

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH
Số: 15 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Thái Bình, ngày 07 tháng 03 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 07 tháng 03 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 345-TB/TU ngày 16/02/2022 của Tỉnh ủy về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại báo cáo thẩm định số 596/BC-SKHĐT ngày 27/12/2021;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu.

2. Tên dự án: Phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

3. Mục tiêu dự án:

- Thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, Kế hoạch sử dụng đất, Kế hoạch phát triển nhà ở huyện Quỳnh Phụ;
- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình;
- Khớp nối hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;
- Hình thành khu dân cư đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; góp phần từng bước chỉnh trang đô thị khu vực thị trấn Quỳnh Côi.

4. Quy mô dự án, nội dung đầu tư:

4.1. Tổng diện tích đất của toàn dự án là: 223.063,9 m², trong đó:

- Diện tích đất công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.115,2 m²;
- Diện tích đất thương mại dịch vụ: 9.150,2 m²;
- Diện tích đất ở liền kề: 55.491,7 m²;
- Diện tích đất ở biệt thự: 14.455,8 m²;
- Diện tích đất nhà ở xã hội: 17.864,6 m²;
- Diện tích đất giáo dục: 7.443,8 m²;
- Diện tích đất cây xanh: 22.482,8 m²;
- Diện tích đất giao thông: 86.526,5 m²;
- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (đất khe thông gió và trạm xử lý nước thải): 7.533,3 m²;

4.2. Ranh giới và hiện trạng sử dụng khu đất dự án.

- Ranh giới:
 - + Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư hiện có và Xí nghiệp may Hoàng Anh;
 - + Phía Tây Nam: Giáp đường đô thị và khu dân cư hiện có xã Quỳnh Mỹ;
 - + Phía Đông Nam: Giáp sông Châu Sơn Mỹ;
 - + Phía Tây Bắc: Giáp phố Cầu Tây và khu dân cư hiện có.
- Hiện trạng sử dụng đất của dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, đất giao thông, thủy lợi nội đồng, đất chưa giải phóng mặt bằng.

4.3. Quy mô dân số: 2.250 người.

4.4. Mật độ xây dựng: 31,8 %.

4.5. Hệ số sử dụng đất: 1,47 lần.

4.6. Số lượng các loại nhà ở: 563 lô đất ở thấp tầng. Trong đó:

- Số lô đất ở liền kề: 511 lô;
- Số lô đất ở biệt thự: 52 lô.

4.7. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Chủ đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 121 lô nhà ở thấp tầng, tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch QH.4, phố Cầu Tây và đường hiện có phía Tây Nam dự án, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua.

- Đối với các lô đất ở còn lại (442 lô), chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế được thẩm định, phê duyệt.

4.8. Khu vực để xe:

- Khu vực để xe công cộng: Tại các bãi đỗ xe theo quy hoạch;
- Khu vực để xe của các hộ gia đình: Tại nhà ở của các hộ gia đình.

4.9. Các công trình 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 hoàn thành, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

4.9.1. San nền:

- Cao độ hiện trạng khu đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực lập quy hoạch: + 0,70 m đến + 0,85 m;
- Cao độ khu dân cư hiện có: + 2,40 m đến + 2,50 m;
- Cao độ san nền trung bình thấp hơn cao độ tìm các tuyến đường từ 20 cm đến 25 cm.

4.9.2. Giao thông:

Công trình giao thông thiết kế tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07 - 1:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình giao thông.

- Cao độ thiết kế tìm các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch quy hoạch trung bình là: + 2,30 m.

- Công trình giao thông gồm các tuyến đường sau:

Tuyến đường	Chiều rộng mặt cắt ngang đường (m)	Bề rộng mặt đường (m)	Bề rộng vỉa hè, dải phân cách (m)
1. Các tuyến đường đối ngoại (hiện có)			
Đường phố Cầu Tây	17,5	7,5	2 x 5 m
Đường hiện có phía Tây Nam của dự án	17,5	7,5	2 x 5 m
2. Đường nội bộ			
Đường quy hoạch QH.N1	15,5	7,5	2 x 4 m

Tuyến đường	Chiều rộng mặt cắt ngang đường (m)	Bề rộng mặt đường (m)	Bề rộng vỉa hè, dải phân cách (m)
Đường quy hoạch QH.N2	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.N3	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.N4	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.N5	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.N6	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.D1	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.D2	15,0	9	2 x 3 m
Đường quy hoạch QH.D3	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.D4	28,0	15,0	Vỉa hè 2 x 5 m; DPC 3 m
Đường quy hoạch QH.D5	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.D6 (đoạn từ nút giao N3 - N13 và từ N19 - N32)	15,0	9,0	2 x 3 m
Đường quy hoạch QH.D6 (đoạn từ nút giao N13 - N19)	17,0	9,0	5 m + 3 m
Đường quy hoạch QH.D7	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.D8	15,5	7,5	2 x 4 m
Đường quy hoạch QH.D9	15,5	7,5	2 x 4 m
Tuyến đường bê tông giáp khu dân cư hiện có và đất nhà ở xã hội	2,5 m đến 8 m	2,5 m đến 8 m	0

- Trong khu vực quy hoạch phân bố đều các bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 8.515 m².

4.9.3. Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thiết kế tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07 - 2:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình thoát nước, QCVN 07 - 9:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt được thoát riêng trong từng hệ thống:

+ Nước mưa được thu gom bằng hệ thống rãnh, được xây dựng dưới vỉa hè các tuyến đường, thoát ra sông Mỹ Hà.

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại từng công trình, sau đó được thu gom vào hệ thống cống và rãnh xây dẫn về khu xử lý nước thải tập trung, xử lý đạt yêu cầu trước khi xả ra môi trường.

- Rác thải sinh hoạt của các hộ dân được thu gom tại từng hộ gia đình, sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về nhà máy rác để phân loại, xử lý.

4.9.4. Hệ thống cấp nước:

- Công trình cấp nước thiết kế tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07 - 1:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp nước.

- Nguồn nước cấp cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước dọc theo phố Cầu Tây.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch dạng mạng vòng kết hợp nhánh cụt cấp nước đến từng công trình.

- Hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy được thiết kế tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế phòng cháy chữa cháy; bố trí các họng nước cứu hỏa tại các ngã rẽ các tuyến đường và đảm bảo khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định.

4.9.5. Hệ thống cấp điện:

- Thiết kế tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07 - 5:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp điện; điện chiếu sáng thiết kế tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế 333 : 2005 TCXDVN.

- Thực hiện hạ ngầm đường điện 22 KV hiện có đi qua khu vực quy hoạch;

- Nguồn điện: Dự kiến điểm đầu nối từ đường dây 22 KV dọc phố Cầu Tây.

- Xây dựng mới 03 Trạm biến áp (một trạm công suất 500 KVA, 02 trạm công suất 400 KVA).

- Xây dựng đường dây cáp ngầm 22 KV cấp điện cho Trạm biến áp; đường dây cáp ngầm 0,4 KV và các tủ công tơ cấp điện cho các hộ tiêu thụ điện.

- Hệ thống điện sinh hoạt và chiếu sáng từ Trạm biến áp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường đến các tủ điện nổi, cấp điện cho các trụ điện và cho từng công trình.

4.9.6. Công viên, cây xanh: Cây trồng sử dụng các loại cây thuộc Danh mục cây khuyến khích trồng đảm bảo phù hợp với khí hậu của địa phương.

4.10. Công trình hạ tầng xã hội:

- Công trình được bàn giao cho chính quyền địa phương đầu tư hoặc thực hiện kêu gọi đầu tư theo quy định, gồm:

+ 02 nhà văn hóa: Diện tích đất 2.115,2 m², mật độ xây dựng 40 %, chiều cao công trình từ 1 tầng đến 2 tầng;

+ Trường Mầm non: Diện tích đất 2.262,5 m², mật độ xây dựng 40 %, chiều cao công trình từ 2 tầng đến 3 tầng;

- Trường liên cấp 1 + cấp 2: Diện tích đất 5.181,3 m², mật độ xây dựng 40 %, chiều cao công trình từ 2 tầng đến 4 tầng.

4.11. Công trình nhà ở xã hội: Tổng diện tích đất 17.864,6 m², mật độ xây dựng 45 %, chiều cao công trình từ 5 tầng đến 9 tầng; được đầu tư xây dựng bằng một dự án độc lập tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và pháp luật liên quan.

4.12. Công trình thương mại dịch vụ: Tổng diện tích đất 9.150,2 m², mật độ xây dựng tối đa 58 %, chiều cao công trình từ 3 tầng đến 7 tầng; được đầu tư bằng một dự án độc lập tuân thủ Luật Đầu tư và pháp luật liên quan.

5. Vốn đầu tư của dự án.

5.1. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

5.2. Dự kiến tổng mức đầu tư là: 376.005.893.000 đồng,

(Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi sáu tỷ, không trăm linh năm triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

- + Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 173.975.343.000 đồng;
- + Chi phí xây dựng nhà thô hoàn thiện mặt ngoài: 164.369.640.000 đồng;
- + Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 33.424.912.440 đồng;
- + Chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: 4.235.998.200 đồng.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Quỳnh Côi và xã Quỳnh Mỹ, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

7. Thời gian và tiến độ thực hiện.

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở: Bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định giao đất thực hiện dự án;

- Thời gian kinh doanh và hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và nhà ở cho người mua được kéo dài thêm mười hai (12) tháng so với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở;

- Hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ: Sáu (06) tháng, kể từ khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở.

8. Ưu đãi của Nhà nước đối với nhà đầu tư: Được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Công bố, đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống đấu thầu quốc gia theo quy định hiện hành;

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

- Chủ trì tổ chức thẩm định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. **Sở Xây dựng:** Là bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. **Trách nhiệm của nhà đầu tư:**

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

- Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất khi đã hoàn thành xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và thực hiện nghiêm việc xây thô nhà ở tại các vị trí quy định; khuyến khích xây thô nhà ở tại các vị trí khác.

4. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư Đồng Bến, thị trấn Quỳnh Côi, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình được phê duyệt, tổ chức triển khai các bước tiếp theo đảm bảo đúng quy định của pháp luật và của tỉnh.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Quỳnh Côi; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Mỹ; Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư mỗi đơn vị một bản, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh và gửi bản sao đến các sở, ngành, đơn vị có liên quan. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng: NNTNMT;
- Lưu: VT, CTXDGT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Khắc Thận

