

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

Số: ~~24~~ 75 /QĐ-UBND

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

Hà Nam, ngày 20 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2013; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2015 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định 1140/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2013 ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2016 về việc Ban hành quy định quản lý quy hoạch, đầu tư, khai thác khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2017 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2017 phê duyệt danh mục dự án sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư; Văn bản số 1852/UBND-GTXD ngày 07 tháng 7 năm 2017 về quy mô nghiên cứu thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2017 phê duyệt đề xuất Dự án; Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2019 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng số 6 (tại Tờ trình số 20/TTr-LD ngày 03 tháng 9 năm 2019), và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 2026/SXD-QLXD ngày 24 tháng 10 năm 2019, Văn bản số 2147/SXD-QLXD ngày 11 tháng 11 năm 2019),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6.

3. Địa điểm xây dựng, diện tích đất sử dụng:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Hòa Mạc, huyện Duy Tiên.
- Diện tích sử dụng đất: 75.269,06 m².

4. Nhóm dự án, loại, cấp công trình:

- Dự án nhóm B.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II; đường giao thông cấp III.

5. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo không gian sống tiện nghi, chất lượng nhằm tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân trong khu vực; góp phần tạo cảnh quan đô thị, diện mạo mới cho thị trấn Hòa Mạc nói riêng và huyện Duy Tiên nói chung.

6. Quy mô đầu tư và giải pháp thiết kế

6.1. Cơ cấu sử dụng đất (*Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2017 và Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh*):

Stt	Loại đất	Tổng diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Giai đoạn 1 (m ²)
1	Đất ở mới	69.770,4	39,68	30.410,2
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>11.732,0</i>	<i>31,30</i>	<i>11.049,0</i>
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>55.038,4</i>	<i>8,38</i>	<i>19.361,2</i>
2	Đất hỗn hợp	254,5	0,14	254,5
3	Đất dịch vụ, thương mại	14.118,3	8,03	-
4	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	6.804,2	3,87	1565,78
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.286,2	0,73	890,5
6	Đất bãi đỗ xe	599,30	0,34	599,3
7	Đất nghĩa trang	996,2	0,57	-
8	Đất cây xanh cách ly	8.828,3	5,02	944,9
9	Đất giao thông	73.173,6	41,62	40.603,88
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>53.655,8</i>	<i>30,52</i>	
	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	<i>19.517,8</i>	<i>11,10</i>	
	Tổng	175.831,0	100,00	75.269,06

6.2. Các thông số thiết kế cơ sở hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

a) San nền:

- San lấp toàn bộ các lô đất ở mới, đất hỗn hợp, đất cây xanh cảnh quan mặt nước, đất hạ tầng kỹ thuật, đất bãi đỗ xe, đất cây xanh cách ly. Cao độ san nền từ +3.30m đến +3.44m (*thấp hơn 30cm so với cao độ quy hoạch*).

- Vật liệu san nền đá lẫn đất độ chặt $K \geq 85$.

b) Đường giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến D5 chiều dài khoảng 378,23m; mặt cắt ngang (A-A): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (giải phân cách) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 28,0m.

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến D1: Chiều dài khoảng 205,01m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến D2: Chiều dài khoảng 194,29m; mặt cắt ngang (3-3): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,0m;

+ Tuyến D4: Chiều dài khoảng 113,75m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N3: Chiều dài khoảng 61,5m; mặt cắt ngang (1-1): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m;

+ Tuyến N4: Chiều dài khoảng 200,00m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N5: Chiều dài khoảng 371,18m; mặt cắt ngang (3-3): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,0m;

+ Tuyến N6: Chiều dài khoảng 197,95m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N7: Chiều dài khoảng 59,44m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N8: Chiều dài khoảng 304,16m; mặt cắt ngang (1-1): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m;

+ Tuyến N9: Chiều dài khoảng 55,41m; mặt cắt ngang (2-2): 4,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 19,5m;

- Độ dốc ngang mặt đường 2%; độ dốc ngang hè đường 1,5%.

- Kết cấu móng, mặt đường:

+ Đường giao thông đối ngoại: Nền đường đắp theo tiêu chuẩn (*xử lý nền yếu đạt yêu cầu trước khi đắp*), móng đường cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, mặt đường bê tông nhựa C12,5 dày 5cm, bê tông nhựa C19 dày 7cm, đảm bảo $E_{y/c}=155\text{Mpa}$.

+ Đường giao thông nội bộ: Nền đường đắp theo tiêu chuẩn (*xử lý nền yếu đạt yêu cầu trước khi đắp*), móng đường cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, mặt đường bê tông nhựa C19 dày 7cm, đảm bảo $E_{y/c}=130\text{Mpa}$.

- Bó vỉa, đan rãnh: Bó vỉa, đan rãnh bê tông đúc sẵn, kích thước bó vỉa 26x23x100cm, đan rãnh 50x30x5cm. Bó vỉa, đan rãnh đặt trên lớp bê tông lót, dày 10cm.

- Kết cấu lát hè: Lát gạch block tự chèn trên lớp cát đệm, nền đắp đá lẫn đất đầm chặt $K \geq 90$. Bó gáy hè xây gạch không nung trên lớp bê tông lót.

- Trồng cây xanh trên vỉa hè, cây có đường kính gốc 10÷12cm, chiều cao $\geq 2,5$ m. Hồ trồng cây bằng viên bê tông đúc sẵn đặt trên lớp bê tông lót, cao độ hồ trồng cây bằng cao độ vỉa hè.

- Hệ thống an toàn giao thông: Bố trí biển báo, vạch sơn kẻ đường tuân thủ theo QCVN 41:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

c) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam đầu nối vào tuyến cống D2000 trên hè đường D5 hoàn trả mương phía Đông khu đất.

- Xây dựng đường ống D1500 trên hè đường D1 hoàn trả mương nước phía Tây khu đất.

- Hệ thống cống sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D300, D400, D600, D800, D1250, D1500, D2000; trên vỉa hè dùng ống cấp tải trọng VH, qua đường sử dụng ống cấp tải trọng HL93; đế cống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Hồ ga: Hệ thống ga thăm, hồ thu, cửa thu thiết kế dọc theo tuyến cống, khoảng cách trung bình từ 30÷40m/ga. Hồ ga bê tông cốt thép, nắp ga, song chắn rác bằng gang.

d) Hệ thống thoát nước thải:

- Hướng thoát nước thải: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam. Giai đoạn trước mặt thu gom vào Trạm bơm nước thải số 1 nằm tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, bơm nước thải đến trạm xử lý nước thải Cụm công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên (*được đầu tư trong dự án riêng*). Giai đoạn sau khi đầu tư trạm xử lý nước thải sẽ thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống tuyến cống sử dụng ống D300; ống HDPE loại gân thành đôi, không xẻ rãnh.

- Hồ ga: Hệ thống hồ ga thiết kế dọc theo tuyến cống, khoảng cách trung bình từ 20÷30m/ga. Hồ ga bê tông cốt thép hoặc xây gạch không nung (*tùy thuộc chiều sâu ga*), tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn, nắp hồ ga gang.

đ) Hệ thống cấp nước: Điểm đầu nối nguồn nước từ đường ống cấp nước hiện trạng trên Quốc lộ 38. Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng nhánh, sử dụng ống HDPE D110, D63, D50, đoạn qua đường sử dụng ống lồng bằng thép.

e) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Xây dựng đường cáp ngầm 22kV: Điểm đầu tại đường dây 22kV Lộ 476E24.3. Sử dụng cáp đồng ngầm Cu/XLPE/PVC-W 24kV-3x95mm² luôn trong ống nhựa chịu lực HDPE 160/125 đi ngầm trong rãnh cáp, trên có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định;

- Xây dựng trạm biến áp 560kVA-22/0,4kV và 630kVA-22/0,4kV;

- Đường cáp ngầm hạ thế 0,4kV: Cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x150+1x95mm², 3x120+1x70mm², 3x95+1x50mm²... luôn trong ống nhựa

xoắn HDPE 130/110, 150/85, 86/65 đi ngầm trong rãnh cáp, trên có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định. Tủ bao gom công tơ đặt trên vỉa hè, loại tủ tối đa 12 công tơ, tủ bằng tôn, sơn tĩnh điện.

- Đường điện chiếu sáng: Nguồn điện từ tủ hạ thế 0,4kV của trạm biến áp 560kVA-22/0,4kV cấp tới tủ điều khiển chiếu sáng đặt cạnh trạm biến áp. Tủ điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt ngoài trời bằng tôn, sơn tĩnh điện. Thiết bị lắp trong tủ gồm aptomat, contactor, ôn áp, chuyển mạch.... Hệ thống đèn chiếu sáng ngoài trời sử dụng đèn LED công suất 100W, 120W; cột đèn loại cột liền cần đơn + đôi cao 8m, cột liền cần đơn cao 11m. Đèn trang trí sử dụng cột đèn bằng gang, mỗi cột gồm 04 đèn cầu, bóng đèn compact 20W. Cáp điện chiếu sáng CuXLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1kV 4x16mm², 4x10mm² luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 65/50 đặt trong rãnh cáp. Dây lên đèn sử dụng dây Cu/PVC/PVC 2x1,5mm².

(Chi tiết giải pháp thiết kế chấp thuận như kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1910/SXD-QLXD ngày 11 tháng 10 năm 2019 và của Sở Công Thương tại Văn bản số 1158/SCT-QLNL ngày 20 tháng 9 năm 2019).

7. Các Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng: Theo các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn hiện hành.

8. Tổng mức đầu tư (lấy tròn): 90.587.387.000 đồng *(Bằng chữ: Chín mươi tỷ, năm trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn đồng).* Trong đó:

- Chi phí xây dựng:	65.860.050.838 đồng.
- Chi phí thiết bị <i>(thiết bị điện)</i> :	1.695.014.000 đồng.
- Chi phí quản lý dự án:	1.325.102.210 đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	4.001.675.858 đồng.
- Chi phí khác:	3.363.389.703 đồng.
- Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa:	1.513.150.000 đồng.
- Chi phí giải phóng mặt bằng <i>(tạm xác định)</i> :	12.829.004.000 đồng.

9. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn thu từ đất *(Nhà đầu tư huy động các nguồn vốn hợp pháp để thực hiện Dự án, Nhà nước giao quỹ đất cho Nhà đầu tư kinh doanh để hoàn trả vốn đầu tư).*

10. Tiến độ thực hiện: Năm 2019-2021.

11. Phương thức giao, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời hạn hoạt động:

- Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư san nền, xây dựng đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng.

- Đối với đất cây xanh, đất hỗn hợp, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cảnh quan mặt nước, đất cây xanh cách ly, đất giao thông: Nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý theo quy định.

- Thời hạn hoạt động của Dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất.

12. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:

- Các công trình bàn giao lại cho nhà nước bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng.
- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị.

13. Hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án:

- Được hưởng các ưu đãi của Nhà nước và hoàn vốn chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật.
- Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao cho Nhà nước, hoặc không kinh doanh theo các quy định của pháp luật hiện hành.

14. Các quy định đối với các bên liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình:

- Chủ đầu tư tuân thủ các quy định về quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình thuộc dự án theo đúng quy định trong quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.
- Quản lý chất lượng công trình trong khu đô thị khi đầu tư xây dựng và chuyển giao thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 về quản lý chất lượng công trình xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

15. Các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao quản lý hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án:

- Việc phối hợp quản lý, chuyển giao đơn vị hành chính giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương trong quá trình thực hiện dự án theo quy định hiện hành.
- Việc phối hợp quản lý an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương: Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các hoạt động công cộng, dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho chính quyền địa phương. Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên trong việc đảm bảo an ninh khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Yêu cầu Chủ đầu tư:

- Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục có liên quan theo ý kiến tham gia thẩm định của các Sở, Ngành, và các quy định hiện hành trước khi thực hiện Dự án.
- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên và các cơ quan liên quan thực hiện giải phóng mặt bằng, thu hồi, giao đất; tổ chức thực hiện Dự án từ giai đoạn chuẩn bị đến giai đoạn kết thúc Dự án, tuân thủ các quy định hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên: Chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi, giao đất và các nhiệm vụ liên quan theo quy định.

3. Ban quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam: Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan kiểm tra, hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục có liên quan; thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan Nhà nước từ khi chuẩn bị đầu tư đến khi hoàn thành, bàn giao theo các quy định hiện hành.

4. Các Sở, Ngành chức năng hướng dẫn, phối hợp với Chủ đầu tư để giải quyết các thủ tục về đất đai, giải phóng mặt bằng, môi trường, xây dựng phương án tiền sử dụng đất,... của Dự án theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Kho bạc Nhà nước Hà Nam, Ban quản lý phát triển Khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên; Công ty TNHH Kim Thành, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng số 6 và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - PCT UBND tỉnh (đ/c Hiến);
 - Như Điều 3 (9);
 - VPUB: CPVP(3), TN(L), GTXD, KT;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2019\0287

KT, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trương Minh Hiến



