa, đất giao thông nội đồng, đất thủy lợi.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:

Tổng diện tích đất của toàn khu là: 49.165,9 m².

Trong đó:

- Đất phân lô: 21.019,4 m²;
- Đất nhà văn hóa: 270,0 m²;
- Đất giao thông nội bộ: 18.269,5 m²;
- Đất cây xanh: 2.395,5 m²;
- Đất khe hạ tầng kỹ thuật: 1.459,0 m²;
- Đất hành lang giao thông: 4.629,5 m²;
- Đất lưu không dự trữ: 1.123,0 m².

7. Ranh giới sử dụng đất.

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, khu dân cư xã Bình Minh;
- Phía Nam: Giáp trạm xăng dầu và đường gom đường vành đai phía Bắc thị trấn Thanh Nê (đường ĐT.458B);
- Phía Đông: Giáp ruộng thủy lợi, đất nông nghiệp xã Bình Minh;
- Phía Tây: Giáp đường tỉnh ĐT. 457.

8. Mật độ xây dựng: 37,0%;
9. Hệ số sử dụng đất: 1,4;
10. Quy mô dân số: Khoảng 700 người.
11. Tỷ lệ, số lượng nhà ở
- Tổng số lô đất ở liên kế và biệt thự, nhà vườn 175 lô. Trong đó:
 - + Số lô nhà ở liên kế là 156 lô, tương ứng 89,1%;
 - + Số lô nhà vườn là 19 lô, tương ứng 10,9%.
12. Phương án tiêu thụ sản phẩm.
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người dân tại 41 lô có mặt tiền tiếp giáp với đất lưu không đường tỉnh ĐT.457;
 - Các lô còn lại Chủ đầu tư chuyển nhượng đất nền cho người dân tự xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân
- Khu vực để xe công cộng: Tại khu vực để xe công cộng của dự án;
 - Khu để xe nhà ở liên kế, biệt thự: Tại nhà ở của các hộ gia đình;
14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:
- 14.1. San nền.
- San nền:
 - + Hiện trạng khu đất quy hoạch chủ yếu là nền ruộng, có cao độ trung bình là + 0,9 m và tại nền ruộng trung bình là + 0,5m;
 - + Chiều cao san nền trung bình bằng 1m;
 - + Độ chặt san nền quy định $K=0,85$.
- 14.2. Công trình giao thông.
- Thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-4:2016/BXD Công trình giao thông. Bao gồm các tuyến đường;
 - Đường quy hoạch D1: Đường có mặt cắt ngang định hướng rộng 24m. Trong giai đoạn đầu để giảm chi phí đầu tư, phù hợp với điều kiện kinh tế địa phương, thiết kế mặt cắt ngang $(8,25+7,5+8,25)=24\text{m}$;
 - Đường quy hoạch D2 và D6: Là hai tuyến song song với tuyến D1. Đường có mặt cắt rộng 13m $(3+7+3)\text{m}$;
 - Đường quy hoạch D3, D4 và D5: Là các tuyến song song với tuyến D1, đầu nối từ đường quy hoạch N2 đến đường quy hoạch N4. Đường có mặt cắt rộng 11,5m $(3+5,5+3)\text{m}$;
 - Đường gom đường 458B: Đường có mặt cắt rộng 11m $(1,5+5,5+4)$, trong đó lề đường phía giáp hành lang an toàn đường tỉnh rộng 1,5m, lòng đường rộng 5,5m và vỉa hè phía giáp đất ở rộng 4m;
 - Đường quy hoạch N1: Đường có mặt cắt ngang rộng 9,5m $(5,5+4)\text{m}$, trong đó lòng đường rộng 5,5m và vỉa hè phía giáp đất ở rộng 4m;
 - Đường quy hoạch N2: Đường có mặt cắt ngang rộng $(3+7+3) = 13\text{m}$;
 - Đường quy hoạch N3: Đường có mặt cắt ngang rộng $(3+7+3) = 13\text{m}$;

- Đường quy hoạch N4: Đường có mặt cắt rộng 11,5m (3+5,5+3)m.

14.3. Cấp nước sinh hoạt

- Thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD Công trình cấp nước, Tiêu chuẩn cấp nước 33:2006-TCXDVN;
- Nguồn nước sạch dự kiến cung cấp nước là nguồn nước Nhà máy cấp nước tại Kiến Xương cấp nước cho thị trấn Thanh Nê và xã Bình Minh.
- Đường ống cấp nước chuyên tải kéo từ tuyến ống cấp nước D160mm của công ty kinh doanh nước sạch dùng ống nhựa PVC Class3.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt, ống cấp đến các ô đất ống nhựa PVC Class3 D160.
- Hạng cứu hỏa được bố trí tại các điểm giao thông giao nhau và đặt trên đường ống cấp có $D \geq 100\text{mm}$, khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa trung bình 150m.

14.4. Công trình thoát nước và vệ sinh môi trường

- Thiết kế tuân thủ quy chuẩn Quốc gia QCVN 07-2:2016/BXD Công trình thoát nước, QCVN 07-9:2016/BXD Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng;
- Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước phân ra 2 hệ thống riêng biệt gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước sinh hoạt;
- Nước mưa trong khu vực quy hoạch khi được thu vào cống dưới lòng đường bằng các hố ga sau đó được thoát ra ngoài theo hướng từ Bắc xuống Nam;
- Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý tại từng bể phốt các công trình sẽ được thu gom vào hệ thống cống tròn có đường kính D300 sau đó được đưa đến khu xử lý nước thải cục bộ có công suất 40m³/h tại đây nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường mới cho thoát ra hệ thống thoát nước chung;
- Rác thải sinh hoạt được thu gom hàng ngày tại từng công trình, sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về Nhà máy xử lý rác thải chung của xã để phân loại và xử lý.

14.5. Cấp điện, điện chiếu sáng

- Nguồn điện cấp lấy từ tuyến điện trung thế 35(22)KV quy hoạch mới kéo từ tuyến điện 35(22)KV trên đường tỉnh 458B;
- Mạng lưới điện sinh hoạt của khu dân cư được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu cây xanh. Tuyến chính dọc theo đường trục đường dân sinh được phân phối theo các tuyến nhánh đến từng hộ dùng điện. Điện sinh hoạt sử dụng hệ thống điện đi ngầm cấp đến các tủ công tơ dọc theo tuyến đường.
- Đối với hệ thống điện chiếu sáng công cộng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp. Điện chiếu sáng sử dụng hệ thống điện riêng đi ngầm theo các tuyến giao thông chính.

14.6. Cây xanh

- Cây xanh trồng tập trung trong khu công viên làm nhiệm vụ tạo cảnh quan và điều hòa khí hậu;
- Cây xanh trồng trên vỉa hè là cây bóng mát, khoảng cách 8 đến 10m một cây;

- Cây trồng sử dụng cây thuộc Danh mục cây khuyến khích trồng ban hành kèm theo Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

15. Các công trình hạ tầng xã hội

- Nhà văn hóa diện tích 270 m², mật độ xây dựng tối đa 80%, chiều cao tối đa 3 tầng.

Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư hoặc bàn giao đất nhà văn hóa cho Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Nê tổ chức đầu tư và quản lý theo quy định.

16. Hình thức giao đất: Giao đất ở lâu dài có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại tuân thủ Luật Đấu thầu, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

17. Dự kiến tổng mức đầu tư (theo suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 và các dự án tương đương trên địa bàn tỉnh Thái Bình): 81.439.642.600 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi một tỷ, bốn trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, sáu trăm đồng*).

Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án:

$$49.165,9 \text{ ha} \times 814.000 \text{ triệu đồng/m}^2 = 40.021.042.600 \text{ đồng}$$

- Chi phí xây dựng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền

$$4.685 \text{ m}^2 \times 90\% \times 3 \text{ tầng} \times 2.800.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn} = 35.418.600.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 6.000.000.000 đồng.

18. Thời gian, tiến độ thực hiện.

- Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của Luật đấu thầu: 120 ngày kể từ ngày chủ trương đầu tư được chấp thuận;

- Tổ chức lập dự án, trình thẩm định và phê duyệt: 30 ngày kể từ ngày có quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án;

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hai mươi tư (24) tháng kể từ ngày giao đất tại thực địa;

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở: Mười hai (12) tháng kể từ khi hoàn thành đầu tư hạ tầng;

- Hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương: Sáu (06) tháng kể từ khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật và nhà ở theo chủ trương đầu tư được chấp thuận.

19. Ưu đãi đối với chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư dự án được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

20. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án:

Thực hiện việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

21. Trách nhiệm của các Sở, ngành và chính quyền địa phương.

Các cơ quan đơn vị thực hiện nhiệm vụ được phân công Quy định tại Quyết định số 21/2016/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Các Sở, ban, ngành và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phía Đông đường tỉnh ĐT.457, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương được chấp thuận với những nội dung trên tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật. /.../

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các phòng: TH, KT, NNTNMT;
- Lưu: VT, CTXDGT. /.../

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Đặng Trọng Thắng