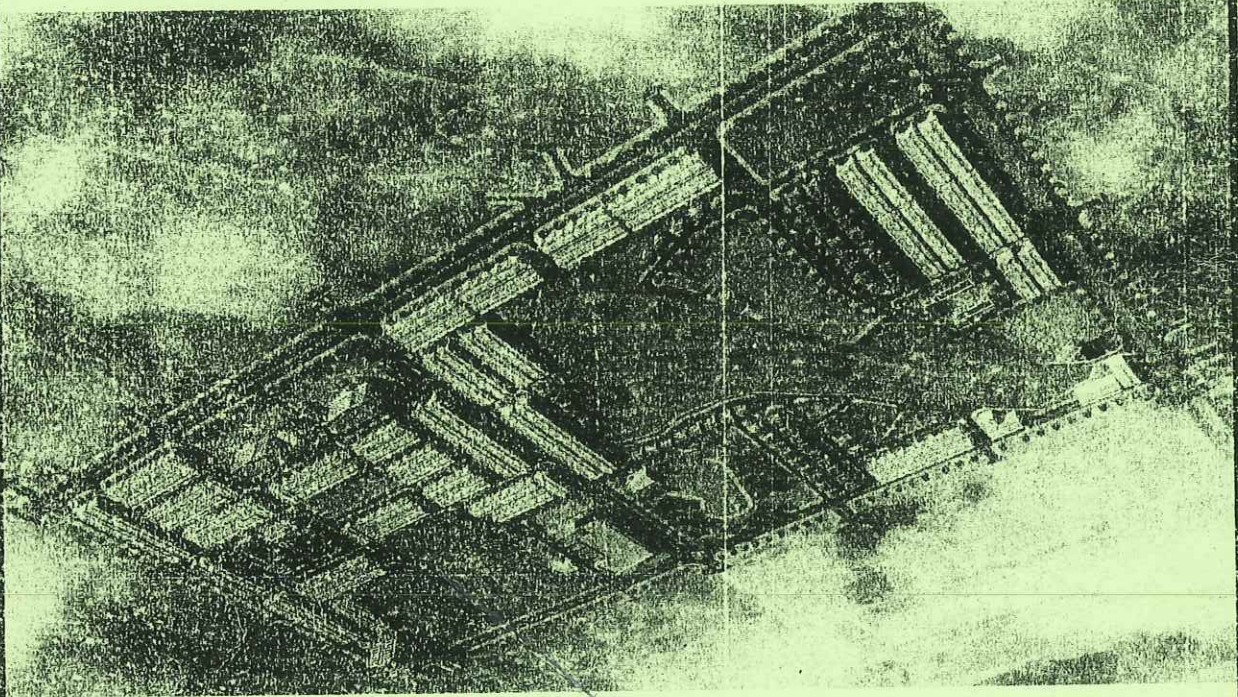




KHU SỐ 05, 09 THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM, TP. BẮC GIANG
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN TIỀN VÀ PHƯỜNG DÌNH KẾ, TP. BẮC GIANG
CHỦ ĐẦU TƯ: LIÊN DANH CÔNG TY CP ĐẦU TƯ 379 & CÔNG TY CP
TỔNG CÔNG TY CƠ KHÍ XÂY DỰNG THĂNG LONG
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG BẮC GIANG

THUYẾT MINH DỰ ÁN



SỞ XÂY DỰNG BẮC GIANG
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

THIẾT KẾ VÀ THẨM ĐỊNH
SỐ XÂY DỰNG TỈNH BẮC GIANG
THIẾT KẾ VÀ THẨM ĐỊNH SỐ.../SXĐ-.....
Ngày... tháng... năm 20.....
Cán bộ chủ trì thẩm định.....

THUYẾT MINH DỰ ÁN

KHU SỐ 05, 09 THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM, TP. BẮC GIANG
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN TIẾN VÀ PHƯỜNG DÌNH KẾ, TP. BẮC GIANG

Bắc Giang, tháng năm 2020

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ



PHÓ GIÁM ĐỐC

Sam Van Hieu

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN VĂN TUYẾN

PHỤ LỤC

4	CHƯƠNG I.....
4	SỰ CẦN THIẾT VÀ CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN.....
4	1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN.....
7	2. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ.....
9	CHƯƠNG II.....
9	HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ CHỦ ĐẦU TƯ.....
9	1. GIỚI THIỆU DỰ ÁN.....
10	2. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ.....
10	3. CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN.....
12	CHƯƠNG III.....
12	QUY MÔ, DIỆN TÍCH, RANH GIỚI MẶT BẰNG.....
12	VÀ CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG CỦA KHU ĐẤT.....
12	1. QUY MÔ DỰ ÁN.....
12	2. DIỆN TÍCH, RANH GIỚI MẶT BẰNG.....
12	2.1. Vị trí.....
12	2.2. Ranh giới.....
12	2.3. Diện tích lập dự án.....
13	Bảng thông kê sử dụng đất dự án.....
13	3. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU ĐẤT XÂY DỰNG.....
13	3.1. Điều kiện tự nhiên.....
13	3.1.1. Đặc điểm địa hình, địa mạo.....
13	3.1.2. Đặc điểm về khí hậu, thủy văn.....
14	3.1.3. Đặc điểm địa chất công trình.....
15	3.2. Điều kiện về hiện trạng đất đai.....
16	3.3. Điều kiện về hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc.....
16	3.4. Điều kiện về hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....
16	3.4.1. Công trình giao thông, nền xây dựng.....
16	3.4.2. Hiện trạng cấp nước.....
16	3.4.3. Hiện trạng thoát nước mưa.....
16	3.4.4. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....
16	3.4.5. Nguồn điện, lưới điện.....
17	3.4.6. Thông tin liên lạc.....
17	3.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.....
17	3.5.1. Những thuận lợi.....
18	3.5.2. Những khó khăn thách thức.....

CHƯƠNG IV.....	19
PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN TẠI ĐỊNH CƯ VÀ HỒ TRỢ ĐẠO TẠO NGHE, TÌM KIẾM VIỆC LÀM CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG Ở KHU VỰC PHẢI GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	19
1. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TẠI ĐỊNH CƯ.....	19
1.1 Căn cứ pháp lý áp dụng trong phương án bồi thường GPMB.....	19
1.2. Vị trí, địa điểm, tổng diện tích thu hồi đất.....	20
1.3. Tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng và phương án tái định cư.....	21
2. KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	21
CHƯƠNG V.....	24
SỐ LƯỢNG VÀ TỶ LỆ CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở, CĂN HỘ.....	24
PHƯƠNG ÁN TIÊU THỤ SẢN PHẨM.....	24
1. SỐ LƯỢNG VÀ TỶ LỆ CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở, CĂN HỘ.....	24
2. PHƯƠNG ÁN TIÊU THỤ SẢN PHẨM.....	25
CHƯƠNG VI.....	27
CÁC GIẢI PHÁP VÀ PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CÁC DỊCH VỤ CÔNG ÍCH VÀ DỊCH VỤ ĐỒ THỊ KHÁC.....	27
1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN TRONG QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH.....	27
2. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN SAU KINH DOANH.....	27
CHƯƠNG VII.....	28
GIẢI TRÌNH KINH TẾ KỸ THUẬT ĐẦU TƯ, CÁC PHƯƠNG ÁN KINH DOANH THU HỐI VON; TỔNG MỨC ĐẦU TƯ; HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ VỀ KINH TẾ VÀ XÃ HỘI.....	28
1. GIẢI TRÌNH KINH TẾ KỸ THUẬT ĐẦU TƯ.....	28
1.1. Nội dung xây dựng hạ tầng kỹ thuật.....	28
1.2. Giải pháp đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.....	28
1.2.1. San nền.....	28
1.2.2. Giao thông.....	29
1.2.3. Cấp nước.....	33
1.2.4. Thoát nước thải.....	33
1.2.5. Thoát nước mưa.....	34
1.2.6. Cấp điện.....	34
1.2.7. Thông tin liên lạc.....	36
1.2.8. Khấu viên cây xanh, kê hồ.....	37
1.2.9. Bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác.....	37
2. CÁC PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN CHO NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN BT.....	37
2.1 Sản phẩm của dự án sau khi đầu tư.....	37

38	2.2 Xác định quỹ đất để thanh toán dự án BT
38	2.3 Thời điểm, nguyên tắc và giá trị thanh toán dự án BT
39	3. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN
39	3.1. Căn cứ xác định tổng mức đầu tư
40	3.2. Giá trị tổng mức đầu tư
41	3.3. Nguồn vốn đầu tư
41	4. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH, XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN
41	4.1. Doanh thu của dự án
41	4.2. Kết quả phân tích tài chính của dự án
42	4.3. Hiệu quả tài chính
42	4.4. Hiệu quả xã hội
43	CHƯƠNG IX
43	NỘI DUNG GIAO ĐẤT, CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
43	TỔ CHỨC THỰC HIỆN, TIẾN ĐỘ DỰ ÁN
43	1. NỘI DUNG GIAO ĐẤT, CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
43	2. TỔ CHỨC THỰC HIỆN, TIẾN ĐỘ DỰ ÁN
43	1. Hình thức đầu tư
43	2. Hình thức quản lý dự án
44	3. Tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án
44	4. Biện pháp tổ chức thực hiện
46	CHƯƠNG X
46	CÁC NỘI DUNG PHỐI HỢP GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG
46	1. ĐẦU TƯ HÀ TẶNG KỸ THUẬT NGOẠI HẠNG RÀO
46	2. ĐẦU TƯ CÔNG TRÌNH HÀ TẶNG XÃ HỘI
46	3. CÁC CÔNG TRÌNH HÀ TẶNG CHUYÊN GIAO KHÔNG BỒI HOÀN
47	4. TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG ÍCH VÀ DỊCH VỤ BỒ THỊ
48	5. XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ, TRÁCH NHIỆM VÀ MỐI QUAN HỆ GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỚI CÁC CHỦ THỂ CÒ LIÊN QUAN TRONG CÁC NỘI DUNG PHỐI HỢP NÊU TRÊN
50	6. CÁC ĐỀ XUẤT VỀ HỖ TRỢ VÀ ƯU ĐÃI CHO DỰ ÁN
51	7. ĐỀ XUẤT VỀ QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH
51	a) Trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh
51	b) Quản lý hành chính sau khi kinh doanh
52	CHƯƠNG XI
52	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ
52	1. KẾT LUẬN
52	2. KIẾN NGHỊ

THUYẾT MINH BẢO CAO NGHIÊN CỨU KHẢ THI
KHU SỔ 05, 09 THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM
THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG



CHƯƠNG I

SỬ CẠN THIẾT VÀ CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- 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;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về Đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

- 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 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 20/06/2014 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 Thông tư số 76/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Căn cứ Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế dự toán xây dựng công trình;

- Căn cứ Quyết định 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 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 2018;

- Căn cứ Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh về việc 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 quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14/02/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015;

- Căn cứ Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND 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 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tỉnh Bắc Giang;

- Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, khu số 02 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;

- Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu Khu số 2, TP. Bắc Giang;

- Căn cứ Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 27/11/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500);

- Căn cứ Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 05, 09 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500).

- Căn cứ Công văn số 221/UBND-XD ngày 19/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

- Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu Diềng Đĩnh, nối QL31 với DT293); đường

thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT);

- Căn cứ Hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao số 01/2018/HĐ.BT-UBND ngày 07/8/2018 dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu Diềng Đĩnh, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A,B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT) giữa UBND tỉnh Bắc Giang (cơ quan

nhà nước có thẩm quyền) với Liên danh: Công ty cổ phần đầu tư 379 và công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long (Nhà đầu tư);

- Căn cứ phụ lục hợp đồng số 02/2019/PLHĐ.BT-UBND Về việc điều chỉnh một số nội dung tại Hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao(BT) số 01/2018/HĐ.BT-UBND ngày 07/8/2018, Dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu Diềng Đĩnh, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu

thoát nước và giao thông khu A,B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT);

- Căn cứ Công văn số 758/BXD-PTBT V/v cho ý kiến thông nhất trước khi chấp thuận đầu tư dự án Khu số 5,9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Căn cứ Tài liệu điều tra và khảo sát thực địa của tổ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng;
- Các tài liệu tham khảo và văn bản liên quan khác.

2. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

Thực hiện chủ trương chung của Đảng và Nhà nước về công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, Tỉnh Ủy và Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang đã chỉ đạo và đặc biệt quan tâm đến công tác phát triển đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh. Trong thời gian vừa qua, để cụ thể hóa mục tiêu phát triển đô thị Tỉnh ủy đã thông qua Nghị quyết số 43-NQ/TU ngày 22/02/2011 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Bắc Giang, Nghị quyết số 138-NQ/TU ngày 01/9/2016 của Ban Thường vụ tỉnh ủy Bắc Giang, Kế hoạch số 1817/KH-UBND ngày 10/8/2011 của UBND tỉnh Bắc Giang về phát triển đô thị tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2011-2015, điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Bắc Giang đến năm 2030. Mới đây nhất Tỉnh ủy đã ban hành Nghị Quyết số 138-NQ/TU ngày 01/9/2016 về đây mạnh phát triển đô thị trên địa bàn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và Kế hoạch số 235/KH-UBND ngày 27/10/2016 để thực hiện Nghị quyết Nghị Quyết số 138-NQ/TU. Năm được mục tiêu, chủ trương phát triển đô thị, chính quyền các địa phương trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã từng bước thực hiện công tác phát triển đô thị cụ thể trong đó là việc ưu tiên nguồn vốn đầu tư cải tạo, chỉnh trang các đô thị hiện có, thực hiện quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để có cơ sở kêu gọi đầu tư từ các doanh nghiệp.

Năm 2018, dự án BT đầu tư xây dựng DT289 kéo dài (đoàn từ thị trấn Chũ đi Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A,B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang được phê duyệt với mục tiêu chính là nhằm từng bước phát triển, hoàn thiện kết cấu hạ tầng giao thông và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; đảm bảo tăng cường khả năng kết nối các khu vực, giám tài và đảm bảo giao thông cho các tuyến đường hiện tại, khác phục tình trạng đi lại khó khăn, thúc đẩy lưu thông hàng hóa, phát triển du lịch, dịch vụ. Ngoài ra còn góp phần cải thiện điều kiện môi trường, tạo dựng không gian kiến trúc đô thị hiện đại, tăng sức hấp dẫn, nâng cao giá trị quỹ đất khu vực dự án và đẩy nhanh tiến độ phát triển đô thị. Mặt khác, để đầu tư xây dựng dự án trên cần nguồn kinh phí tương đối lớn trong khi đó nguồn ngân sách tỉnh hạn hẹp nên UBND tỉnh đã phê duyệt chủ trương đối ứng bằng quỹ đất ở tại dự án Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang là một trong các dự án được lựa chọn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật bởi so với các khu vực xây dựng mới của thành phố thì đây là nơi có điều kiện thu hút đầu tư dễ sớm hình thành đô thị mới. Do hiện nay phía Bắc khu vực đã được Chính phủ xây dựng tuyến đường QL1; UBND tỉnh đã xây dựng tuyến DT293 nối thành phố Bắc Giang với QL37 và đi các huyện phía Đông tỉnh Bắc Giang; xây dựng tuyến đường gom chạy song song với QL1 và nút giao cắt khác cao độ giữa DT293 với QL1, QL31 với QL1, đã xây dựng siêu thị BigC một trung tâm thương mại lớn; xây dựng cầu Đồng Sơn và tuyến đường lên cầu nối liền QL31 với QL17 chạy ngang qua DT293,

DT299. Ngoài ra đây còn là khu vực có quỹ đất rộng, nền địa hình tương đối bằng phẳng, gần liền với khu dân cư hiện trạng, là điều kiện thuận lợi để xây dựng các khu chức năng, khu dân cư đô thị mới.

Do vậy việc thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu số 05, 09 nằm trong khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang là rất cần thiết nhằm cụ thể hoá quy hoạch chung thành phố, định hướng khai thác hiệu quả quỹ đất; quản lý xây dựng theo quy hoạch và góp phần cải tạo cảnh quan môi trường đô thị, nâng cao đời sống cho người dân trong khu vực; Đồng thời tạo quỹ đất ở để thanh toán cho dự án đầu tư xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu di Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A,B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng và chuyển giao (BT).

CHƯƠNG II

HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ CHỦ ĐẦU TƯ

1. GIỚI THIỆU DỰ ÁN

1.1. Tên dự án: Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

1.2. Đơn vị tư vấn lập dự án: Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Bắc Giang.

1.3. Quy mô sử dụng đất: Đầu tư xây dựng mới hạ tầng trên diện tích khoảng 43,672ha (chưa bao gồm 12,273ha đất ở hiện trạng, 0,244ha đất nghĩa trang liệt sỹ, 0,23 đất chùa, 0,2359ha đất tràm xăng đã được chấp thuận đầu tư ở dự án khác, đất nhà văn hóa thôn Xuân (lô A-VH-01) diện tích 1314m²).

1.4. Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư phần hạ tầng (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng, tiền sử dụng đất, chi phí quản cáo bán hàng): 587,32. tỷ đồng.

1.5. Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án: 04 năm, kể từ khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư: Dự kiến thực hiện từ tháng 05 năm 2020 đến hết tháng 04 năm 2024.

1.6. Nội dung đầu tư xây dựng.

- Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm các hạng mục: Giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, ống và hố ga để ngầm hoá đường dây thông tin liên lạc.

- Đối với công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư toàn bộ các khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe, đối với các công trình hạ tầng xã hội khác sẽ bàn giao lại các lô đất cho chính quyền địa phương trực tiếp đầu tư.

1.7. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án.

1.8. Mục tiêu đầu tư:

- Góp phần thực hiện quy hoạch chung xây dựng của thành phố Bắc Giang, sớm đưa thành phố trở thành đô thị loại I trong tương lai gần.

- Kiến tạo ra một khu ở mới đồng bộ, hiện đại, cơ sở hạ tầng thuận tiện, có cảnh quan hài hòa, thoáng đãng phục vụ đời sống của người dân địa phương và các vùng lân cận. Hướng tới một khu đô thị phát triển bền vững, với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng và xã hội chất lượng cao, đảm bảo sự cân bằng môi trường.

- Đầu tư khu đô thị mới khang trang, hiện đại, đồng bộ cả về Hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, môi trường và hạ tầng xã hội. Tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho khu vực phía

Nam, thành phố Bắc Giang. Đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất, cải tạo và phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu dân cư tiếp giáp khu vực dân cư hiện có. Đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực lân cận.

- Tạo quỹ đất để thanh toán chi phí đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng DT289 kéo dài (đoàn từ thị trấn Chũ đi Đông Đình, nội QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BT.

- Tạo thêm quỹ đất ở mới có chất lượng theo quy chuẩn, với giá cả ở phân khúc trung bình nhằm vào nhu cầu đa số của người dân thành phố có thu nhập từ trung bình đến khá từ đó đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển bền vững kinh tế - xã hội của địa phương.

2. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, hệ thống ống và hố ga để ngăn ngừa ô nhiễm và thông tin liên lạc và một số hạng mục hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng như: các khu cây xanh, bãi đỗ xe, hồ nước.

3. CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và công ty Cổ phần – Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long

- Thành viên đầu liên danh: Công ty cổ phần đầu tư 379.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2400284053 đăng ký lần đầu ngày 10/7/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Giang cấp; Đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 15/5/2019.

- Địa chỉ trụ sở: Đường Nguyễn Doãn Dịch, phường Trần Nguyễn Hân, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Điện thoại: 0240 625 0379

- Email: congtv379bacgiang@gmail.com

- Vốn điều lệ: 32.631.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ sáu trăm ba mươi một triệu đồng).

- Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

+ Họ tên: Nguyễn Văn Tuyển

+ Giới tính: Nam.

+ Chức danh: Giám đốc

+ Sinh ngày: 14/11/1969 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam.

+ Số chứng thực cá nhân: 024069000168, ngày cấp: 17/04/2018, nơi cấp: Cục cảnh sát DKQL cư trú và QLQG về dân cư.

+ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Phường Thợ Xương, thành phố Bắc Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

+ Chỗ ở hiện nay: 50 Tây Sơn, Phường Quang Trung, Quận Đông Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty cổ phần đầu tư 379 có giấy phép đăng ký doanh nghiệp với danh mục kinh doanh bất động sản đã liên danh với công ty Cổ phần – Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long là chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng DT289 kéo dài (đoàn từ thị trấn Chu đi Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A,B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BT, tổng vốn đầu tư của dự án: 878.020.000.000 đồng, trong đó vốn nhà đầu tư là 145.000.000.000 đồng, vốn vay thương mại là 733.020.000.000 đồng. Dự án đối ứng (Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang), tổng vốn đầu tư dự kiến là: 593.624.499.000 đồng, vốn (bao gồm chi phí quảng cáo bán hàng), trong đó vốn sở hữu là 89.043.675.000 đồng, vốn vay thương mại là 504.580.825.000 đồng. Ngoài ra Công ty cổ phần đầu tư 379 còn làm chủ đầu tư một số dự án đã và đang triển khai như sau: Nhà ở xã hội KDC số 3 thành phố Bắc Giang tổng mức đầu tư 42.680.000.000, trong đó dự án đã hoàn thành 28.723.000.000 đồng, vốn chủ sở hữu là 2.791.400.000 đồng; Khu dân cư số 4 trên tuyến đường 295B, xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, trong đó dự án đã hoàn thành 62.308.000.000 đồng, vốn chủ sở hữu là 2.083.939.000 đồng.

Tính đến thời điểm tháng 6/2019.

+ Theo báo cáo tài chính của Công ty cổ phần đầu tư 379 và đã được kiểm toán Lợi nhuận sau thuế là 451.918.940.000 đồng.

+ Các nguồn vốn huy động khác đã được các ngân hàng đảm bảo cho vay.

Các nguồn vốn này đảm bảo đầy đủ và chủ đầu tư sẽ cam kết sử dụng để thực hiện đầu tư và triển khai dự án đầu tư Xây dựng DT289 kéo dài (đoàn từ thị trấn Chu đi Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A,B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BT và dự án đối ứng (Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang).

(có hồ sơ năng lực của chủ đầu tư gửi kèm).

CHƯƠNG III**QUY MÔ, DIỆN TÍCH, RANH GIỚI MẬT BÀNG
VÀ CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG CỦA KHU ĐẤT****1. QUY MÔ DỰ ÁN**

- Dự án đầu tư xây dựng Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía nam thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất công trình công cộng, cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy mô sử dụng đất của dự án là: 43,672ha (chứa bao gồm 12,273ha đất ở hiện trạng, 0,244ha đất nghĩa trang liệt sỹ, 0,23 đất chùa, 0,2359ha đất tràm xăng được thực hiện tại dự án khác đã được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/3/2017, 1314m² đất nhà văn hóa thôn Xuân (lô A-VH-01) đã được đầu tư xây dựng).

- Phân loại công trình cấp công trình như sau:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II (bao gồm công trình cấp, thoát nước, san nền, cây xanh cảnh quan, thông tin liên lạc, cấp điện chiếu sáng, cấp điện hạ thế.
+ Công trình giao thông cấp III (Công trình đường bộ trong khu đô thị).
+ Công trình công nghiệp cấp IV bao gồm (công trình đường dây và trạm biến áp).

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.

2. DIỆN TÍCH, RANH GIỚI MẬT BÀNG**2.1. Vị trí:**

Khu đất xây dựng thuộc địa giới hành chính phường Đình Kế và xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp khu số 02 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Phía Nam: Giáp tuyến đường lên cầu Đông Sơn;
- Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài;
- Phía Tây: Giáp đường Tỉnh 293.

2.3. Diện tích lập dự án:

+ Dự án Khu số 05, 09 thuộc Khu đô thị phía Nam, TP. Bắc Giang nhằm tạo quỹ đất ở mới, đầy đủ các công trình hỗn hợp, trường học, nhà văn hóa, cây xanh... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; Quy mô sử dụng đất của dự án: 43,67ha (không bao gồm đất hiện trạng; đất ở hiện trạng là 12,273ha, đất chùa là 0,23ha, đất nghĩa trang liệt sỹ là 0,244ha, đất nhà văn hóa thôn Xuân (lô A-VH-01) diện tích 1314m² đã được đầu tư xây dựng, đất tràm xăng (lô A-TX) diện tích 2359m² (theo quy hoạch phân khu 2 là đất công cộng CC3 và đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư cho Công ty CP sản xuất & thương mại Tân Nông).

Bảng thông kê sử dụng đất dự án

TT	HÀNG MỤC	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở XÂY MỚI	OM	142.650	32.66%
	ĐẤT NHÀ LIỀN KẾ	LK	83.967	19.23%
	ĐẤT NHÀ BIẾT THỨ	BT	29.028	6.65%
	ĐẤT Ở TẠI ĐỊNH CƯ	TĐC	1.022	0.23%
	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	XH	28.633	6.56%
2	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC	TH	12.319	2.82%
3	ĐẤT NHÀ TRÉ, MẪU GIÁO	NT	4.654	1.07%
4	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	23.740	5.44%
6	ĐẤT CHỢ	CHO	18.114	4.15%
7	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	CX	51.911	11.89%
8	ĐẤT HÀ TẦNG SAU NHÀ	HTSN	16.698	3.82%
9	ĐẤT TRÀM TRUNG CHUYÊN CTR	GR	360	0.08%
10	ĐẤT GIAO THÔNG, BÀI ĐỖ XE	GT, P	166.274	38.07%
	TỔNG DIỆN TÍCH		436.720	100.00%

3. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU ĐẤT XÂY DỰNG

3.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1. Đặc điểm địa hình, địa mạo

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp và có một số ao hồ trũng, nên địa hình khá thuận lợi;
- Cao độ hiện trạng dao động từ 1.25m (ruộng trũng) đến 5.22m (ruộng cao), khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng dốc dần từ Bắc xuống Nam và Đông sang Tây.
- 3.1.2. Đặc điểm về khí hậu, thủy văn

Khu vực nghiên cứu có khí hậu nhiệt đới gió mùa của vùng Bắc Bộ. Mùa hạ nóng ẩm, mưa nhiều, mùa đông ít mưa, khô và lạnh. Nhìn chung, khí hậu tương đối ôn định và khá ôn hoà, ít chịu ảnh hưởng của gió bão. Hướng gió chủ đạo là gió Đông nam và Tây nam trong mùa hạ và Đông Bắc vào mùa đông.

- Nhiệt độ trung bình: 23,3°C.
- Nhiệt độ trung bình lớn nhất: 26,9°C. (tháng có nhiệt độ cao nhất là các tháng 6, 7 và 8, nóng nhất tới 39°C).
- Nhiệt độ trung bình nhỏ nhất: 20,5°C. (tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng 12, 1, và tháng 2, có tháng xuống 4°C).
- Tổng tích ôn cả năm đạt: 8500÷9000°C
- Độ ẩm trung bình: 88% (độ ẩm thấp nhất: 75÷79%)

- Lượng mưa trung bình năm: 1518mm, thuộc vùng mưa trung bình của vùng trung du Bắc bộ, mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 10, mưa tập trung nhất vào tháng 6, 7 và tháng 8. Tổng lượng mưa trong mùa chiếm 75% lượng mưa cả năm. Lượng mưa ngày cao nhất là 204mm.
- Năng: Số giờ nắng bình quân trong năm 1 729,7h/năm, phù hợp với nhiều loại cây trồng và phát triển nhiều vụ trong năm.
- Lượng bốc hơi trung bình: 1 012mm.

- Chế độ gió: Thịnh hành theo 2 hướng chính: hướng Đông Nam và Tây trong mùa mưa, gió Đông Bắc trong mùa khô tương đối ổn định.
- Vận tốc gió trung bình theo hướng Đông Bắc là: tốc độ gió bình quân đạt 2,2m/s.
- Vận tốc gió trung bình theo hướng Tây Nam: 2,4m/s.

- Bão và các hiện tượng thời tiết khác: Tỉnh Bắc Giang là vùng ít bão, đôi khi có lốc xoáy trong mùa mưa vào các tháng 7, 8, 9

3.1.3. Đặc điểm địa chất công trình

Theo Kết quả theo Báo cáo khảo sát địa chất do Trung tâm giám định chất lượng xây dựng Bắc Giang lập sau khi khoan khảo sát 14 mũi khoan có chiều sâu 7m. Khu đất xây dựng công trình nằm trong khu vực có địa hình phân cắt tương đối mạnh. Có kiểu địa hình bóc mòn, tích tụ đặc trưng của các vùng trũng thuộc khu vực Bắc Bộ.

Địa chất địa tầng từ trên xuống dưới bao gồm các lớp như sau:

+ Lớp 1: Đất đắp – Phế thải VLXD lẫn sét pha màu xám nâu

Lớp nằm trên cùng trong cột địa chất, thành phần là Đất đắp – Phế thải VLXD lẫn sét pha màu xám nâu. Lớp này gặp tại các hố khoan HK4 và HK5 trong phạm vi khảo sát. Bề dày lớp từ 1.5m-3.5m. Lớp này có tính chất cơ lý không ổn định nên không lấy mẫu phân tích các chỉ tiêu cơ lý của đất nền. (Đây là lớp đất san lấp ven ao thôn Xuân).

+ Lớp 1a: Đất màu – Bùn sét pha lẫn hữu cơ màu xám nâu.

Lớp nằm trên cùng trong cột địa chất, thành phần là Đất màu – Bùn sét pha lẫn hữu cơ màu xám nâu. Lớp này gặp tại hầu hết các hố khoan (ngoại trừ hố khoan HK4 và HK5) trong phạm vi khảo sát. Bề dày lớp từ 0.4m-1.5m. Lớp này có tính chất cơ lý không ổn định nên không lấy mẫu phân tích các chỉ tiêu cơ lý của đất nền.

+ Lớp 2a: Sét pha màu xám ghi, xám vàng, nâu đỏ. Tráng thái dẻo mềm

Lớp đất nằm ngay dưới lớp đất Đất màu – Bùn sét pha lẫn hữu cơ màu xám nâu trong cột địa chất. Lớp này gặp ở hố khoan HK8 trong phạm vi khảo sát.

Bề dày lớp là 0.5m. Bề dày lớp nhỏ và có diện phân bố cục bộ.

Thành phần thạch học của lớp này là Sét pha màu xám ghi, xám vàng, nâu đỏ. Tráng thái dẻo mềm.

+ Lớp 2: Sét pha màu xám đen, xám nâu lẫn lẫn co. Trạng thái dẻo chảy.
Lớp đất nằm ngay dưới lớp đất 1a và 2a trong cột địa chất. Lớp này gặp ở các hố khoan HK2, HK3, HK7-:HK9, HK11-:HK14 trong phạm vi khảo sát.
Bề dày lớp từ 1.8m-:5.5m. Bề dày lớp trung bình đến rất lớn và biến đổi không đồng nhất.

Thành phần thạch học của lớp này là Sét pha màu xám đen, xám nâu lẫn lẫn co. Trạng thái dẻo chảy.

+ Lớp 3: Sét pha màu xám xanh, nâu đỏ, nâu vàng. Trạng thái dẻo mềm.
Lớp đất nằm ngay dưới lớp đất 1, 1a và 2 trong cột địa chất. Lớp này gặp ở tất cả các hố khoan (ngoại trừ hố khoan HK7) trong phạm vi khảo sát.
Bề dày lớp chưa xác định. Trong phạm vi khảo sát, chúng tôi xác định được lớp có bề dày từ 0.7m-:5.5m. Bề dày lớp nhỏ đến rất lớn và biến đổi không đồng nhất.
Thành phần thạch học của lớp này là Sét pha màu xám xanh, nâu đỏ, nâu vàng. Trạng thái dẻo mềm.

+ Lớp 4: Sét pha màu xám nâu, xám đen. Trạng thái dẻo chảy.
Lớp đất nằm ngay dưới lớp đất 3 trong cột địa chất. Lớp này chỉ gặp ở các hố khoan HK4 -:HK6 trong phạm vi khảo sát.
Bề dày lớp chưa xác định. Trong phạm vi khảo sát, chúng tôi xác định được lớp có bề dày từ 1.5m-:3.5m. Bề dày lớp trung bình đến rất lớn và có diện phân bố không đồng nhất.

Thành phần thạch học của lớp này là Sét pha màu xám nâu, xám đen. Trạng thái dẻo chảy.
+ Lớp 5: Sét pha màu xám xanh, nâu đỏ, nâu vàng. Trạng thái dẻo cứng.
Lớp đất ký hiệu 5 nằm ngay dưới lớp đất ký hiệu 3 và lớp đất ký hiệu 4a trong cột địa chất. Lớp này chỉ gặp ở các hố khoan HK1, HK3, HK7, HK10 và HK13 trong phạm vi khảo sát.
Bề dày lớp chưa xác định. Trong phạm vi khảo sát, chúng tôi xác định được lớp có bề dày từ 1.0m-:5.8m. Bề dày lớp nhỏ đến rất lớn và có diện phân bố không đồng nhất.

Thành phần thạch học của lớp này là Sét pha màu xám xanh, nâu đỏ, nâu vàng. Trạng thái dẻo cứng.

3.2. Điều kiện về hiện trạng đất đai

Hiện trạng khu vực dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, kênh mương thủy lợi... Đất nghĩa trang chiếm một phần nhỏ, một vài ngôi mộ xây rải rác khu vực phía Nam, dự kiến sẽ phải di dời để xây dựng đô thị và đảm bảo vệ sinh môi trường.

3.3. Điều kiện về hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc

- Khu vực dự án chỉ có một số ít hộ dân cư nông thôn sống rải rác và dân cư đô thị hiện có xung quanh khu vực. Nghề nghiệp chính là làm nông nghiệp và dịch vụ thương mại.
- Kiến trúc: Thường là các dạng nhà cao 2-3 tầng và nhà cấp 4 có mái ngói và các công trình phụ trợ...

3.4. Điều kiện về hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường**3.4.1. Công trình giao thông, nền xây dựng.**

- Có tuyến đường tỉnh 293, tuyến đường lên cầu Đồng Sơn và tuyến đường thuộc dự án khu số 1, 2, 6, 7 chạy qua.
- Đường trong khu dân cư hiện trạng khu dân cư mặt cắt đường từ 3,5m -:- 6,0m, mặt đường đất cấp phối, bê tông xi măng;
- Đường nội đồng mặt cắt đường từ 2,5 -:- 4m, đường đất.

3.4.2. Hiện trạng cấp nước

- Hiện tại, TP Bắc Giang đã có hệ thống cấp nước sạch phục vụ cho sinh hoạt, dịch vụ, sản xuất;
- Nguồn cấp nước được lấy từ trạm cấp nước sạch tập trung được cấp từ nhà máy nước sạch thành phố.

3.4.3. Hiện trạng thoát nước mưa

- Hiện trạng khu vực dự án là ruộng và ao hồ chưa có hệ thống thoát, nước mặt chảy tự nhiên theo độ dốc địa hình về các khu vực ruộng canh tác, ao ruộng và tiêu thoát về khu vực ruộng trũng, ao hồ thoát về trạm bơm Châu Xuyên 1.

3.4.4. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn (CTR): Hiện nay đã có hợp tác xã vệ sinh môi trường vụ thu gom và vận chuyển CTR trên địa bàn thành phố về khu xử lý rác thải tập trung của TP Bắc Giang;
- Nghĩa trang, nghĩa địa: Trong ranh giới lập quy hoạch có một số khu mộ nằm rải rác, trong phương án di dời giải phóng mặt bằng, cần công tác dân vận di chuyển về nghĩa trang nhân dân tập trung của Thành phố.

3.4.5. Nguồn điện, lưới điện

- Khu vực nghiên cứu có 01 trạm biến áp Xuân Phong 22/0,4kV có công suất 320kVA và Trạm biến áp chùa Xuân Phong 22/0,4kV, S=250kVA.
- Nguồn điện: Do nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp 110KV Đồi Cốc có công suất 2x40MVA.
- Lưới điện: Nằm trong khu vực nghiên cứu gồm có cấp điện áp 22kV, 0,4kV.

3.4.6. Thông tin liên lạc

Hiện nay trên địa bàn thành phố Bắc Giang có các nhà khai thác dịch vụ thông tin liên lạc chính bao gồm Tổng công ty Viễn thông Việt nam (VNPT), Công ty Viễn thông quân đội (Viettel), Công ty viễn thông FPT và một số nhà mạng khác. Cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc do VNPT cung cấp tín hiệu cho dân cư xung quanh khu vực nghiên cứu.

Mạng di động: Đã được phủ kín sóng cho toàn bộ khu vực này. Hiện tại mạng di động đang sử dụng công nghệ GSM và CDMA. Dịch vụ truyền hình được cung cấp quảng bá, miễn phí từ Đài Truyền hình Việt nam và Đài Truyền hình tỉnh Bắc Giang. Ngoài ra, 2 đài truyền hình trên cung cấp tín hiệu cáp có tính phí. Bên cạnh đó còn có các đài truyền hình các tỉnh lân cận.

- Các dịch vụ khai thác chính: Các dịch vụ viễn thông được triển khai hiện nay chủ yếu là dịch vụ cơ bản, gồm:

Thoại truyền thống và Fax (POST)

Điện thoại di động (GSM và CDMA)

Truy nhập Internet XDSL và wifi

Mạng số liên

Dọc tuyến đường tỉnh 293 có tuyến cáp thông tin một số nhà mạng đi ngầm trong công cấp.

Giáp cảnh gianh giới chảy bao quanh thôn Lũng (TDP Thanh Lũng) và thôn Xuân có hệ thống đường thông tin viễn thông đi nối hiện đang được khai thác.

- Các dự án liên kết: khu số 1, 2, 3, 6, 7 đã xây dựng hệ thống công bố cấp kết nối giáp với dự án. Hệ thống công bố cấp thông tin này được thiết kế để kết nối với các dự án lân cận và khu vực theo quy hoạch hệ thống tin viễn thông của tỉnh

3.5. Danh gia tổng hợp hiện trạng:

3.5.1. Những thuận lợi:

- Địa hình hiện trạng của các khu vực kế trên chủ yếu đất đồng ruộng, ao hồ và ruộng trũng nên việc đền bù GPMB sẽ đơn giản và đỡ tốn kém.

- Khu vực dự án có một vị trí rất thuận lợi: Có tuyến đường lên cầu Đông Sơn, đường Tỉnh lộ 293 và tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài chạy qua. Tiếp giáp với khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam đã thi công xong và khu số 6 đang triển khai thi công hoàn thiện nên có một viễn cảnh tốt về mặt cảnh quan môi trường, hấp dẫn đầu tư. Xây dựng khu nhà ở ở đây vừa tận dụng được hệ thống hạ tầng đã có ở khu vực xung quanh, vừa tổ chức được đầy đủ các công trình chức năng cần thiết còn thiếu của khu nhà ở, do đó khu nhà ở sẽ sớm phát triển phù hợp với xu thế và cảnh quan chung.

- Nhìn chung, khu vực dự kiến giao đất lập dự án có các điều kiện thuận lợi để xây dựng và phát triển.

3.5.2. Những khó khăn thách thức:

- Trong khu đất lập dự án có khu mộ phải di dời và phải giải phóng một số hộ dân trong khu vực dự án.

CHƯƠNG IV**PHƯƠNG ÁN GIẢI PHONG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN TÀI ĐỊNH CƯ VÀ
HỒ TRÒ ĐÀO TẠO NGHỀ, TÌM KIẾM VIỆC LÀM CHO NGƯỜI LAO
ĐỘNG Ở KHU VỰC PHẢI GIẢI PHONG MẶT BẰNG****1. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHONG MẶT BẰNG, TÀI ĐỊNH CƯ**

- Việc giải phóng mặt bằng và thiết kế xây dựng Khu số 05,09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang phải tuân thủ theo đúng nội dung quy định của Đồ án quy hoạch chi tiết Khu số 05,09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 và ranh giới dự án được UBND tỉnh Bắc Giang đã phê duyệt và chấp thuận đầu tư.

1.1 Căn cứ pháp lý áp dụng trong phương án bồi thường GPMB

- Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

- Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết bồi thường, hỗ trợ 16/4/2010 của Bộ tài chính quy định về việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Căn cứ Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về trình tự giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tỉnh Bắc Giang;

- Công văn số 146/SXD-KT&VLXD ngày 21/01/2020 của Sở Xây dựng Bắc Giang về công bố đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái sản nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Công văn số 02/SNN-KHTC ngày 02/01/2020 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về Công bố Đơn giá tái sản trên đất là cây trồng vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang 6 tháng đầu năm 2020; Công văn số 58/SNN-KHTC ngày 14/01/2020 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc điều chỉnh bổ sung đơn giá bồi thường đối với tài sản trên đất là cây trồng vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh 06 tháng đầu năm 2020 ban hành kèm Công văn số 02/SNN-KHTC ngày 02/01/2020.

1.2. Vị trí, địa điểm, tổng diện tích thu hồi đất

Đối tượng bồi thường giải phóng mặt: Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng, đòi tượng cần bồi thường là: Đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, cây trồng, vật nuôi, thủy sản.... Trong phạm vi nghiên cứu số lượng các loại đất, cây trồng vật nuôi chỉ là điều tra sơ bộ, trong quá trình thực hiện giải phóng mặt bằng chủ đầu tư cần căn cứ hiện trạng khu vực kết hợp với đơn vị thực hiện giải phóng mặt bằng do vẽ, kiểm đếm để có số liệu chính xác phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt như sau:

- Tổng diện tích thu hồi đất khoảng: 436.720 m².

Trong đó:

+ Đất trồng cây hàng năm (BHK): 72.425 m²;

+ Đất ở nông thôn (ONT): 2.722 m²;

+ Đất giao thông (DGT): 9.140 m²;

+ Đất thủy lợi (DTL): 2.210 m²;

+ Đất trồng lúa (LUC): 20.600 m²;

+ Đất trồng lúa khác (LUK): 9.200 m²;

+ Đất nghĩa địa (NTD): 149 m²;

+ Đất cây lâu năm (CLN): 14.484 m².

+ Đất mặt nước chuyên dùng (MNC): 37.590 m².

+ Số mộ cần phải di chuyển là 510 ngôi mộ. Dự kiến toàn bộ số mộ trên sẽ được di chuyển về nghĩa trang nhân dân thuộc xã Tân Tiến và các nghĩa trang nhân dân lân cận.

+ Số lượng cây cối trên đất cần được bồi thường khoảng 25.000 cây được trồng trên diện tích đất trồng cây lâu năm; hoa màu, lúa, thủy sản thuộc toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của dự án.

- Vị trí địa điểm thực hiện giải phóng mặt bằng: Thôn Lường, thôn Xuân, thôn Dỏ xã Tân Tiến và tổ dân phố Phú Mỹ 1, 2 thuộc phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang.

1.3. Tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng và phương án tái định cư

- Đây là dự án theo quy định thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất; chính quyền địa phương sẽ thực hiện công tác bồi thường GPMB và giao đất để chủ đầu tư thực hiện dự án. Dự kiến sau khi có quyết định về việc chấp thuận đầu tư dự án của UBND tỉnh Bắc Giang, chủ đầu tư sẽ phối hợp với UBND thành phố Bắc Giang triển khai thực hiện các thủ tục trong trình tự thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án theo các quy định pháp luật hiện hành.
- Phương án chi tiết cho việc bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ được lập, thẩm định và phê duyệt ở các bước tiếp theo của dự án.
- Phảm vi nghiên cứu của dự án ở giai đoạn này chỉ phí công tác bồi thường GPMB của dự án chỉ là tạm tính để làm cơ sở lập tổng mức đầu tư xây dựng công trình định cư tại 02 phân lô TBC-1 và TBC-2 của dự án.

2. KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

Trong phảm vi nghiên cứu của dự án, chỉ phí bồi thường giải phóng mặt bằng chỉ là tạm tính. Nguồn kinh phí cho thực hiện giải phóng mặt bằng sẽ được nhà đầu tư ứng trước và số tiền này được tính vào giá trị của Hợp đồng BT, không tính chi phí lãi vay huy động vốn vào Dự án BT đối với khoản kinh phí này.

Tổng giá trị phương án: **182.031.874.000** đồng. (Bảng chữ: Một trăm tám mươi hai tỷ không trăm ba mươi bốn triệu tám trăm bốn nghìn đồng), trong đó:

A. Tổng kinh phí GPMB: 177.553.217.000 đồng.

1. Kinh phí bồi thường về đất: 57.569.203.000 đồng.

Căn cứ Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2014 về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Điều chỉnh bổ sung quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2019.

Tham khảo Quyết định 2686/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính bồi thường, giao đất ở khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu 06,07 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

2. Kinh phí bồi thường về nhà và công trình xây dựng khác gắn liền với đất nhà nước thu hồi: 1.508.400.000 đồng.

Căn cứ Điều 5 Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

Các bảng phụ lục trong Công văn số 146/SXD-KT&VLXD ngày 21/01/2020 của Sở Xây dựng Bắc Giang về công bố đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái sản nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

3. Kinh phí bồi thường tài sản trên đất: 18.123.135.000 đồng.

Căn cứ Điều 5, điều 8, điều 12, Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

Các bảng phụ lục trong Công văn số 146/SXD-KT&VLXD ngày 21/01/2020 của Sở Xây dựng Bắc Giang về công bố đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái sản nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Công văn số 02/SNN-KHTC ngày 02/01/2020 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc điều chỉnh bỏ sung đơn giá bồi thường đối với tài sản trên đất là cây trồng vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh 06 tháng đầu năm 2020 ban hành kèm Công văn số 02/SNN-KHTC ngày 02/01/2020.

4. Kinh phí hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất khi nhà nước thu hồi đất là: 4.181.536.000 đồng

Căn cứ Điều 14, Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

5. Kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 74.704.809.000 đồng.

Căn cứ Điều 14, Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

6. Kinh phí hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi: 6.074.586.000 đồng

Căn cứ Điều 19, Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

7. Kinh phí hỗ trợ bàn giao mặt bằng sớm: 16.899.948.000 đồng

Căn cứ khoản 5 Điều 19, Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

B. Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB: 4.478.656.000 đồng

1. Kinh phí thực hiện công tác GPMB: 3.581.232.000 đồng.

2. Kinh phí trích do bản đồ: 897.424.000 đồng.

CHƯƠNG V

SỐ LƯỢNG VÀ TỶ LỆ CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở, CĂN HỘ, PHƯƠNG ÁN TIÊU THỦ SẢN PHẨM

1. SỐ LƯỢNG VÀ TỶ LỆ CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở, CĂN HỘ

Dự án sau khi xây dựng sẽ có 142.647m² đất ở mới, dự kiến tạo ra 908 lô đất ở để xây dựng 908 căn nhà ở trong tương lai, trong đó:

- + Đất ở liền kề là 788 lô tương đương hình thành 788 căn nhà liền kề trong tương lai; Chiếm tỷ lệ 58,86%.
- + Đất ở tái định cư là 10 lô tương đương hình thành 10 căn nhà phục vụ nhu cầu tái định cư; Chiếm tỷ lệ 0,72%, các lô đất này sẽ được bàn giao lại cho chính quyền địa phương để bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật.
- + Đất ở nhà vườn, biệt thự là 78 lô tương đương hình thành 78 căn nhà vườn, biệt thự trong tương lai; Chiếm tỷ lệ 20,35%.
- + Đất nhà ở xã hội là 04 lô đất, các lô đất này sẽ bàn giao lại cho chính quyền địa phương để thực hiện đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư theo quy định; Chiếm tỷ lệ: 20,07%.

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU ĐẤT Ở MỚI

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng Cao	Số lô
1	Đất nhà ở chia lô		83.967,00	58,86%		788
1	Nhà ở chia lô	A-LK-50	1.289,00	0,90%	4	7
2	Nhà ở chia lô	A-LK-51	1.553,00	1,09%	4	11
3	Nhà ở chia lô	A-LK-52	3.636,00	2,55%	4	34
4	Nhà ở chia lô	A-LK-56	5.122,00	3,59%	4	55
5	Nhà ở chia lô	A-LK-60	2.386,00	1,67%	4	30
6	Nhà ở chia lô	A-LK-61	2.978,00	2,09%	4	31
7	Nhà ở chia lô	A-LK-62	5.255,00	3,68%	4	55
8	Nhà ở chia lô	A-LK-64	4.837,00	3,39%	4	53
9	Nhà ở chia lô	A-LK-71	6.181,00	4,33%	4	66
10	Nhà ở chia lô	A-LK-72	6.177,00	4,33%	4	56
11	Nhà ở chia lô	A-LK-73	2.195,00	1,54%	4	19
12	Nhà ở chia lô	B-LK-26	5.340,00	3,74%	4	46
13	Nhà ở chia lô	B-LK-27	3.539,00	2,48%	4	30
14	Nhà ở chia lô	B-LK-31	5.380,00	3,77%	4	50
15	Nhà ở chia lô	B-LK-35	3.991,00	2,80%	4	42
16	Nhà ở chia lô	B-LK-36	5.811,00	4,07%	4	48
17	Nhà ở chia lô	B-LK-40	5.357,00	3,76%	4	46
18	Nhà ở chia lô	B-LK-43	2.701,00	1,89%	4	28
19	Nhà ở chia lô	B-LK-44	4.379,00	3,07%	4	41
20	Nhà ở chia lô	B-LK-47	5.860,00	4,11%	4	40
2	Đất ở tái định cư		1.022,00	0,72%		10
6	Nhà ở chia lô	TĐC-1	495,00	0,35%	3-5	6

- Đối với phần diện tích Hà tăng ký thuật Chu đầu tư triển khai lập phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với chấp thuận đầu tư, hồ sơ thiết kế cơ sở và theo quy định của pháp luật hiện hành, sau đó sẽ tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất phân lô nhà liên kế, nhà vườn, biệt thự cho các chủ đầu tư thứ cấp (tổ chức, doanh nghiệp hoặc người dân) để xây dựng các công trình nhà ở trong khu đô thị mới. Việc chuyển nhượng sẽ được tổ chức triển khai theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác có liên quan. Ngoài ra, các phân lô đất ở được chuyển nhượng phải thuộc phần đất mà nhà nước có quyết định sử dụng để thành toán cho

Khác với các dự án khu đô thị, khu dân mới khác đang triển khai trên địa bàn, dự án Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang sẽ được triển khai nhanh để tạo quỹ đất thanh toán cho dự án Xây dựng DT289 kéo dài (đoàn từ thị trấn Chu đi Đông Đình, nội QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BT. Chủ đầu tư dự kiến ngay sau khi được thanh toán dự án BT thì bộ phận kinh doanh của Công ty sẽ triển khai ngay công tác quảng bá sản phẩm thông qua các hình thức: Quảng cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng, giới thiệu và công bố quy hoạch chi tiết xây dựng, công bố dự án được chấp thuận đầu tư, hội nghị khách hàng để giới thiệu dự án và các sản phẩm từ dự án; mở một số văn phòng kinh doanh; phối hợp với một số sản giao dịch bất động sản có uy tín để bán sản phẩm...

	Nhà ở chia lô	TĐC-2	527,00	0,37%	3-5	4
3	Đất nhà vườn, biệt thự		29.028,00	20,35%		78
	Nhà vườn, biệt thự	A-BT-1	1.007,00	0,71%	3	2
	Nhà vườn, biệt thự	A-BT-2	1.615,00	1,13%	3	5
	Nhà vườn, biệt thự	A-BT-3	7.287,00	5,11%	3	18
	Nhà vườn, biệt thự	A-BT-4	3.368,00	2,36%	3	8
	Nhà vườn, biệt thự	A-BT-5	5.968,00	4,18%	3	19
	Nhà vườn, biệt thự	A-BT-6	2.190,00	1,54%	3	5
	Nhà vườn, biệt thự	B-BT-1	3.495,00	2,45%	3	9
	Nhà vườn, biệt thự	B-BT-2	4.098,00	2,87%	3	12
4	Đất nhà ở xã hội		28.633	20,07%		32
1	Đất nhà ở xã hội	B-OXH-1	7.476	5,24%	19	1
2	Đất nhà ở xã hội	B-OXH-2	12.070	8,46%	19	1
3	Đất nhà ở xã hội	B-OXH-3	6.990	4,90%	19	1
4	Đất nhà ở xã hội	B-OXH-4	2.097	1,47%	2	29
	TỔNG		142.650,0	100,00%		

Đổi với các lô đất ở có mặt tiền tiếp giáp với đường tỉnh 293, đường dẫn lên cầu Đồng Sơn, đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài thực hiện quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan một số tuyến đường chính thuộc quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang.

- Đổi với diện tích đất công cộng, đất hỗn hợp:

+ Sau khi hoàn thành việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư sẽ tiến hành bàn giao cho địa phương quản lý và đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư các công trình thứ cấp nhằm đảm bảo hình thành một khu đô thị mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Cụ thể như sau: Bàn giao quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm phân lô B-OXH-01 đến B-OXH-04) cho chính quyền địa phương để thực hiện đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư công trình; bàn giao quỹ đất dành cho xây dựng công trình công cộng: Trường mầm non (A-NT-4), đất trường trung học (B-TH-2), đất công trình công cộng (B-CC-01; B-CC-02), đất xây dựng chợ (A-CHO), các lô đất công trình công cộng này, chủ đầu tư bàn giao cho địa phương để địa phương có quỹ đất xây dựng hoặc giao cho một đơn vị thứ cấp xây dựng theo ngân sách của địa phương hoặc thu hút đầu tư. Bàn giao quỹ đất xây dựng nhà ở tại định cư (TĐC-01, TĐC-02), các lô đất này sẽ được bàn giao lại cho chính quyền địa phương để bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật. Ngoài ra chủ đầu tư sẽ đầu tư xây dựng hoàn thiện các khu đất công trình công cộng: Cây xanh, bãi đỗ xe, hồ nước, ga rác và tạo ra hạ tầng xã hội trong khu vực dự án.

CHƯƠNG VI

CÁC GIẢI PHÁP VÀ PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CÁC DỊCH VỤ CÔNG ÍCH VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ KHÁC

Chủ đầu tư cam kết có trách nhiệm tổ chức các dịch vụ công ích, dịch vụ đô thị phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho chính quyền địa phương; đồng thời phối hợp với UBND thành phố Bắc Giang trong việc giải quyết các thủ tục hành chính về xây dựng, đất đai cho người dân đến sinh sống, đảm bảo an ninh khu vực dự án.

1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN TRONG QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH

Trong giai đoạn dự án đang triển khai việc quản lý vận hành và tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích sẽ do Chủ đầu tư đảm nhiệm. Chủ đầu tư sẽ tổ chức và thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị trong suốt quá trình đầu tư kinh doanh, thời điểm mà dự án chưa được bàn giao cho chính quyền địa phương. Việc cung cấp các dịch vụ đô thị sẽ được triển khai ngay khi có nhân dân đến ở và sinh sống, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và chính đáng của nhân dân.

Chăm sóc hệ thống cây xanh đô thị; vệ sinh lòng đường, vỉa hè và các khu vực công cộng.

Quản lý việc sử dụng lòng đường, vỉa hè và các khu công cộng trong khu vực dự án đảm bảo lợi ích của người dân đến sinh sống.

Chi phí dịch vụ đô thị được thu để duy trì các hoạt động thu gom, quét dọn vệ sinh, vận chuyển rác thải sinh hoạt tại các khu vực đất ở theo quy định hiện hành của nhà nước và của tỉnh. Chi phí sử dụng điện, nước do các hộ dân, doanh nghiệp chi trả trực tiếp cho các đơn vị cung cấp trên địa bàn theo hợp đồng giữa 2 bên.

2. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN SAU KINH DOANH

Sau quá trình đầu tư và kinh doanh của dự án, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đều được bàn giao cho nhà nước hoặc đơn vị quản lý có chức năng theo quy định mà cụ thể sẽ chuyển giao cho UBND thành phố Bắc Giang và các đơn vị liên quan theo dõi, quản lý và duy trì các dịch vụ công ích đô thị. Việc cung cấp các dịch vụ đô thị cho nhân dân ở và sinh sống tại đô thị sẽ được bên nhận chuyển giao đảm nhiệm vận hành, quản lý.

CHƯƠNG VII

GIẢI TRÌNH KINH TẾ KỸ THUẬT ĐẦU TƯ, CÁC PHƯƠNG ÁN KINH DOANH THU HỒI VỐN; TỔNG MỨC ĐẦU TƯ; HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ VỀ

KINH TẾ VÀ XÃ HỘI

1. GIẢI TRÌNH KINH TẾ KỸ THUẬT ĐẦU TƯ

1.1. Nội dung xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ trong phạm vi diện tích dự án bao gồm các hạng mục:

+ Sân nền

+ Hệ thống giao thông, bãi đỗ xe

+ Hệ thống cấp nước, phòng cháy chữa cháy

+ Hệ thống thoát nước mưa

+ Hệ thống thoát nước thải

+ Hệ thống cấp điện, chiếu sáng

+ Hệ thống thông tin liên lạc (ống và hố ga để ngầm hóa cáp thông tin liên lạc)

+ Các khu cây xanh, cảnh quan kê hồ, ga rác.

1.2. Giải pháp đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật

1.2.1. Sân nền

Sân nền được thiết kế theo từng lô đất và được xác định bởi ranh giới các tuyến đường, cụ thể trong dự án sẽ tiến hành san nền cho 54 lô đất với tổng diện tích san lấp là 27,96 ha.

Phương pháp thiết kế theo phương pháp đường đồng mức, cao độ đường đồng mức san nền trong các lô được xác định bởi cao độ các tuyến đường giao thông chảy xung quanh.

Sân nền theo nguyên tắc tận dụng đến mức tối đa địa hình tự nhiên, thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy và nhanh chóng nhưng không để mặt đất bị rửa trôi, xói mòn, thoát nước về phía đường giao thông. Sau khi san lấp nền không gây ra hiện tượng đất trượt, lún, dâng cao mức nước ngầm.

Cốt san nền được lấy theo cốt thiết kế của các nút giao thông theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt và cốt thiết kế của các nút trong khu vực lân cận theo quy hoạch chung thành phố Bắc Giang, quy hoạch phân khu số 2, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Hướng dốc san nền trong các lô hướng về các trục đường giao thông.

Độ đầm chặt của nền $K > 0,85$. Đối với phần đất bóc hữu cơ không lẫn cỏ rác được tận dụng để đắp sẽ không lu nền.

Độ dốc san nền từ 0,2 đến 0,4% đảm bảo độ dốc thoát nước mưa, giảm chiều sâu đất công.

Vật liệu san nền: Dùng đất cấp 3 và tận dụng phần đất bóc hữu cơ không lẫn cỏ rác. San nền thành từng lớp tới cao độ thiết kế.

Vật liệu đất đắp lấy tại mỏ đất được cấp phép trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

1.2.2. Giao thông

1.2.2.1. Các thông số chính

STT	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Đường liên khu vực	Đường khu vực	Đường nội bộ
I	Tốc độ thiết kế	Km/h	60	40	20-30
II	Các thông số tuyến				
1	Tầm nhìn vượt xe	m	350	200	100
2	Tầm nhìn dừng xe	m	75	40	20
3	Bán kính cong bằng tới thiểu	m	125	60	15
III	Các thông số mặt cắt ngang				
1	Chiều rộng làn xe	m	3,75	3,5	3,0
2	Số làn xe	Làn	4	2	2
3	Chiều rộng hè	m	4-6	3,0-4,5	2,0-3,0
IV	Các thông số chiều đứng				
1	Độ dốc dọc tối đa	%	6	7	9
2	Bán kính cong lớn tới thiểu	m	1000	450	100
3	Bán kính cong nhỏ tới thiểu	m	1400	450	100
V	Kết cấu mặt đường				
1	Cường độ yêu cầu	MPa	155	120	100
2	Loại mặt đường		Cấp cao A1	Cấp cao A1	Cấp cao A2

1.2.2.2. Bình đồ tuyến

Mạng lưới giao thông được thiết kế gồm 43 tuyến với tổng chiều dài 9.441,23m.

Hướng tuyến cũng như vị trí tìm tuyến được thiết kế theo quy hoạch chi tiết. Bình đồ thiết kế phạm vi nền, mặt đường, phạm vi bó vỉa, lề đường, các công trình thoát nước như công ngang, rãnh dọc, điểm giao với tuyến đã quy hoạch trong khu vực thiết kế mở rộng mép theo bán kính $R=8-20m$. Bình đồ tuyến được vẽ theo tỷ lệ: 1/500.

1.2.2.3. Trắc dọc đường

Cao độ các điểm không chế trên trục dọc là các điểm nút giao thông. Độ dốc dọc các tuyến được thiết kế phù hợp với quy hoạch thoát nước chung.

Tại các vị trí đầu nối cao độ thiết kế trùng với cao độ của tìm đường hiện trạng.

Cao độ tại các điểm nút không chế xem trên bình đồ trục dọc tuyến

Trắc dọc được thiết kế phù hợp với bố trí thoát nước dọc và ngang trên các tuyến.

1.2.2.4. Trắc ngang đường

Mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang $i = 2\%$.

Hệ dốc về mép vỉa, độ dốc hè $i = 1.5\%$. Cao độ hè tại mép vỉa cao hơn cao độ dân rãnh 12,5 - 15 cm.

Quy mô mặt cắt ngang:

+ Đường liên khu vực:

- Mặt cắt (5-5) là 30m; trong đó lòng đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách giữa 3m.

+ Đường khu vực:

- Mặt cắt (6-6) là 20,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

+ Đường nội bộ:

- Mặt cắt (7-7) là 17,5m; trong đó lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Mặt cắt (8-8) là 16,5m; trong đó lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

- Mặt cắt (8A-8A) là 13,5m; trong đó lòng đường 7,5m; 2 bên $1,5 + 4,5\text{m} = 6\text{m}$.

- Mặt cắt (9-9) là 13,5m; trong đó lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

- Mặt cắt (9A-9A) là 12,5m; trong đó lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $3 + 4\text{m} = 7\text{m}$.

- Mặt cắt (9B-9B) là 11m; trong đó lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $1,5 + 4\text{m} = 5,5\text{m}$.

1.2.2.5. Kết cấu nền đường

- Đào xử lý nền đường: trước khi đắp nền đường phải tiến hành bóc bỏ lớp hữu cơ và đất phế thải. Chiều sâu lớp đất hữu cơ trung bình tại khu vực ruộng vườn có chiều dày lớp đất hữu cơ trung bình là từ 0,5m, tại khu vực ao hồ gần khu dân cư thôn Xuân có đất phế thải vật liệu xây dựng đào bỏ từ 1,5-3,5m. Còn riêng tại khu vực ruộng gần đất yếu nền đất yếu để đảm bảo yêu cầu kỹ thuật thuộc tuyến 3, 4, 27, 28, 29, 31, 32, 39, 41, 42, 43.

- Vật liệu đất đắp lấy tại mỏ đất được phép khai thác trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- Độ chặt yêu cầu: Phần nền trong phạm vi mặt đường dưới lớp đất đắp $K \geq 0,98$ được đắp đất cấp 3, độ chặt $K \geq 0,95$, hệ đắp đất cấp 3 độ chặt $K \geq 0,90$.

1.2.2.4. Kết cấu áo đường

- Loại 1 - Kết cấu mặt đường liên khu vực (gồm các tuyến mặt cắt 5-5): Đường Bê tông nhựa: Dùng kết cấu áo đường mềm theo tiêu chuẩn thiết kế 22_TCN_211_2006. Với đường nội bộ chọn Eyc = 1550daN/cm², bao gồm các lớp:

+ 5cm bê tông nhựa chặt BTNC 12,5 (hàm lượng nhựa 5%)

+ Tưới nhựa thấm bảm 0,5kg/m²

+ 7cm bê tông nhựa chặt BTNC 19 (hàm lượng nhựa 4,5%)

+ Tưới nhựa thấm bảm 1kg/m²

+ 17 cm cấp phối đá dăm loại I

+ 34 cm cấp phối đá dăm loại II

+ 30 cm đất đắp cấp 3 có $K \geq 0,98$.

- Loại 2 - Kết cấu mặt đường khu vực (gồm các tuyến mặt cắt 6-6): Đường Bê tông nhựa: Dùng kết cấu áo đường mềm theo tiêu chuẩn thiết kế 22_TCN_211_2006. Với đường nội bộ chọn Eyc = 1200daN/cm², bao gồm các lớp:

+ 4 cm bê tông nhựa chặt BTNC 12,5 (hàm lượng nhựa 5%)

+ Tưới nhựa thấm bảm 0,5kg/m²

+ 6 cm bê tông nhựa chặt BTNC 19 (hàm lượng nhựa 4,5%)

+ Tưới nhựa thấm bảm 1kg/m²

+ 16 cm cấp phối đá dăm loại I

+ 17 cm cấp phối đá dăm loại II

+ 50 cm đất đắp cấp 3 có $K \geq 0,98$.

- Loại 3 - Kết cấu mặt đường nội bộ (gồm các tuyến còn lại): Đường Bê tông nhựa: Dùng kết cấu áo đường mềm theo tiêu chuẩn thiết kế 22_TCN_211_2006. Với đường nội bộ chọn Eyc = 1000daN/cm², bao gồm các lớp:

+ 7 cm bê tông nhựa chặt BTNC 12,5 (hàm lượng nhựa 5%)

+ Tưới nhựa thấm bảm 1kg/m²

+ 16 cm cấp phối đá dăm loại I

+ 17 cm cấp phối đá dăm loại II

+ 50 cm đất đắp cấp 3 có $K \geq 0,98$.

1.2.2.5. Kết cấu vỉa hè

Hệ phố được thiết kế đảm bảo cho người đi bộ, trồng cây và bố trí các công trình kỹ thuật ngầm (điện, cấp thoát nước.....)

* Kết cấu hè đoạn loại I (đoạn qua khu đất công cộng và dân cư hiện trạng, đây là kết cấu vỉa hè ôn định đảm bảo, giảm hiện tượng cỏ mọc):

- Vỉa hè lát gạch bê tông tự chèn

- Lớp Bê tông xi măng đá 2x4, mác 150#, dày 10cm
- * Kết cấu hệ đoàn loại 2 (đoàn qua khu dân cư mới, đây là kết cấu vỉa hè đảm bảo khi người dân xây dựng nhà ở có thể tận dụng):
- Vía hè lát gạch Block tự chèn
- Lớp cát tạo phẳng dày 5cm
- * Kết cấu hệ lát đá (trên tuyến đường Tỉnh lộ 293, tuyến đường lên cầu Đồng

Son):

- Vía hè lát đá
- Vữa xi măng mác 75#, dày 2cm
- Lớp Bê tông xi măng đá 2x4, mác 150#, dày 10cm

1.2.2.6. Bó vỉa, đan ranh

Đan ranh bằng bê tông có độ dốc dọc điều chỉnh theo hệ thống thu nước mặt đường.

- * Kết cấu bó vỉa, ranh biên hệ đường và kết cấu bó vỉa dài phân cách giữa đoạn lát gạch Block:

+ Bó vỉa hè và bó vỉa dài phân cách giữa đúc sẵn bằng bê tông mác 200: KT bó vỉa hè 23x26x100cm, vật cạnh rộng 20cm để tiện cho các phương tiện lên xuống. KT bó vỉa dài phân cách giữa 18x53x100cm

+ Móng bó vỉa hè, bó vỉa giải phân cách đổ bê tông tại chỗ M150, đá 2x4, dày 10cm.

+ Ranh biên đổ bê tông tại chỗ M200, đá 1x2, có độ dốc dọc điều chỉnh theo hệ thống thu nước mặt đường.

- * Kết cấu bó vỉa, ranh biên hệ đường đoạn lát đá:

+ Bó vỉa hè đá: KT bó vỉa hè 18x26x100cm, vật cạnh để tiện cho các phương tiện lên xuống.

+ Móng bó vỉa đổ bê tông tại chỗ M150, đá 2x4, dày 10cm.

+ Ranh biên lát đá: Móng ranh biên đổ bê tông tại chỗ M150, đá 2x4, dày 7cm.

1.2.2.7. An toàn giao thông

Thiết kế hệ thống biển báo hiệu theo Quy chuẩn viết nam QCVN 41:2016/BGTVT về quy chuẩn Quốc Gia về biển hiệu đường bộ.

- Loại biển sử dụng: biển thép, sơn biển bằng sơn phản quang. Cột đỡ biển bảo bằng thép.

- Bố trí các vạch sơn kẻ đường giúp cho các phương tiện tham gia giao thông an toàn và mạch lạc.

1.2.2.8. Cây xanh trên đường

- Cây trồng hai bên đường có tác dụng lấy bóng mát, tạo cảnh quan đồng thời làm giảm tiếng ồn, giảm bụi, chống chói.

- Hồ trồng cây: Cứ cách 7-10m theo chiều dài dọc tuyến đường xây một bồn trồng cây xanh.

* Bồn trồng cây qua đoạn hè lát gạch Block:

+ Bồn trồng cây có kích thước: 1,64m x 1,64m, và cách mép vỉa hè 1,4m.

+ Bồn trồng cây xây gạch vỉa hè xi măng mác 75#.

* Bồn trồng cây qua đoạn hè lát đá:

+ Bồn trồng cây có kích thước: 1,4m x 1,4m, và cách mép vỉa hè 1,3m.

+ Bồn trồng cây lát vỉa hè đá KT 15x10x70cm, móng đổ bê tông tại chỗ M150, đá 2x4, dày 10cm.

+ Loại cây trồng: Theo từng đoạn đường mà trồng loại cây thích hợp.

1.2.3. Cấp nước

- Nguồn nước sạch cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch D300 trên DT293, D200 từ khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam, TP. Bắc Giang, và từ tuyến ống D200 trên đường Minh Khai của nhà máy Cấp thoát nước Bắc Giang công suất 35.000 m³/ngđ.

- Căn cứ vào các quy hoạch và tiêu chuẩn dùng nước, nhu cầu dùng nước, đường kính ống cấp cho khu dự án được xác định lớn nhất là DN200 và nhỏ nhất là D50, sử dụng ống HDPE ống phân phối đường kính từ DN200 đến DN110, ống dịch vụ HDPE đường kính DN32 đến DN75. Các tuyến ống dịch vụ được lắp đặt phía sau nhà.

- Mạng lưới đường ống phân phối được tổ chức theo sơ đồ mạng vòng, đường ống dịch vụ được tổ chức theo sơ đồ nhánh cụt, xương cá. Nước sinh hoạt được cấp cho các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE DN32 đến DN75.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống chữa cháy dùng nước có áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa. Hông cấp nước cứu hỏa được bố trí nằm trên đường ống cấp nước phân phối, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa 100 - 120 m/hông, đảm bảo bán kính phục vụ là 120m.

1.2.4. Thoát nước thải

- Thoát nước thải bao gồm nước thải của dự án, nước thải khu dân cư hiện trạng và liên kế.

- Nước thải khu dân cư số 1,2 và khu dân cư số 6,7 phía Tây Bắc giáp dự án đang có 2 tuyến ống được bơm qua trạm bơm chuyên bậc và đầu vào hệ thống tuyến ống D400, D300 của dự án.

- Nước thải khu nhà hỗn hợp được đầu vào tuyến ống D400 nằm dọc DT293.

- Nước thải khu dân cư hiện trạng thôn Xuân, thôn Lường được thoát qua rãnh thoát hiện trạng B150-B300 (H=0.2-0.3m) đổ vào ga thu trên hệ thống cống D300 chảy dọc tuyến đường giáp khu dân cư và thoát vào hệ thống thoát thải riêng của dự án.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại được xây dựng bên trong các công trình hoặc ở đất xây dựng, rồi theo cống tròn HDPE gần 2 lớp D300 thoát nước phía sau nhà. Sau đó, đổ vào hệ thống thoát nước thải công tròn HDPE đường kính từ D300-D600, D800 chảy trên hệ đường, rồi được bơm thoát vào đường ống D500 áp lực theo quy hoạch chung thành phố (tuyến ống do thành phố đầu tư) thoát về trạm xử lý nước thải của thành phố.
- Lưu lượng nước thải được tính tới thiểu bằng 80% lưu lượng cấp nước trên ngày đêm.

1.2.5. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát thải kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống riêng.
- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực dự án là hệ thống riêng. Nước mưa và nước thải được thoát theo các đường ống riêng.
- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước của dự án theo hướng Đông Nam. Nước mưa toàn khu vực thoát vào hệ thống cống hộp BxH=2x(2.500x2.000) chảy dọc theo tuyến đường lên cầu Đông Sơn sau đó thoát ra ngoài tiêu Văn Sơn.
- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác bằng gang, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.
- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 20-30m.
- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.
- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, công được dùng là công bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400-D1800.

1.2.6. Cấp điện

- Tháo dỡ tuyến đường dây 22kV hiện trạng đi lối cấp điện nhánh Xuân Phong. Các cột điện sẽ tháo dỡ là: 8-XP, 9-XP, 10-XP, 11-XP, 12-XP, 13-XP, TBA Xuân Phong, 1-XP2, 2-XP2, 1-CXP, 2-CXP (Tháo dỡ trạm biến áp Xuân Phong để dịch chuyển sang vị trí mới, Trạm biến áp chùa Xuân Phong được giữ nguyên).
 - Hoàn trả hiện trạng tuyến đường dây 22kV cấp điện nhánh Xuân Phong điểm đầu đầu tuyến được đầu vào tủ điện trung thể RMU 22kV mới xây dựng lắp mới ở trên, điểm đầu cuối đầu vào vị trí cột điện số 2A-XP2. Tuyến đường dây 22kV hoàn trả sẽ được sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x95mm².
- Nguồn điện của dự án được lấy từ nguồn điện đi qua gần khu vực dự án là nguồn điện 22kV và được lấy từ hệ thống lưới điện Quốc gia thông qua Trạm biến áp 110kV Đồi Cốc. Điểm đầu nối đầu dự án: Tảì vị trí gần tủ trung thể dự phòng của trạm biến áp TBA-2.16.2; 35(22)/0,4kV; S=2x400kVA. Điểm đầu cấp điện 22 kV

cho Trạm biến áp trên tại cột điện số 50, lô 483 (tên trạm điện theo vận hành của Điện lực Bắc Giang là TBA S7.K2.NTP).

Toàn bộ tuyến đường dây trung thế 22kV đến trạm biến áp được đi ngầm trong rãnh cáp. Hệ thống đường dây trung thế được kết nối với hệ thống điện 22kV hiện trạng sử dụng cáp điện ngầm, chủng loại cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC/WATER 3(1x240)mm²-24kV được luôn trong ống HDPE chôn ngầm trong rãnh cáp ở độ sâu tối thiểu 0,8m. Đoàn cáp ngầm qua đường sẽ được luôn trong ống thép đến chịu lực và chôn ở độ sâu khoảng 1,0m.

Bộ trí 03 trạm biến áp kiosk 22/0,4kV và 05 compact 22/0,4kV tại các khu vực cây xanh để cấp điện cho các công trình nhỏ, thấp tầng và chiếu sáng đường phố và tại khu vực dự án có 02 trạm biến áp hiện trạng, cụ thể công suất từng trạm như sau:

Tổng hợp công suất các trạm biến áp

STT	Các trạm biến áp	CS MBA Theo điện áp (KVA)22/0,4KV	Số lượng	Tổng công suất (KVA)
1	TBA1	630	2	1.260
2	TBA2	320	1	320
3	TBA3	560	1	560
4	Xuân Phong (dịch chuyển)	320	1	320
5	Chùa Xuân Phong (HT)	250	1	250
6	TBA6	560	1	560
7	TBA8	560	1	560
8	TBA10	400	2	800
9	TBA12	560	2	1.120
10	TBA13	400	1	400
Tổng			13	6.150

Ngoài ra dự kiến bố trí các trạm biến áp cấp điện cho trường học, các lô đất nhà ở xã hội, các lô này chỉ làm hệ thống ống và dây chờ.

Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng khu dân cư được lấy từ các trạm biến áp xây dựng mới.

- Đường dây hạ thế 0,4kV:

+ Kiểu đường dây: Đi ngầm trong rãnh cáp.

+ Cáp điện hạ thế cấp cho các công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, chợ, công trình công cộng sẽ được xác định và tính toán cụ thể đồng bộ với thiết kế phần điện của từng công trình đó.

+ Cáp cung cấp điện hạ áp dùng loại cáp ngầm 3 pha lõi đồng cách điện XLPE, có đai thép bảo vệ, cấp điện áp 0,6/1kV (Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC), loại 4 lõi, tiết

điện cấp là 3x150+1x120, 3x120+1x70, 3x95+1x50, 3x70+1x35, 3x50+1x35, 3x35+1x16...

+ Cấp phân phối điện cho các nhà liên kết sử dụng loại cáp ngầm 1 pha lõi đồng cách điện XLPE, có đai thép bảo vệ, cấp điện áp 0,6/1kV quy cách kỹ thuật của cáp (Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC), loại 2 lõi.

- Đường dây hạ thế 0,4kV dịch chuyển:

+ Đường dây hạ thế 0,4kV sinh hoạt cấp cho các hộ của khu dân cư hiện trạng được cấp từ trạm biến áp hiện trạng Xuân Phong sẽ được tháo dỡ.

+ Dịch chuyển trạm biến áp hiện trạng Xuân Phong đến vị trí khu vực cây xanh trong khu đất dự án được quy hoạch.

+ Cấp điện 0,4kV cho khu dân cư hiện trạng được lấy từ vị trí mới của trạm biến áp Xuân Phong.

- Đường dây chiếu sáng:

+ Sử dụng mạng 3 pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp để cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường.

+ Toàn bộ tuyến cấp điện chiếu sáng dùng cáp lõi đồng cách điện XLPE, có đai thép bảo vệ (XLPE/PVC/DSTA/PVC) 3x16+1x10 đặt trong rãnh cấp dọc theo vỉa hè.

+ Tiết diện cáp được lựa chọn để đảm bảo tổn thất điện áp tối đa là 5% đến đèn xa nhất.

+ Cấp ngầm chiếu sáng được nối đến bảng điện cửa cột, dây dẫn từ bảng điện cửa cột lên các đèn dùng loại dây đôi, lõi đồng, cách điện PVC, tiết diện (2x2,5)mm².

- Bố trí đèn chiếu sáng:

+ Đường có chiếu rộng lòng đường 5,5m, vỉa hè rộng 4m sử dụng loại đèn chiếu sáng lắp một bên vỉa hè, dùng cột đèn thép bất giác còn liền cần mà kèm nhưng cao 7m, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 đến 35m.

+ Đường có chiếu rộng lòng đường 7,5m, vỉa hè rộng 4,5 đến 5m sử dụng loại đèn chiếu sáng lắp một bên vỉa hè, dùng cột đèn thép bất giác còn liền cần mà kèm nhưng cao 8m, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 đến 35m.

+ Đường có chiếu rộng lòng đường 10,5m, vỉa hè rộng 5m sử dụng loại đèn chiếu sáng lắp một bên vỉa hè, dùng cột đèn thép bất giác còn liền cần mà kèm nhưng cao 11m, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 đến 35m.

+ Giữa dải phân cách lắp đèn chùm chiếu sáng sân vườn loại 5 bóng, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 đến 35m

1.2.7. Thông tin liên lạc

Mạng cáp điện thoại, viễn thông, internet... được bố trí đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật đi trên hè và có ống chờ đến các hộ dân.

Màng bê: Bê ngấm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập dài, rẽ nhánh, chạy thẳng mà sử dụng các bê có dung lượng khác nhau. Hệ thống bê được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

Dây cáp thuê bao (từ tủ cáp đến các hộ thuê bao), tuyến dây này thiết kế đi ngầm, bám theo hệ thống điện chiếu sáng sinh hoạt trong khu vực (sẽ được nhà cung cấp thiết kế tùy từng nhà màng cung cấp).

Dây cáp và hộp cáp do nhà kinh doanh cung cấp và chỉ phí.

1.2.8. Khuôn viên cây xanh, kê hồ

Cây xanh cảnh quan gồm 5 khu cây xanh được thiết kế đồng bộ theo kiến trúc cảnh quan dự án. Nội dung cụ thể như sau:

+ Sân nền lô cây xanh được tận dụng đất hữu cơ để san lấp riêng khu vực thuộc phạm vi đường đào cần san nền bằng đất cấp 3 để đảm bảo trong quá trình sử dụng, độ dốc san nền từ 0,2 đến 0,4%, nước mưa thoát về phía mặt đường xung quanh khu khuôn viên cây xanh.

+ Đường nội bộ trong khuôn viên được thiết kế với bề rộng từ 2 - 9m theo bình đồ khu cây xanh, mặt đường đào lát gạch Terrazzo KT 40x40x3cm bằng VXM cấp 3 đầm chặt K90, dày 50cm. Hai bên đường đào được xây bờ bằng gạch đất nung VXM mức 75#, mặt bờ xây gạch được ốp gạch thẻ đỏ 60x240.

+ Ngoài phạm vi đường đào, tiến hành trồng cây xanh: Cây trồng viên được lựa chọn cây chồi ngọn cắt tỉa trong dốc bờ xây đất nung (viên rộng $\geq 0,25m$ cao $\geq 0,25m$, trong khu vực khuôn viên trồng thảm cỏ nhất và trồng các cây bụi xen lẫn các cây bóng mát.

* Lô cây xanh giải phân cách: Tiến hành trồng cây xanh viên trồng cây chồi ngọn cắt tỉa, bên trong trồng thảm cỏ nhất và xen kẽ bồn hoa theo mùa, cây cỏ lá xẻ.

1.2.9. Bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác

Có 07 bãi đỗ xe và 02 vị trí ga trung chuyển rác trong dự án, vị trí nằm trung tâm của dự án, đầu nối ra đường giao thông, sau khi san nền đắp đất cấp phối đôi tam của dự án, đầm chặt K95, đổ bê tông mác 250#, đá 2x4 dày 20cm phía dưới là lớp cấp phối đá dăm loại 2, dày 15cm.

2. CÁC PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN CHO NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN BT

2.1 Sản phẩm của dự án sau khi đầu tư

Sau khi tiến hành đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hàng mục hạ tầng xã hội thì sản phẩm tạo ra từ dự án bao gồm:

- Đất ở chia lô liên kề.
- Đất ở tại định cư: TĐC-1 đến TĐC-2.
- Đất ở chia lô biệt thự.

- Giá trị quỹ đất thanh toán được xác định tương đương với giá trị Dự án BT và không thay đổi kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

- Giá trị quỹ đất thanh toán được xác định tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.3 Thời điểm, nguyên tắc và giá trị thanh toán dự án BT

dùng...

+ Sau khi hoàn thành công tác xây dựng phần giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác, chủ đầu tư sẽ tiến hành bàn giao cho địa phương quản lý, đầu tư, khai thác, sử dụng các hàng mục thứ cấp hoặc kêu gọi đầu tư.

+ Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư sẽ quản lý khu đất dành cho xây dựng các công trình công cộng. Trường hợp chính quyền địa phương có nhu cầu sử dụng các khu đất này mà hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án chưa hoàn thành, chủ đầu tư sẵn sàng bàn giao trước các lô đất này địa phương tiến hành sử dụng đầu tư

- Phần đất công trình bàn giao lại cho Nhà nước:

+ Chủ đầu tư tiến hành khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ đã được phê duyệt và cấp phép xây dựng đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi xây dựng hoàn thành chủ đầu tư sẽ kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp, người dân có nhu cầu để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất ở, đất dịch vụ trong mai. Việc chuyển nhượng các lô đất này chỉ thực hiện sau khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, phát triển đô thị, quản lý phát triển nhà ở, bất động sản và quy định của UBND tỉnh, các quy định của pháp luật có liên quan.

+ Quỹ đất cụ thể giao cho chủ đầu tư để thanh toán dự án BT được xác định theo phương án thanh toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Quỹ đất thanh toán dự án dự kiến là 112.995 m² trong đó theo hợp đồng quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư là 125.000 m² (giảm khoảng 1,3ha đất ở do bỏ tích đất ở chia lô liên kế và đất ở chia lô biệt thự của dự án.

- Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư là đất chưa giải phóng mặt bằng.

2.2 Xác định quỹ đất để thanh toán dự án BT

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đất cây xanh mặt nước.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan: Phần lô B-CC-01, B-CC-02

- Đất trường trung học: Phần lô B-TH-2

- Đất trường mầm non: Phần lô A-NT-4

- Đất chợ: Phần lô A-CHO.

- Đất nhà ở xã hội: B-OXH-01 đến B-OXH-04.

Việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thanh toán dự án BT được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao.

3. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

3.1. Căn cứ xác định tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư cho dự án xây dựng " Khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang" được dựa trên phương án trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án và theo các căn cứ sau đây:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật đầu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Nghị định số 63/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đầu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Nghị định 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Thông tư 09/2016/TT-BTC ngày 18/1/2016 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành nguồn vốn nhà nước; Thông tư 64/2018/TT-BTC ngày 30/7/2018 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18/1/2016 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành nguồn vốn nhà nước;
- Thông tư 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định về phí tham định dự án đầu tư xây dựng, phí tham định thiết kế cơ sở;
- Thông tư số 146/TT-BQP ngày 11 tháng 9 năm 2007 của Bộ Quốc phòng Hướng dẫn thực hiện quyết định số 96/2006/QĐ-TTg ngày 04/5/2006 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý và thực hiện công tác rà phá bom mìn vật liệu nổ;
- Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng về Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 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 2018;
- Căn cứ vào hồ sơ dự án và hồ sơ thiết kế cơ sở do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang thiết kế;

3.2. Giá trị tổng mức đầu tư:

- Tổng mức đầu tư dự án được xác định bao gồm các chi phí sau: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng. Nội dung cụ thể như sau:

+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: Được tính toán theo mục 2, chương IV.

+ Chi phí xây dựng công trình: Tính theo chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị suất vốn đầu tư được công bố tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 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 2018.

Ngoài ra trong chi phí xây dựng có tính thêm một số chi phí năm ngoài suất vốn đầu tư: Chi phí gia cố nền móng công trình giao thông khoảng 42.500m² đường, chi phí dịch chuyển, hoàn trả đường dây trung thế năm ngoài dự án bao gồm khoảng 550m đường dây trung thế phải hoàn trả và 950m đường dây trung thế phải xây dựng để cấp điện đầu vào dự án.

+ Chi phí thiết bị công trình: Áp dụng chi phí thiết bị công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị trong suất vốn đầu tư được công bố tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 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 2018.

+ Chi phí quản lý dự án là các chi phí cần thiết để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng về Hướng dẫn xác định chi phí công trình của dự án vào khai thác sử dụng được xác định theo Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng và Hưởng dẫn xác định chi phí

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng được xác định căn cứ Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng, nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính Phủ...

+ Chi phí khác bao gồm chi phí hàng mục chung và khoản mục chi phí như rà phá bom mìn, bảo hiểm, kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán, các khoản phí, lệ phí... được xác định trên cơ sở định mức, tỷ lệ phần trăm, dự toán hoặc giá trị hợp đồng đã ký kết.

+ Chi phí dự phòng bao gồm chi phí dự phòng yếu tố phát sinh và dự phòng trượt giá(tạm tính).

- Tổng mức đầu tư và phương án tài chính của dự án tại thời điểm chấp thuận đầu tư là tạm tính nhằm khai toán hiệu quả kinh tế của dự án, làm cơ sở để cấp có thẩm quyền xem xét quyết định chấp thuận đầu tư dự án. Thời điểm xác định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, 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 có quan có thẩm quyền đất cho chủ đầu tư để xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; khi đó chủ đầu tư sẽ lập thiết kế

bản vẽ thi công - dự toán, phương án tài chính, phương án giá đất chỉ tiết trình cơ quan nhà nước chấp thuận.

- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng): **587.321.896.000 đồng**

(Bảng chữ: Năm trăm tám mươi bảy tỷ ba trăm hai mươi một triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng: 285.609.178.000 đồng
- Chi phí thiết bị: 13.975.040.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án 4.254.096.000 đồng
- Chi phí giải phóng mặt bằng: 182.031.874.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư XDCT 11.291.839.000 đồng
- Chi phí khác 13.552.666.000 đồng
- Chi phí dự phòng 76.607.204.000 đồng

(Có bảng tính toán chi tiết kèm theo)

3.3. Nguồn vốn đầu tư:

Vốn tự có của doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp lệ khác.
Trong đó: Vốn tự có của doanh nghiệp chiếm 15%.

Vốn huy động khác chiếm 85%.

4. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH, XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

4.1. Doanh thu của dự án:

- Nguồn thu của dự án từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các chủ đầu tư thứ cấp (CNOQSD).
- Doanh thu hàng năm được tính toán trên cơ sở giá chuyển nhượng và diện tích đất chuyển nhượng cho chủ đầu tư thứ cấp hàng năm.

4.2. Kết quả phân tích tài chính của dự án:

- Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán cho dự án BT: 785.618.393.000 đồng
- NPV = 1.227.980.576.000 > 0
- IRR = 56,9% > r
- Thời gian hoàn vốn: 4 năm tính cả thời gian xây dựng.
- Nộp các khoản thuế, lệ phí khác khoảng: 60.000.000.000 đồng.

4.3. Hiệu quả tài chính:

Qua việc phân tích tài chính cho thấy dự án có tính khả thi cao, ngoài việc đem lại lợi nhuận cho doanh nghiệp, có chi phí để thanh toán cho dự án BT và khoảng 60 tỷ đồng tiền thuế như thuế VAT các loại phí thẩm định...

4.4. Hiệu quả xã hội:

Dự án sau khi hoàn thành sẽ tạo một khu đô thị mới đồng bộ hệ thống hạ tầng theo quy hoạch, góp phần xây dựng và hoàn thiện các khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn thành phố Bắc Giang, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của thành phố Bắc Giang nói riêng và của tỉnh Bắc Giang nói chung. Ngoài ra chủ đầu tư còn bàn giao lại cho chính quyền địa phương các khu đất có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ... Tạo ra các khu hạ tầng xã hội, công cộng phục vụ nhu cầu cho người dân. Bên cạnh đó, khi thực hiện dự án còn có những hiệu quả xã hội sau:

- Góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng của các khu đô thị, khu dân cư thành phố Bắc Giang;

- Nhà nước không phải thực hiện đầu tư xây dựng nhưng có được một khu đô thị mới đồng bộ hệ thống hạ tầng; đồng thời đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa tại thành phố Bắc Giang tạo tiền đề phát triển trong tương lai;

- Tạo lên một khu dân cư văn minh, hiện đại; góp phần định hướng lối sống đô thị cho người dân khu vực;

- Ngoài ra ngân sách tỉnh sẽ có nguồn thu dự kiến (Tiền thuê đất, thuế VAT, thuế TNDN) từ các dự án, công trình thứ cấp, tạo ra việc làm cho người lao động phong.

CHƯƠNG IX

NỘI DUNG GIAO BÁT, CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG BẤT TỔ CHỨC THỰC HIỆN, TIỀN ĐÓ DƯ ẢN

1. NỘI DUNG GIAO BÁT, CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG BẤT

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để chủ đầu tư thực hiện dự án và kinh doanh để đủ tài chính thanh toán dự án BT và thu hồi vốn.
Phương thức giao đất: UBND tỉnh thực hiện việc thu hồi và giao đất một lần hoặc nhiều lần theo tình hình thực tế của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đề xuất của chủ đầu tư phù hợp với tiến độ dự án.

- Phần đất dự kiến giao cho nhà đầu tư để kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định bao gồm: Đất ở chia lô liên kề, đất ở nhà vườn, biệt. Việc giao đất thành toàn dự án BT được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật trên cơ sở nguyên tắc ngang giá, theo đó giá trị quỹ đất được giao tương đương với giá trị của khối lượng xây dựng công trình dự án BT hoàn thành theo tiến độ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật.

Nhà đầu tư chỉ được kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được giao sau khi thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định pháp luật có liên quan về đất đai, đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Nhà nước giao đất lâu dài với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô đất ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật sau khi đầu tư đóng bộ chủ đầu tư hoàn trả địa phương để địa phương để quản lý, đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư công trình

- Đối với phần đất công cộng, đất hỗn hợp sau khi đầu tư đóng bộ chủ đầu tư hoàn trả địa phương để địa phương để quản lý, đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư công trình

theo quy định.

2. TỔ CHỨC THỰC HIỆN, TIỀN ĐÓ DƯ ẢN

1. Hình thức đầu tư :

Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới từ nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và vốn huy động huy động hợp pháp khác.

2. Hình thức quản lý dự án

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án.

3. Tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án

Không quá 05 năm, kể từ khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư: Dự kiến thực hiện từ tháng 05 năm 2020 đến hết tháng 04 năm 2024 với các mốc thời gian chính như sau:

- Từ tháng 6/2020 đến hết tháng 12/2020: Giải phóng mặt bằng trên phần diện tích khoảng 24ha, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công xây dựng.
- Đến hết tháng 6/2021: Hoàn thành công tác bồi bồi thường giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án.
- Đến hết tháng 6/2023: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án.
- Đến hết tháng 6/2024: Hoàn thành việc kinh doanh các sản phẩm từ dự án.

4. Biện pháp tổ chức thực hiện

Với kinh nghiệm đã và đang thực hiện đầu tư xây dựng, thi công một số công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư trên địa bàn tỉnh, cùng với đội ngũ nhân viên hiện có, chủ đầu tư sẽ thành lập ban quản lý dự án để giúp chủ đầu tư tổ chức thực hiện:

a) Giai đoạn chuẩn bị đầu tư

- Lựa chọn các đơn vị tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm trong tư vấn thực hiện các dự án bất động sản nhất là các dự án khu đô thị mới để lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng,.... nhằm thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến quá trình đầu tư xây dựng.

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong việc lập, thực hiện phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án. Xác định đây là khâu quan trọng bậc nhất trong công việc tài chuẩn bị đầu tư, chủ đầu tư sẽ tập trung nhân lực, tài chính để thực hiện theo đúng tiến độ. Để chính quyền địa phương sớm bàn giao mặt bằng sạch để chủ đầu tư sớm khởi công xây dựng dự án.

- Huy động vốn từ các đối tác kinh doanh hoặc vay vốn của các ngân hàng thương mại để chuẩn bị nguồn vốn để thực hiện việc giải ngân các chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước liên quan để được hướng dẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý trong quá trình chuẩn bị đầu tư.

- Xây dựng phương án kinh doanh chi tiết, đào tạo nhân viên bán hàng chuyên nghiệp, lắp các văn phòng quang cáo, giới thiệu dự án để chuẩn bị cho bước kinh doanh tiếp theo.

b) Giai đoạn thực hiện đầu tư

- Trực tiếp tổ chức thực hiện dự án. Quản lý, giám sát việc thi công xây lắp theo đúng thiết kế được duyệt, đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn lao động.
- Thực hiện đầu tư theo đúng quy định hiện hành, kiểm soát chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, lập tiến độ thực chi tiết để theo dõi, quản lý.
- Bỏ trí nguồn vốn kịp thời, đúng tiến độ, không để xảy ra tình trạng thiếu vốn gây chậm tiến độ đầu tư.
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện của các nhà thầu xây lắp để thực hiện đầu tư đúng tiến độ, đúng quy hoạch, thiết kế được duyệt và đảm bảo chất lượng.

c) Giai đoạn kinh doanh và kết thúc dự án

- Việc triển khai kinh doanh các sản phẩm từ dự án được triển khai khi các khu vực cục bộ trong dự án có đủ điều kiện kinh doanh theo luật kinh doanh bất động sản. Duy trì hệ thống khuôn viên cây xanh, cảnh quan và hạ tầng để hấp dẫn người dân đến sinh sống và các nhà đầu tư thứ cấp đến đầu tư tại dự án.
- Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư các công trình hạ tầng xã hội trong dự án để đảm bảo việc phát triển đồng bộ cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Phối hợp với chính quyền địa phương để lập phương án chuyển giao các công trình hạ tầng sau khi kết thúc đầu tư.

CHƯƠNG X

CÁC NỘI DUNG PHỐI HỢP GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG

1. ĐẦU TƯ HÀ TẶNG KỸ THUẬT NGOÀI HÀNG RÀO

- Vì trí dự kiến triển khai thực hiện dự án năm cảnh tuyến đường tỉnh 293 thuộc địa phận thành phố Bắc Giang, cảnh tuyến đường lên cầu Đông Sơn nối liền QL17 và QL31 đã thi công cơ bản hoàn thành. Ngoài ra dự án xây dựng tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai theo hình thức hợp đồng BT đã được phê duyệt đang triển khai thực hiện thiết kế BVTC dự toán và thi công xây dựng sớm; dự án còn nằm cảnh khu số 01, 02, khu số 06, 07 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang được đầu tư cơ bản hoàn thành nên việc đầu tư hạ tầng tương đối thuận lợi... Với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (cấp nước, thoát nước mưa, cấp điện, thông tin liên lạc) hiện nay đã cơ bản có đủ để thực hiện đầu tư dự án. Riêng hệ thống thoát nước thải đề nghị UBND thành phố thực hiện đầu tư đường ống ngoài ranh giới dự án để đảm bảo đầu tư phù hợp.

- Công trình hạ tầng của nhà nước đi qua khu vực dự án: Trong khu vực dự án có một số tuyến đường điện và dây thông tin liên lạc, cấp nước trong thiết kế cơ sở dự án đã nghiên cứu phương án đầu tư, di chuyển, hoàn trả (chi tiết xem phần thiết kế cơ sở).

2. ĐẦU TƯ CÔNG TRÌNH HÀ TẶNG XÃ HỘI

- Theo quy hoạch chi tiết dự án đã được phê duyệt thì khu vực dự án không bố trí quỹ đất để xây dựng trụ sở cơ quan hành chính nên dự án không đề xuất triển khai việc đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan trong những năm tới.

- Công trình hạ tầng xã hội: Sau khi đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất (trường mầm non, nhà văn hóa, chợ, trường trung học, cây xanh, đất công cộng, hồ nước), chủ đầu tư sẽ bàn giao cho chính quyền địa phương để thực hiện quản lý, khai thác sử dụng, đầu tư công trình thứ cấp hoặc kêu gọi đầu tư. Đối với khu cây xanh, bãi đỗ xe, ga tập kết trung chuyển rác sẽ được chủ đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch khu đô thị; sau khi xây dựng xong sẽ tiến hành bàn giao cho chính quyền địa phương.

3. CÁC CÔNG TRÌNH HÀ TẶNG CHUYÊN GIAO KHÔNG BỒI HOÀN

- Các hàng mục công trình hạ tầng kỹ thuật chuyên giao không bồi hoàn gồm:

+ Hệ thống giao thông, bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác.

+ Hệ thống cấp nước

+ Hệ thống thoát nước

+ Hệ thống hào kỹ thuật và hồ ga để ngâm hoá đường dây thông tin liên lạc, cáp điện, chiếu sáng.

+ Khu cây xanh cảnh quan.

Đối với các công trình có chuyên gia sẽ được nghiệm thu trước khi chuyên giao. Khi chuyên giao, chủ đầu tư sẽ giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận giao. Trường hợp khi thực hiện dự án đã xác định được bên nhận chuyên giao thì bên nhận chuyên giao được tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong giai đoạn xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyên giao theo qui định của pháp luật. Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyên giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

Thủ tục chuyên giao công trình được thực hiện theo qui định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình.

Bên nhận chuyên giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các qui định của pháp luật về xây dựng.

Tiến độ chuyên giao: Dự kiến thời gian thực hiện các thủ tục chuyên giao bắt đầu từ quý I năm 2025.

4. TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG ÍCH VÀ DỊCH VỤ BỒ THI

Chủ đầu tư cam kết tổ chức các dịch vụ công ích, dịch vụ đô thị phục nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án khu đô thị mới cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho chính quyền địa phương:

a) Phương án tổ chức thực hiện trong quá trình đầu tư và kinh doanh

Trong giai đoạn dự án đang triển khai việc quản lý vận hành và tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích sẽ do chủ đầu tư đảm nhiệm. Chủ đầu tư sẽ tổ chức và thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị trong suốt quá trình đầu tư kinh doanh, thời điểm mà dự án chưa được bàn giao cho chính quyền địa phương.

Chăm sóc hệ thống cây xanh đô thị; vệ sinh lòng đường, vỉa hè và các khu vực công cộng.

Quản lý việc sử dụng lòng đường, vỉa hè và các khu công cộng trong đô thị đảm bảo ích của người dân đến sinh sống.

Chi phí dịch vụ đo thị được thu để duy trì các hoạt động thu gom, quét dọn vệ sinh, vận chuyển rác thải sinh hoạt tại các khu vực đất ở theo quy định hiện hành của nhà nước và của tỉnh. Chi phí sử dụng điện, nước do các hộ dân, doanh nghiệp chi trả trực tiếp cho các đơn vị cung cấp trên địa bàn theo hợp đồng giữa 2 bên.

b) Phương án tổ chức thực hiện sau kinh doanh:

Sau quá trình đầu tư và kinh doanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị sẽ được bàn giao cho UBND thành phố Bắc Giang và các đơn vị liên quan theo dõi, quản lý và duy trì các dịch vụ công ích đô thị. Việc cung cấp các dịch vụ đo thị tại đô thị sẽ được bên nhận chuyển giao đảm nhiệm vận hành, quản lý. Việc bàn giao sẽ được tiến hành bàn giao từng phần và bàn giao toàn bộ khi kết thúc dự án với UBND thành phố Bắc Giang theo đúng quy định pháp luật.

5. XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ, TRÁCH NHIỆM VÀ MỐI QUAN HỆ GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỚI CÁC CHỦ THỂ CÓ LIÊN QUAN TRONG CÁC NỘI DUNG PHỐI HỢP NẾU TRÊN

5.1. Nghĩa vụ, trách nhiệm, mối liên hệ của chủ đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng.

a) Quản lý thực hiện dự án và bàn giao công trình

- Trong giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng đến khi khai thác, sử dụng công trình Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý trực tiếp, toàn diện quá trình đầu tư và tổ chức đưa dự án vào khai thác sử dụng theo đúng các quy định hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập dự án và triển khai thực hiện dự án sau khi dự án được các cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận đầu tư; chịu sự theo dõi, kiểm tra của chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý nhà nước.

- Sau khi UBND tỉnh Bắc Giang là chấp thuận đầu tư dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình đồng thời phối hợp với UBND thành phố Bắc Giang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và trình hồ sơ xin giao đất, phê duyệt phương án giá đất và mức thu tiền sử dụng đất.

- Thường xuyên phối hợp với các sở chuyên ngành trong suốt quá trình thực hiện dự án như Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Công thương để giải quyết các vấn đề có liên quan đến dự án. Ngoài ra các sở sẽ hướng dẫn, chỉ đạo chủ đầu tư thực hiện các thủ tục hành chính, tổ chức thực hiện dự án theo đúng các quy định của pháp luật. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra tình hình thực hiện dự án của chủ đầu tư theo lĩnh vực quản lý của ngành.

- Phối hợp với UBND thành phố Bắc Giang: Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để giao mặt bằng cho chủ đầu tư thi công dự án, lập phương án

chuyển giao khi hoàn thành dự án; thực hiện giám sát, nghiệm thu chất lượng đối với các công trình chuyển giao cho nhà nước khi hoàn thành dự án.

- Phối hợp với các đơn vị cấp điện, cấp nước trên địa bàn: Thực hiện thỏa thuận đầu nôi hạ tầng với dự án; tham gia phương án thiết kế các hàng mục (điện, nước) để đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, khả thi trong đầu nôi thực tế; chuẩn bị phương án tiếp nhận các hàng mục khi được cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho chủ đầu tư bàn giao.

b) Quản lý tiến độ thực hiện dự án

Chủ đầu tư sẽ xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành từng hàng mục công trình và toàn bộ dự án.

Trong quá trình thi công xây dựng công tác quản lý sẽ luôn được chú trọng tránh sự thay đổi lớn về công trình, hàng mục công trình làm ảnh hưởng tới tiến độ, thời gian khai thác sử dụng. Nếu trường hợp bất khả kháng chủ đầu tư sẽ trình các cấp thẩm quyền xem xét.

c) Quản lý xây dựng quy hoạch đã được phê duyệt.

Chủ đầu tư sẽ sử dụng đất theo đúng theo đúng mục đích, đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Các chỉ tiêu về diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng; các nội dung về kiến trúc, các thông số kỹ thuật, diện tích xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành khác.

Triển khai xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, không gây ảnh hưởng xấu tới sản xuất, sinh hoạt của nhân dân trong khu vực.

d) Quản lý chất lượng công trình xây dựng

- Chủ đầu tư sẽ tổ chức thực hiện đầy đủ những nội dung quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng. Đồng thời thực hiện các công việc sau:

+ Xây dựng các quy định và tổ chức hệ thống quản lý đảm bảo kỹ thuật, chất lượng toàn bộ dự án và từng hàng mục công trình, công trình. Thiết lập bộ máy quản lý kỹ thuật, chất lượng đảm bảo yêu cầu về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và theo quy định hiện hành.

+ Luôn theo dõi sát sao quá trình thực hiện đầu tư xây dựng để kịp thời phát hiện và kiến nghị giải quyết những phát sinh nhằm đảm bảo kỹ thuật, chất lượng của các hàng mục, công trình và toàn bộ dự án.

- Sau khi công trình được xây dựng xong sẽ tiến hành mời đơn vị chức năng đến kiểm tra nghiệm thu công trình trước khi đưa vào sử dụng và thực hiện kiểm tra chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình nếu cần thiết.

e) Đảm bảo về trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường.

a) Đề xuất hỗ trợ:**6. CÁC ĐỀ XUẤT VỀ HỖ TRỢ VÀ ƯU ĐÃI CHO DỰ ÁN**

UBND thành phố Bắc Giang: Tiếp nhận, quản lý, khai thác và vận hành sử dụng các công trình được nhân chuyển giao; có kế hoạch đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào, công trình xã hội trong phạm vi dự án. Thực hiện công tác giám sát về chất lượng công trình xây dựng đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành, đảm bảo sau khi thực hiện thi công xây dựng công trình xong tiến hành nghiệm thu, bàn giao công trình cho nhà đầu tư.

tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện đầu tư vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án. Sau khi được chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư dừng dự án; phối hợp với chủ đầu tư giải quyết các thủ tục hành chính, các khó khăn nhiệm vụ đơn đốc, theo dõi, hướng dẫn, giám sát và kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, phần đất cây xanh cảnh quan, ga rác, bãi đỗ xe đất công trình công cộng, đất hỗn hợp chủ đầu tư tiến hành bàn giao toàn bộ cho chính quyền địa phương để khai thác sử dụng và đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư theo quy định. Đối với phần diện tích đất ở, đất ở nhà vườn, biệt thự: Chủ đầu tư sẽ tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất phân lô nhà liền kề, nhà vườn, biệt thự cho các chủ đầu tư tư cấp (tổ chức, doanh nghiệp hoặc người dân) để xây dựng các công trình nhà ở trong khu đô thị mới.

5.3. Nghĩa vụ, trách nhiệm, mối liên hệ của cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình thực hiện dự án và khai thác sử dụng

Sau khi thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng, Chủ đầu tư sẽ tiến hành làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để thực hiện dự án. Đối với phần đất đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật, phần đất cây xanh cảnh quan, ga rác, bãi đỗ xe đất công trình công cộng, đất hỗn hợp chủ đầu tư tiến hành bàn giao toàn bộ cho chính quyền địa phương để khai thác sử dụng và đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư theo quy định. Đối với phần diện tích đất ở, đất ở nhà vườn, biệt thự: Chủ đầu tư sẽ tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất phân lô nhà liền kề, nhà vườn, biệt thự cho các chủ đầu tư tư cấp (tổ chức, doanh nghiệp hoặc người dân) để xây dựng các công trình nhà ở trong khu đô thị mới.

ly khai thác dự án**5.2. Nghĩa vụ, trách nhiệm, mối liên hệ của chủ đầu tư trong công tác quản**

Chủ đầu tư sẽ xây dựng các quy định về quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng. Kết hợp chặt chẽ với người sử dụng công trình có trách nhiệm vận hành và bảo trì công trình; Tổ chức nghiệm thu, đưa vào sử dụng các công trình theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước và pháp luật. Khi vận hành phải kiểm tra định kỳ, phát hiện hư hỏng phải kịp thời sửa chữa, đảm bảo an toàn khi sử dụng công trình.

f) Quản lý về chất lượng công trình.

Trong quá trình đầu tư chúng tôi sẽ tiến hành tổ chức quản lý trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường theo quy định; phối hợp với chính quyền địa phương quản lý trật tự an toàn xã hội trong khu vực dự án; có biện pháp thu gom xử lý rác thải, nước thải, phế thải xây dựng sinh hoạt và đảm bảo vệ sinh môi trường trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- Đề nghị UBND thành phố Bắc Giang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án để sớm bàn giao mặt bằng để chủ đầu tư khởi công xây dựng dự án.

- Hỗ trợ chủ đầu tư trong việc đầu nối hệ thống thoát nước của dự án với hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b) Đề xuất ưu đãi

- Các ưu đãi khác (nếu có) theo quy định của Pháp luật.

7. ĐỀ XUẤT VỀ QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH

a) Trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh.

Trong giai đoạn chưa chuyển giao: Chủ đầu tư sẽ phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác quản lý hành chính để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến sinh sống.

b) Quản lý hành chính sau khi kinh doanh

Khi hoàn thành toàn bộ dự án: Chủ đầu tư thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương. Đề xuất UBND thành phố Bắc Giang có phương án tiếp nhận chuyển giao hành chính và sát nhập toàn bộ khu vực dự án vào sự quản lý hành chính của phường Đình Kế và xã Tân Tiến. Chính quyền địa phương sẽ trực tiếp quản lý hành chính khu dân cư mới theo quy định hiện hành.

c) Đề xuất đơn vị hành chính mới

Dự án có quy mô khoảng 43,672ha, dân số dự kiến khoảng 14.000 người là khá lớn do vậy chủ đầu tư đề xuất UBND thành phố căn cứ và tình hình thực tế trong quá trình khai thác sử dụng dự án trước mắt sẽ không đề xuất hình thành đơn vị hành chính mới mà đề nghị cấp có thẩm quyền sát nhập hành chính khu vực dự án vào phường Đình Kế và xã Tân Tiến để quản lý hành chính. Khi khu đô thị đã cơ bản hình thành đề nghị UBND thành phố có phương án thành lập các tổ dân phố, thôn mới thuộc quản lý hành chính của phường Đình Kế và xã Tân Tiến.

d) Phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương

Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án được phê duyệt, chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển giao quản lý hành chính được thực hiện theo các quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của chính quyền địa phương.

CHƯƠNG XI**KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ****1. KẾT LUẬN**

Dự án " Khu số 05,09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang là cụ thể hoá định hướng phát triển, quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang.

Cải thiện từng bước điều kiện làm việc, nhà ở và sinh hoạt của cư dân đô thị thành phố Bắc Giang; thu hút vốn đầu tư cho tỉnh, làm tiền đề cho các dự án tiếp theo;

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, góp phần phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn phường Đình Kế và xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang;

Góp phần quản lý và giải quyết thêm quỹ đất xây dựng của tỉnh Bắc Giang, tăng thu ngân sách và đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế xã hội của thành phố Bắc Giang và tỉnh Bắc Giang nói chung.

2. KIẾN NGHỊ

Hồ sơ Dự án Khu số 05,09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang được lập tuân thủ đúng luật xây dựng; các qui trình, qui phạm hiện hành của nhà nước. Đề nghị các cơ quan chức năng xem xét chấp thuận đầu tư dự án, để Dự án sớm thực hiện tạo ra quỹ đất ở thanh toán chi phí thực hiện dự án BT./.

PHỤ LỤC

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
DỰ ÁN: KHU SỔ 05, 09 THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM, THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG

STT	Tên chi phí	Công thức tính toán	Giá trị trước thuế (VNĐ)	Giá trị sau thuế (VNĐ)	Ghi chú
I	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG GPMB		181.711.812.116	181.711.812.116	Phụ lục tính toán
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG		259.063.038.109	284.969.341.920	
1	Chi phí xây dựng theo suất vốn đầu tư	43,57ha x 6.212.000.000đ/ha	246.062.967.273	270.669.264.000	QĐ 44/QĐ-BXD
2	Chi phí xây dựng ngoài suất vốn đầu tư (Xử lý nền đất yếu bằng phương pháp thay đất và gia cố vải địa)		4.090.909.091	4.500.000.000	Tạm tính
3	Chi phí xây dựng ngoài suất vốn đầu tư (Dịch chuyển đường dây trung thế ngoài ranh giới)		1.363.636.364	1.500.000.000	Tạm tính
4	Chi phí gián tiếp	251.517.512.727đ x 3,000%	7.545.525.382	8.300.077.920	ND 68/2019/ND-CP
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ		12.675.490.909	13.943.040.000	
1	Chi phí thiết bị theo suất vốn đầu tư	43,57ha x 320.000.000đ/ha	12.675.490.909	13.943.040.000	QĐ 44/QĐ-BXD
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	271.738.529.018đ x 1,421%	3.861.404.508	4.247.544.958	TT 16/TT-BXD
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		10.359.940.078	11.279.718.271	
1	Chi phí khảo sát tuyến bước BC NCKT		226.356.816	248.992.498	Theo hợp đồng
2	Chi phí khảo sát địa hình		199.014.545	218.916.000	BC 274/BC-SXD
3	Chi phí tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch		694.809.636	751.700.000	
a	<i>Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch</i>		<i>568.903.636</i>	<i>625.794.000</i>	BC 274/BC-SXD
c	<i>Chi phí khác trong đồ án điều chỉnh quy hoạch</i>		<i>125.906.000</i>	<i>125.906.000</i>	BC 274/BC-SXD
4	Chi phí khảo sát địa chất bước TK BVTC		249.998.182	274.998.000	Theo hợp đồng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	271.738.529.018đ x 0,264%	717.389.713	789.128.684	TT 16/TT-BXD
6	Chi phí lập thiết kế BVTC - DT	259.063.038.109đ x 1,345%	3.484.397.937	3.832.837.730	TT 16/TT-BXD
7	Thẩm tra hồ sơ thiết kế	259.063.038.109đ x 0,073%	189.116.015	208.027.617	TT 16/TT-BXD
8	Thẩm tra hồ sơ dự toán	259.063.038.109đ x 0,069%	178.753.492	196.628.841	TT 16/TT-BXD
9	Lập HSMT xây lắp	Mức tối đa	45.454.545	50.000.000	ND 63/2014/ND-CP
10	Lập HSMT thiết bị	13.943.040.000đ x 0,100%	13.943.040	15.337.344	ND 63/2014/ND-CP
11	Chi phí thẩm định HSMT xây lắp	Mức tối đa	45.454.545	50.000.000	ND 63/2014/ND-CP
12	Chi phí thẩm định HSMT thiết bị	13.943.040.000đ x 0,050%	6.971.520	7.668.672	ND 63/2014/ND-CP
13	Chi phí đánh giá HSDT xây lắp	Mức tối đa	45.454.545	50.000.000	ND 63/2014/ND-CP
14	Chi phí đánh giá HSDT thiết bị	13.943.040.000đ x 0,100%	13.943.040	15.337.344	ND 63/2014/ND-CP
15	Giám sát thi công xây lắp	259.063.038.109đ x 1,097%	2.841.921.535	3.126.113.689	TT 16/TT-BXD
16	Giám sát thi công lắp đặt thiết bị	12.675.490.909đ x 0,773%	97.981.545	107.779.699	TT 16/TT-BXD
17	Chi phí đánh giá tác động môi trường		272.727.273	300.000.000	Tạm tính

STT	Tên chi phí	Công thức tính toán	Giá trị trước thuế (VNĐ)	Giá trị sau thuế (VNĐ)	Ghi chú
18	Chi phí kiểm định đối chứng	259.063.038.109đ x 0,400%	1.036.252.152	1.036.252.152	Tạm tính
VI	CHI PHÍ KHÁC		13.216.807.358	13.543.090.958	
1	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng	586.148.730.000đ x 0,007%	41.030.412	41.030.412	TT 209/2016/TT-BTC
2	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây	Mức tối đa	50.000.000	50.000.000	ND 63/2014/NĐ-CP
3	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	13.943.040.000đ x 0,050%	6.971.520	6.971.520	ND 63/2014/NĐ-CP
4	Phí thẩm định ETM		27.500.000	27.500.000	TT 56/2018/TT-BTC
5	Chi phí rà phá bom, mìn	26.300.000đ/ha x 43,572ha	1.041.766.909	1.145.943.600	TT 146/2007/TT-BQP
6	Phí thẩm duyệt PCCC	404.436.917.884đ x 0,002%	8.088.739	8.088.739	TT 150/2014/TT-BTC
7	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử	259.063.038.109đ x 0,100%	259.063.038	259.063.038	Tạm tính
8	Chi phí bảo hiểm công trình	284.969.341.920đ x 0,150%	427.454.013	470.199.414	TT 329/2016/TT-BTC
9	Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa	298.000m ² x 30.000đ/m ²	8.940.000.000	8.940.000.000	QĐ 667/QĐ-UBND
10	Chi phí thuê kiểm toán	586.148.730.000đ x 0,306%	1.793.615.080	1.972.976.588	TT 09/2016/TT-BTC
11	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	586.148.730.000đ x 0,212% x 50%	621.317.646	621.317.646	TT 09/2016/TT-BTC
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG			76.454.182.233	
1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	509.694.548.223đ x 10,000%		50.969.454.822	
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá	509.694.548.223đ x 5,000%		25.484.727.411	
	TỔNG CỘNG			586.148.730.457	
	LÀM TRÒN			586.148.730.000	

Bảng chữ: Năm trăm tám mươi sáu tỷ một trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ GPMB
DỰ ÁN: KHU SỐ 5, SỐ 9 THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM, THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1	Bồi thường về đất		435.720		57.509.203.000	
	Đất trồng cây hàng năm (BHK)	m2	71.425	60.000	4.285.500.000	
	Đất giao thông (DGT)	m2	9.140	0	0	
	Đất thủy lợi (DTL)	m2	2.210	0	0	
	Đất trồng lúa (LUC)	m2	298.000	60.000	17.880.000.000	
	Đất nghĩa địa (NTD)	m2	149	0	0	
	Đất cây lâu năm (CLN)	m2	14.484	55.000	796.598.000	
	Đất mặt nước chuyên dùng (MNC)	m2	37.590	50.000	1.879.505.000	
	Đất ở nông thôn (ONT)	m2	2.722	12.000.000	32.667.600.000	
2	Bồi thường nhà công trình kiến trúc gắn liền với đất				1.508.400.000	
	Nhà tạm (nhà cấp IV loại 2) (4 cái)	m2	360	2.310.000	831.600.000	
	Tường rào xây gạch chỉ dày 220mm	m2	1.440	470.000	676.800.000	
3	Bồi thường tài sản trên đất				18.113.635.286	
	Đất trồng cây hàng năm (BHK)	m2	71.425	9.500	678.537.500	
	Đất trồng lúa (LUC) - Trồng lúa	m2	206.000	4.500	927.000.000	
	Đất trồng lúa (LUC) - Trồng sen	m2	92.000	26.500	2.438.000.000	
	Đất mặt nước chuyên dùng (MNC)	m2	37.590	3.860	145.097.786	
	Di chuyển mồ mả	cái	510	17.500.000	8.925.000.000	
	Cây trồng	cây	25.000	200.000	5.000.000.000	
4	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất khi nhà nước thu hồi đất				4.171.536.200	
	Đất trồng cây hàng năm (BHK)	m2	71.425	10.000	714.250.000	
	Đất trồng lúa (LUC)	m2	298.000	10.000	2.980.000.000	
	Đất mặt nước chuyên dùng (MNC)	m2	37.590	10.000	375.901.000	
	Đất cây lâu năm (CLN)	m2	14.484	7.000	101.385.200	

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
5	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm				74.524.809.000	
	Đất trồng cây hàng năm (BHK)	m2	71.425	180.000	12.856.500.000	
	Đất trồng lúa (LUC)	m2	298.000	180.000	53.640.000.000	
	Đất mặt nước chuyên dùng (MNC)	m2	37.590	150.000	5.638.515.000	
	Đất cây lâu năm (CLN)	m2	14.484	165.000	2.389.794.000	
6	Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi				6.060.300.000	
	Lao động	Người	1.732	3.500.000	6.060.300.000	
7	Hỗ trợ bàn giao mặt bằng sớm				16.859.948.000	
	Đất trồng cây hàng năm (BHK)	m2	71.425	40.000	2.857.000.000	
	Đất trồng lúa (LUC)	m2	298.000	40.000	11.920.000.000	
	Đất mặt nước chuyên dùng (MNC)	m2	37.590	40.000	1.503.604.000	
	Đất cây lâu năm (CLN)	m2	14.484	40.000	579.344.000	
8	Tổ chức thực hiện GPMB				4.472.380.630	
	Hội đồng GPMB 2%	%	2,00	178.747.831.486	3.574.956.630	
	Trích đo đạc bản đồ				897.424.000	
	Tổng cộng				181.711.812.116	

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

DỰ ÁN: KHU SỔ 05, 09 THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM, THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG

STT	Tên chi phí	Công thức tính toán	Giá trị trước thuế (VNĐ)	Giá trị sau thuế (VNĐ)	PHÂN BỐ VỐN NĂM 1	PHÂN BỐ VỐN NĂM 2	PHÂN BỐ VỐN NĂM 3	Ghi chú
I	CHI PHÍ BÔI THUỶNG GPMB		182.031.873.544	182.031.873.544	154.727.092.513	27.304.781.032	-	Phụ lục tính toán
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG		259.644.707.200	285.609.177.920	96.203.059.307	94.703.059.307	94.703.059.307	
1	Chi phí xây dựng theo suất vốn đầu tư	43,67ha x 6.212.000.000đ/ha	246.627.694.545	271.290.464.000	90.430.154.667	90.430.154.667	90.430.154.667	QB 44/QĐ-BXD
2	Chi phí xây dựng ngoại suất vốn đầu tư (Xử lý nền đất yếu bằng phương pháp thay đất và gia cố vải địa)		4.090.909.091	4.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	Tạm tính
3	Chi phí xây dựng ngoại suất vốn đầu tư (Dịch chuyển đường dây trung thế ngoài ranh giới)		1.363.636.364	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	
3	Chi phí gián tiếp		7.562.467.200	8.318.713.920	2.772.904.640	2.772.904.640	2.772.904.640	NĐ 68/2019/NĐ-CP
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ		12.704.581.818	13.975.040.000	4.658.346.667	4.658.346.667	4.658.346.667	
1	Chi phí thiết bị theo suất vốn đầu tư	43,67ha x 320.000.000đ/ha	12.704.581.818	13.975.040.000	4.658.346.667	4.658.346.667	4.658.346.667	QB 44/QĐ-BXD
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	272.349.289.018đ x 1,420%	3.867.359.787	4.254.095.766	1.418.031.922	1.418.031.922	1.418.031.922	TT 16/TT-BXD
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		10.371.170.724	11.291.839.314	8.440.677.578	1.425.580.868	1.425.580.868	
1	Chi phí khảo sát tuyến bước BC NCKT		226.356.816	248.992.498	248.992.498	-	-	Phụ lục tính toán
2	Chi phí khảo sát địa hình		199.014.545	218.916.000	218.916.000	-	-	BC 274/BC-SXD
3	Chi phí tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch		694.809.636	751.700.000	751.700.000	-	-	
a	Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch		568.903.636	625.794.000	625.794.000	-	-	BC 274/BC-SXD
b	Chi phí khảo sát địa chất bước TK BVTC		125.906.000	125.906.000	125.906.000	-	-	Phụ lục tính toán
4	Chi phí khảo sát địa chất bước TK BVTC		249.998.182	274.998.000	274.998.000	-	-	
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	272.349.289.018đ x 0,263%	716.278.661	787.906.527	787.906.527	-	-	TT 16/TT-BXD
6	Chi phí lập thiết kế BVTC - DT	259.644.707.200đ x 1,344%	3.489.624.818	3.838.587.299	3.838.587.299	-	-	TT 16/TT-BXD
7	Thẩm tra hồ sơ thiết kế	259.644.707.200đ x 0,073%	189.540.633	208.494.697	208.494.697	-	-	TT 16/TT-BXD
8	Thẩm tra hồ sơ dự toán	259.644.707.200đ x 0,069%	179.154.843	197.070.328	197.070.328	-	-	TT 16/TT-BXD
9	Lập HSM/T xây lắp	Mức tối đa	45.454.545	50.000.000	50.000.000	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
10	Lập HSM/T thiết bị	13.975.040.000đ x 0,100%	13.975.040	15.372.544	15.372.544	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
11	Chi phí thẩm định HSM/T xây lắp	Mức tối đa	45.454.545	50.000.000	50.000.000	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
12	Chi phí thẩm định HSM/T thiết bị	13.975.040.000đ x 0,050%	6.987.520	7.686.272	7.686.272	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
13	Chi phí đánh giá HSDT xây lắp	Mức tối đa	45.454.545	50.000.000	50.000.000	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
14	Chi phí đánh giá HSDT thiết bị	13.975.040.000đ x 0,100%	13.975.040	15.372.544	15.372.544	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
15	Giám sát thi công xây lắp	259.644.707.200đ x 1,096%	2.845.705.877	3.130.276.465	1.043.425.488	1.043.425.488	1.043.425.488	TT 16/TT-BXD
16	Giám sát thi công xây lắp	12.704.581.818đ x 0,772%	98.079.374	107.887.311	35.962.437	35.962.437	35.962.437	TT 16/TT-BXD
17	Chi phí đánh giá tác động môi trường		272.727.273	300.000.000	300.000.000	-	-	Tạm tính
18	Chi phí thẩm định đối chứng	259.644.707.200đ x 0,400%	1.038.578.829	1.038.578.829	346.192.943	346.192.943	346.192.943	Tạm tính
VI	CHI PHÍ KHÁC		13.225.688.318	13.552.665.973	4.419.364.503	3.137.085.048	5.996.216.422	
1	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng	587.321.896.000đ x 0,007%	41.112.534	41.112.534	41.112.534	-	-	TT 209/2016/TT-BTC
2	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây	Mức tối đa	50.000.000	50.000.000	50.000.000	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
3	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	13.975.040.000đ x 0,050%	6.987.520	6.987.520	6.987.520	-	-	NĐ 63/2014/NĐ-CP
4	Phí thẩm định ETM		27.500.000	27.500.000	27.500.000	-	-	TT 56/2018/TT-BTC
5	Chi phí rà phá bom, mìn	26.300.000đ/ha x 43,672ha	1.044.157.818	1.148.573.600	1.148.573.600	-	-	TT 146/2007/TT-BQP
6	Phí thẩm duyệt PCCC	405.290.022.456đ x 0,002%	8.105.801	8.105.801	8.105.801	-	-	TT 150/2014/TT-BTC
7	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử	259.644.707.200đ x 0,100%	259.644.707	259.644.707	-	-	-	Tạm tính
8	Chi phí bảo hiểm công trình	285.609.177.920đ x 0,150%	428.413.767	471.255.144	157.085.048	157.085.048	157.085.048	TT 329/2016/TT-BTC
9	Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa	298.000m2 x 30.000đ/m2	8.940.000.000	8.940.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000	2.980.000.000	QB 66/QĐ-UBND
10	Chi phí thuê kiểm toán	587.321.896.000đ x 0,306%	1.797.204.968	1.976.925.465	-	-	-	TT 09/2016/TT-BTC
11	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	587.321.896.000đ x 0,212% x50%	622.561.202	622.561.202	-	-	-	TT 09/2016/TT-BTC
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG							
1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	510.714.692.517đ x 10,000%		51.071.469.252	40.479.985.873	19.897.032.726	16.230.185.278	
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá	510.714.692.517đ x 5,000%		25.535.734.626	26.986.657.249	13.264.688.484	10.820.123.519	
	TỔNG CỘNG			587.321.896.395	310.346.558.362	152.543.917.569	124.431.420.464	
	LÀM TRÒN			587.321.896.000	310.346.558.000	152.543.918.000	124.431.420.000	

PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH GIÁ ĐẤT DỰ ÁN

Thông tin giá đất khu vực lân cận của dự án

1. Dự án bao gồm các loại mặt cắt đường như sau:

-	Các lô đất tiếp giáp là đường 48m (Đường tỉnh 293)	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 42m (Đường lên cầu Đồng Sơn)	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 35m (Đường Nguyễn Thị Minh Khai)	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 33m	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 30m	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 20.5m	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 16.5m	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 12.5m	

2. Áp dụng đơn giá đất tiếp giáp các mặt cắt đường trong dự án tương đương với giá đất của các dự án tương tự. Tham khảo, vận dụng mức thu tiền sử dụng đất của dự án Khu số 06, 07 thuộc khu đô thị phía Nam theo Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 30/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất giao nhà đầu tư thực hiện dự án Khu số 06, 07 thuộc khu đô thị phía Nam để thanh toán dự án xây dựng cầu Đồng Sơn và đường lên cầu theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao BT(Đợt 1). Đối với lô đất tiếp giáp mặt cắt đường chưa có trong khu số 06, 07 thuộc khu đô thị phía Nam thì được nội suy theo mặt cắt đường khác.

2.1. Đất ở liền kề

		Làm tròn	
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 48m (Đường tỉnh 293) đơn giá được xác định bằng 1.37 lần giá tại các lô tiếp giáp với đường 35m	36.068.571	36.100.000 đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 42m (Đường lên cầu Đồng Sơn) đơn giá được xác định bằng 1.2 lần giá tại các lô tiếp giáp với đường 35m	31.560.000	31.600.000 đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 35m (Đường Nguyễn Thị Minh Khai)	26.300.000	26.300.000 đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 33m	20.800.000	20.800.000 đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 30m	22.200.000	22.200.000 đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 20.5m	20.400.000	20.400.000 đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 16.5m	13.100.000	13.100.000 đồng/m ²

2.2. Đất ở nhà vườn, biệt thự				
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 30m đơn giá được xác định bằng 1.25 lần giá tại các lô tiếp giáp với đường 24m	20.375.000	20.400.000	đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 20.5m		17.000.000	đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 16.5m		10.800.000	đồng/m ²
-	Các lô đất tiếp giáp là đường 12.5m đơn giá được xác định bằng 0,76 lần giá tại các lô tiếp giáp với đường 16.5m	6.545.455	6.500.000	đồng/m ²

DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Phụ lục 3

Stt	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Đơn giá	Thành tiền	Năm kinh doanh và tỷ lệ % giá trị chuyển nhượng đất dự án		
					Năm 2 33,33%	Năm 3 33,33%	Năm 4 33,33%
I	Đất ở tiền kê	83967,0		1.637.830.400.000	545.943.466.667	545.943.466.667	545.943.466.667
1	Các lô đất tiếp giáp là đường 48m (Đường tỉnh 293)	4965,0	36.100.000	179.236.500.000	59.745.500.000	59.745.500.000	59.745.500.000
2	Các lô đất tiếp giáp là đường 42m (Đường lên cầu Đồng Sơn)	7219,0	31.600.000	228.120.400.000	76.040.133.333	76.040.133.333	76.040.133.333
3	Các lô đất tiếp giáp là đường 35m (Đường Nguyễn Thị Minh Khai)	7196,0	26.300.000	189.254.800.000	63.084.933.333	63.084.933.333	63.084.933.333
4	Các lô đất tiếp giáp là đường 33m	3486,0	20.800.000	72.508.800.000	24.169.600.000	24.169.600.000	24.169.600.000
5	Các lô đất tiếp giáp là đường 30m	8034,0	22.200.000	178.354.800.000	59.451.600.000	59.451.600.000	59.451.600.000
6	Các lô đất tiếp giáp là đường 20.5m	13038,0	20.400.000	265.975.200.000	88.658.400.000	88.658.400.000	88.658.400.000
7	Các lô đất tiếp giáp là đường 16.5m	40029,0	13.100.000	524.379.900.000	174.793.300.000	174.793.300.000	174.793.300.000
II	Đất ở nhà vườn, biệt thự	29028,0		347.272.200.000	115.757.400.000	115.757.400.000	115.757.400.000
1	Các lô đất tiếp giáp là đường 30m	2877,0	20.400.000	58.690.800.000	19.563.600.000	19.563.600.000	19.563.600.000
2	Các lô đất tiếp giáp là đường 20.5m	2049,0	17.000.000	34.833.000.000	11.611.000.000	11.611.000.000	11.611.000.000
3	Các lô đất tiếp giáp là đường 16.5m	22578,0	10.800.000	243.842.400.000	81.280.800.000	81.280.800.000	81.280.800.000
4	Các lô đất tiếp giáp là đường 12.5m	1524,0	6.500.000	9.906.000.000	3.302.000.000	3.302.000.000	3.302.000.000
	Doanh thu dự án	112995,0		1.985.102.600.000	661.700.866.667	661.700.866.667	661.700.866.667

- Doanh thu dự án: Tổng số tiền thu được từ giá trị chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án.
- Cách tính: Đơn giá của từng loại đất x Diện tích
- Doanh thu hàng năm: Tỷ lệ % giá trị chuyển nhượng đất dự án hàng năm x tổng giá trị chuyển nhượng của đất. Dự kiến như sau:
 - + Năm 1: Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng nên chưa có đất để kinh doanh
 - + Năm 2: Dự kiến chuyển nhượng thành công 1/3 tổng giá trị chuyển nhượng các loại đất
 - + Năm 3: Dự kiến chuyển nhượng thành công 1/3 tổng giá trị chuyển nhượng các loại đất.
 - + Năm 4: Dự kiến chuyển nhượng thành công 1/3 tổng giá trị chuyển nhượng các loại đất.

Phụ lục 4: Bảng dự kiến phân bổ vốn theo thời gian thực hiện dự án (đã bao gồm lãi vay)

TT	Thời gian	Nội dung và tiến độ thực hiện	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí giải phóng mặt bằng	Chi phí dự phòng	Chi phí quảng cáo, bán hàng	Nhu cầu vốn đầu tư (đồng)	Tỷ lệ	Vốn sở hữu	Vốn vay	Phần vốn vay được tính lãi	Lãi vay	Tổng chi phí chưa có GPMB
1	Năm 1	Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, công tác Bồi thường GPMB HTTĐC, thi công xây dựng công trình	115.139.479.976	154.727.092.513	40.479.985.873	2.214.402.309	312.560.960.671	52,65%	89.043.674.850	223.517.285.821	68.790.193.308	3.783.460.632	161.617.328.790
2	Năm 2	Tiếp tục thực hiện công tác Bồi thường GPMB HTTĐC và thi công xây dựng công trình, kinh doanh dự án	105.342.103.811	27.304.781.032	19.897.032.726	2.044.100.375	154.588.017.945	26,04%		154.588.017.945	127.283.236.913	11.200.219.332	138.483.456.245
3	Năm 3	Tiếp tục thực hiện công tác Bồi thường GPMB HTTĐC và thi công xây dựng công trình, kinh doanh dự án	108.201.235.186	0	16.230.185.278	2.044.100.375	126.475.520.839	21,31%		126.475.520.839	126.475.520.839		126.475.520.839
4	Năm 4	Tiếp tục kinh doanh dự án.	0		0	0	0	0,00%	15%	85%	0		0
TỔNG CỘNG			328.682.818.973	182.031.873.544	76.607.203.878	6.302.603.060	593.624.499.000	100,00%			322.548.951.060	14.983.679.964	426.576.305.874

Bảng này được tính toán trên cơ sở nội dung thực hiện và mức tiền tương ứng cần thiết để thực hiện công việc.

PHỤ LỤC 5

BẢNG TÍNH LÃI VAY DỰ ÁN

Stt	Diễn giải	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Tổng
1	Dư nợ đầu kỳ	0	76.357.114.572	-435.660.076.518	-970.885.422.346	
2	Vốn đi vay phát sinh trong năm	68.790.193.308	127.283.236.913	126.475.520.839,0	0,0	
Tổng số vốn vay trong năm phải trả lãi (Dư nợ đầu kỳ + Vốn vay phát sinh trong năm)		68.790.193.308	203.640.351.485	-309.184.555.679	-970.885.422.346	
3	Lãi phải trả (lãi suất bình quân 11% năm)	7.566.921.264	22.400.438.663	0	0	29.967.359.927
4	Lãi vay được tính trong chi phí phát triển của dự án (tính bằng 50% tổng lãi vay trong năm)	3.783.460.632	11.200.219.332	0	0	14.983.679.964
5	Trả nợ gốc và lãi vay bằng doanh thu	0	661.700.866.667	661.700.866.666,7	661.700.866.666,7	
6	Vốn vay thực hiện dự án	68.790.193.308	127.283.236.913	126.475.520.839	0	322.548.951.060

- Phương án lãi vay:

- + Vốn đầu tư tự có của chủ đầu tư khoảng 15% tổng chi phí của toàn dự án; 85% là vốn vay ngân hàng và huy động từ doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- + Lãi suất (tham khảo từ các dự án tương tự): 11%/năm
- + Ngân hàng giải ngân tiền vay vào đầu kỳ với số tiền tương ứng cho từng năm.
- + Tổng số tiền phải trả lãi trong năm = (Dư nợ đầu kỳ + Vốn vay phát sinh năm) x 11%
- Chi phí lãi vay tạm tính vào phương án xác định giá đất là chi phí lãi vay trong năm đầu thực hiện dự án; chi phí lãi vay còn lại trong thời gian xây dựng chủ đầu tư sẽ tự trang trải bằng nguồn vốn huy động và doanh thu trực tiếp từ dự án

PHỤ LỤC 6

TỔNG HỢP DOANH THU VÀ CHI PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG QUY VỀ HIỆN TẠI

đvt: đồng

STT	Năm	Doanh Thu	Chi phí theo kế hoạch phân bổ vốn	Hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng (r = 11%)	Doanh thu quy về hiện tại	Chi phí quy về hiện tại
1	Năm 1		161.617.328.790	1,11	0	145.601.197.108
2	Năm 2	661.700.866.667	138.483.456.245	1,23	537.051.267.484	112.396.279.721
3	Năm 3	661.700.866.667	126.475.520.839	1,37	483.829.970.706	92.477.810.783
4	Năm 4	661.700.866.667	0	1,52	435.882.856.492	0
Tổng cộng		1.985.102.600.000	426.576.305.874		1.456.764.094.682	350.475.287.613
Tổng cộng						

Ghi chú:

- Doanh thu:** được phân bổ theo kế hoạch chuyển nhượng đất dự án (chi tiết tại phụ lục Doanh thu dự án)
 - Chi phí:** chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác, chi phí dự phòng, chi phí quảng cáo bán hàng và lãi vay
 - Tỷ lệ chiết khấu:** lãi suất cho vay trung hạn của ngân hàng bình quân của các ngân hàng ($r = 11\%$)
- (Áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT)

BẢNG TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN

BVT: đồng

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền	Ghi chú
A	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA DỰ ÁN	489.113.827.641	TCP+III
I	Tổng chi phí xây dựng hạ tầng	420.273.702.814	chi phí xây dựng hạ tầng chưa quy đổi về hiện tại
1	Chi phí xây dựng	285.609.177.920	
2	Chi phí thiết bị	13.975.040.000	
3	Chi phí quản lý dự án	4.254.095.766	
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	11.291.839.314	
5	Chi phí khác	13.552.665.973	
6	Dự phòng phát sinh khối lượng và trượt giá	76.607.203.878	
7	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	14.983.679.964	chưa quy đổi về hiện tại
II	Chi phí quảng cáo, bán hàng $2\% \times (1+2+3+4)$	6.302.603.060	chưa quy đổi về hiện tại
Tổng chi phí xây dựng, chi phí quảng cáo bán hàng và lãi vay quy đổi về hiện tại(TCP)		350.475.287.613	TCP (PL6)
III	Lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư	138.638.540.029	15%(B-D-TCP)
B	TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN QUY ĐỔI VỀ HIỆN TẠI	1.456.764.094.682	
C	GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN	967.650.267.040	B-A
D	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	182.031.873.544	
E	GIÁ TRỊ QUY ĐẤT DỰ KIẾN THANH TOÁN DỰ ÁN	785.618.393.496	B -A-D

PHỤ LỤC 8

BẢNG TÍNH NPV VÀ IRR

$$r1 = 7\%$$

$$r2 = 11\%$$

lãi xuất huy động vốn, lãi xuất tiền gửi
lãi vay và huy động khác dự kiến

$$\text{Vốn tự có (V1)} = 0$$

$$(V1 * r1 + V2 * r2) = 35.480.384.616,64$$

$$r = (V1 * r1 + V2 * r2) / (V1 + V2) = 11,00\%$$

$$\text{Vốn vay (V2)} = 322.548.951.060$$

$$(V1 + V2) = 322.548.951.060,35$$

Năm	1	2	3	4	Tổng
Bi	0	661.700.866.667	661.700.866.667	661.700.866.667	1.985.102.600.000
Ci	161.617.328.790	138.483.456.245	126.475.520.839	0	426.576.305.874
tổng Bi/(1+r) ⁱ	0	596.126.906.907	537.051.267.484	483.829.970.706	1.617.008.145.097
tổng Ci/(1+r) ⁱ	161.617.328.790	124.759.870.491	102.650.369.969	0	389.027.569.250
B: Doanh thu dự án					NPV = 1.227.980.575.846 > 0

C: Chi phí dự án
i: năm thứ i (i = 0 đến 4)

TÍNH TOÁN IRR

Tính NPV1 với r1 = 7%					
tổng Bi/(1+r) ⁱ	0	618.412.024.922	577.955.163.479	540.145.012.597	1.736.512.200.998
tổng Ci/(1+r) ⁱ	161.617.328.790	129.423.790.883	110.468.618.079	0	401.509.737.753
					NPV1 = 1.335.002.463.245
Tính NPV2 với r2 = 11%					
tổng Bi/(1+r) ⁱ	0	596.126.906.907	537.051.267.484	483.829.970.706	1.617.008.145.097
tổng Ci/(1+r) ⁱ	161.617.328.790	124.759.870.491	102.650.369.969	0	389.027.569.250
					NPV2 = 1.227.980.575.846

$$\text{IRR} = r1 + \text{NPV1} / (\text{NPV1} - \text{NPV2}) \times (r2 - r1)$$

$$\text{IRR} = 56,90\% > r$$

$$\text{Đồng thời } \text{NPV2} < \text{NPV} < \text{NPV1} \text{ Dự án hiệu quả}$$

Bắc Giang, ngày 18 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng
ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu đi Đồng Đình, nối QL31 với ĐT293);
đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao
thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang
theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT)

CHỦ TỊCH 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 Đầu tư số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013; Luật Xây dựng
số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về
đầu tư theo hình thức đối tác công tư; Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày
17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư và lựa
chọn nhà đầu tư;
Xét đề nghị của Ban QLDA BTXD các công trình giao thông tỉnh tại Tờ
trình số 17/TT-BQLDA ngày 14/6/2018; Sơ Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo
thẩm định số 305/BC-SKHBT ngày 15/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng
ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu đi Đồng Đình, nối QL31 với ĐT293);
đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông
khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp
đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT), với các nội dung sau:

1. Tên dự án, địa điểm và quy mô dự án:

a) Tên dự án: Xây dựng ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu đi Đồng
Đình, nối QL31 với ĐT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống
tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố
Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT).
b) Địa điểm thực hiện dự án: Các huyện Lục Nam; Lục Ngạn và thành phố
Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

c) Quy mô dự án: Dự án gồm 03 hạng mục:

ĐT293):

* ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu đi Đồng Đình, nối QL31 với

- Phần khuôn viên cây xanh và hệ thống tiêu thoát nước với diện tích xây dựng 37,24ha, gồm các hàng mục công việc chủ yếu: San nền; trồng cây xanh; đảo và kê hồ; cầu cảnh quan; cấp điện; cấp nước; điện chiếu sáng; đường dạo, đường nội bộ; thoát nước mưa, nước thải; khu vệ sinh công cộng.

Tổng diện tích xây dựng 39,93ha, gồm các hàng mục công việc sau:

Nam thành phố Bắc Giang:

* Hệ thống tiêu thoát nước và giao thông Khu A, B thuộc Khu đô thị phía

$B1=2 \times 0,5=1m$.

$Bm=2 \times 7,5=15m$; chiều rộng dài phân cách $Bpc=2m$; chiều rộng lề đất xây dựng như sau: Chiều rộng nền đường $Bn=18m$; chiều rộng mặt đường hết phạm vi mặt đường, dài phân cách, chưa xây dựng hệ đường. Quy mô mặt cắt

- Đoàn từ cuối phân khu số 09 đến đầu phân khu số 15, dài 0,57km: Đầu từ dài phân cách $Bpc=2m$; chiều rộng hệ đường $Bh=2 \times 9=18m$; $Bn=35m$; chiều rộng mặt đường $Bm=2 \times 7,5=15m$ (gồm cả ranh biên); chiều rộng Đầu từ hoàn chỉnh theo mặt cắt ngang quy hoạch với: Chiều rộng nền đường dự án: Khu số 6, 7 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang) đến hết phân khu số 09 và đoàn từ đầu phân khu 15 tới DT.293, tổng chiều dài 1,11km:

- Đoàn từ đầu tuyến (nối tiếp với đoàn đường Nguyễn Thị Minh Khai thuộc phố và quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang, cụ thể: Chiều dài đoàn tuyến 1,68km, xây dựng theo quy hoạch chung của thành

* Đoàn đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài:

3,5m (tùy từng vị trí).

- Sửa chữa hoàn trả đường cũ: Thực hiện sửa chữa, tăng cường mặt đường cũ, đắp bù lên trên các đoàn: $Km0+800-Km1+100$ và $Km13+450-Km16+360$, tổng chiều dài 3,21km. Chiều rộng nền đường $Bn=4-4,5m$, mặt đường $Bm=3-$

Đỉnh, chiều rộng cầu $Bc=9m$.

+ Công trình cầu trên tuyến: Xây dựng hai cầu: Cầu Suối Mãn và cầu Ông

$Bm=10,5m$; chiều rộng lề đường $B1=2 \times 6=12m$ (chưa xây dựng hệ đường).

+ Đoàn từ $Km16+474-Km16+760$: Đầu từ trên cơ sở mặt cắt quy hoạch, quy mô cụ thể như sau: Chiều rộng nền đường $Bn=22,5m$; chiều rộng mặt đường

khu vực đồng dân cư xây dựng hệ thống rãnh dọc hai bên.

đường $B1=2 \times 1,0=2,0m$ (trong đó lề gĩa có mỗi bên 0,5m). Những đoàn chạy qua rãnh nền đường $Bn=9m$; chiều rộng mặt đường $Bm=2 \times 3,5=7m$; chiều rộng lề cấp IV đồng bằng (TCVN4054-2005), quy mô mặt cắt ngang như sau: Chiều

+ Đoàn từ $Km1+700 - Km16+474$: Xây dựng chung theo tiêu chuẩn đường

Đầu từ một phần mặt cắt quy hoạch với: Chiều rộng nền đường $Bn=12m$; chiều

đường như sau:

- Phần tuyến chính có chiều dài tuyến xây dựng $L=15,96km$, quy mô xây

- Đường giao thông gồm các nhánh:

- + Nhánh đường bao R3, chiều dài 0,88km, quy mô đầu tư: Chiều rộng nền đường Bn=13,5m; chiều rộng mặt đường Bm=7,5m; chiều rộng lề đất bên phải Bp=1m (chưa xây dựng hoàn chỉnh)
- + Các nhánh N1, N3, N4, tổng chiều dài 0,435km, trong đó: Nhánh N1 và N4 có quy mô: Chiều rộng nền đường Bn=20,5m; chiều rộng mặt đường Bm=10,5m; chiều rộng lề đất bên phải Bp=1m; Nhánh N3 có quy mô: Chiều rộng nền đường Bn=27m; chiều rộng mặt đường Bm=15m; chiều rộng lề đất bên phải Bp=12m.

(Chi tiết dự án theo Quyết định số 355/QĐ-UBND ngày 21/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh).

2. Nhà đầu tư trung tâm: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long.

3. Tổng vốn đầu tư/Tổng mức đầu tư dự án: 878.020.535.000 đồng (Tám trăm bảy mươi tám tỷ, không trăm hai mươi triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

4. Loại hợp đồng: Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

5. Thời gian thực hiện hợp đồng dự án: 40 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

Sau khi công trình hoàn thành, nhà đầu tư sẽ chuyển giao toàn bộ công trình cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tổ chức quản lý, khai thác theo quy định.

6. Các điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án:

- Đất thực hiện dự án BT có diện tích 75,56ha, thuộc địa bàn huyện Lục Ngạn, Lục Nam và thành phố Bắc Giang, được nhà nước tổ chức giải phóng mặt bằng và bàn giao cho nhà đầu tư triển khai thi công công trình trong khoảng thời gian thực hiện hợp đồng dự án.

- Đất thực hiện dự án khác (dự án hạ tầng khu đô thị mới) là quỹ đất thuộc phân khu số 05 và phân khu số 09 (theo bản vẽ quy hoạch phân khu chức năng) thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang với tổng diện tích 42,5ha (hiện trạng là đất chưa GPMB). Nhà nước tổ chức giải phóng mặt bằng và giao đất cho Nhà đầu tư để triển khai thực hiện dự án khác, trong đó sử dụng giá trị quyền sử dụng đất của 12,50ha đất ở (phần I, bản nền) để thanh toán dự án BT. Việc giao đất, thanh toán dự án BT bằng quỹ đất và triển khai thực hiện dự án khác trên khu đất được giao thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Phần nộp ngân sách nhà nước: Phần chênh lệch giữa giá trị khu đất giao cho nhà đầu tư và giá trị dự án BT dự kiến nộp ngân sách nhà nước là 251.396.134.000 đồng.

8. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 305/BC-SKHĐT ngày 15/6/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Điều 2. Ban QLDA BTXD các công trình giao thông tỉnh, Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long có trách nhiệm tổ chức thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Khoa bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện Lục Nam, Lục Ngạn, thành phố Bắc Giang; Giám đốc Ban QLDA BTXD các công trình giao thông tỉnh; Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần – Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, GT(3).Tung.

Bản điện từ:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;

- VP UBND tỉnh: LDVP, TH, TN, XD.



QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Châu đi Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 150/BC-SXD ngày 03/6/2019, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long tại Tờ trình số 21/TT-379-MBCO ngày 10/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

I. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 27/11/2012, do một số chỉ tiêu, các khu chức năng sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không còn phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017, Quy hoạch phân khu, Khu số 2 thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 và Quyết định số 436/QĐ-

UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chỉ tiết xây dựng để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và định hướng phát triển không gian của thành phố là cần thiết.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch.

a) Vị trí, ranh giới khu đất: Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đình Kế và xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang; ranh giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Phía Nam: Giáp tuyến đường nối cầu Đông Sơn với QL31;
- Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài;
- Phía Tây: Giáp đường Tỉnh 293.

b) Quy mô đô án:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 56,79ha;
- Quy mô dân số khoảng: 10.000 người.

2. Tính chất: Là Khu đô thị, dịch vụ thương mại và công trình công cộng được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu cơ bản.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Đất ở mới:
- Nhà ở liên kết: 80 - 120 m²/lô;
- Nhà ở biệt thự: ≥ 250 m²/lô;
- + Đất công trình công cộng, dịch vụ:
- + Đất cây xanh, TDTT: ≥ 10 m²/người.
- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
- + Giao thông: ≥ 16m.
- + Cấp điện:
- Nhà ở liên kết: ≥ 6kW/hộ;
- Nhà ở biệt thự: ≥ 8kW/hộ;
- Công trình hỗn hợp (ở, TM - DV, văn phòng...): ≥ 30W/m² sàn.
- + Cấp nước:
- Sinh hoạt: ≥ 150 l/người/ng.đ;
- Công trình hỗn hợp (ở, TM - DV, văn phòng...): 2 l/m²/sàn.

+ Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

Thoát nước:

≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước;

Rác thải:

1,3 kg/người/ngày.

4. Quy hoạch sử dụng đất.

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	134.702	23,72
	Đất nhà liền kề	96.042	16,91
	Đất nhà biệt thự	29.028	5,11
	Đất ở tái định cư	9.632	1,7
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61
3	Đất nhà hỗn hợp (ở, TMDV, văn phòng...)	6.990	1,23
4	Đất trường học	12.319	2,17
5	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82
6	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43
8	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41
9	Đất công cộng	23.740	4,18
10	Đất nhà văn hóa	1.314	0,23
11	Đất chợ	18.114	3,19
12	Đất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14
13	Đất hạ tầng sau nhà	16.698	2,94
14	Đất trạm trung chuyển CTR	360	0,06
15	Đất giao thông, bãi đỗ xe	167.232	29,45
	Tổng diện tích	567.866	100

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

- Xây dựng trục đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài kết nối khu đô thị hiện trạng (khu số 2) với khu đô thị mới (khu đô thị phía Nam) tạo sự gắn kết, hài hòa giữa 2 khu vực;

- Khu đất hỗn hợp được bố trí trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài, tạo điểm nhấn và cảnh quan cho tuyến phố và đô thị;

- Chỗ được quy hoạch nằm giữa trục đô thị và giữa hai trục đường chính đô thị thuận lợi cho việc đi lại và kinh doanh buôn bán;

- Khu đất công cộng được bố trí nằm trên tuyến đường nối cầu Đồng Sơn với QL31, tạo cảnh quan và điểm nhấn cho khu đô thị;

- Khu công viên, cây xanh mặt nước, kết hợp với thể dục thể thao nằm trong trung tâm đô thị, thuận lợi cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và tập luyện thể dục thể thao của nhân dân;

- Khu nhà ở chia lô liên kề, biệt thự được bố trí tập trung dọc các tuyến đường. Khu nhà ở chia lô liên kề, biệt thự sẽ sử dụng một số mẫu nhà khác nhau nhưng thông nhất cho từng dãy phố để tạo sự phong phú trong hình thức kiến trúc mà vẫn đảm bảo tính thống nhất trong toàn khu. Trong các cụm nhà ở bố trí vườn hoa xen kẽ làm không gian mở và nơi vui chơi giải trí cho người dân.

6. Giải pháp tổ chức mảng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông: Đồ án quy hoạch có các tuyến giao thông chính như sau:

- Đường đôi ngả:

Mặt cắt (1-1) đường Tỉnh 293 rộng 48m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; dải phân cách giữa 12m;

Mặt cắt (2-2) rộng 42m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$; dải phân cách giữa 3m.

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (3-3) rộng 35m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách giữa 2m;

Mặt cắt (4-4) rộng 33m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; dải phân cách giữa 3m;

Mặt cắt (5-5) rộng 30m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dải phân cách giữa 3m.

- Đường nội bộ:

Mặt cắt (6-6) rộng 20,5m, trong đó: Lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

Mặt cắt (7-7) rộng 17,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

Mặt cắt (8-8) rộng 16,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

- Đường nội bộ kết nối dân cư hiện trạng:

Mặt cắt (8A-8A) rộng 13,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; 2 bên 1,5+

4,5m=6m;

Mặt cắt (9-9) rộng 13,5m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$;

Mặt cắt (9A-9A) rộng 12,5m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $3 + 4\text{m} = 7\text{m}$;

Mặt cắt (9B-9B) rộng 11m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $1,5 + 4\text{m} = 5,5\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phủ hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch xây dựng trong khu vực được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +3,60m, cao độ cao nhất là +4,15m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt;

Hướng thoát nước: Hướng thoát nước của dự án theo hướng Đông Nam. Nước mưa toàn khu vực thoát vào hệ thống công hộp BxH=2x(2.500x2.000) chảy dọc theo tuyến đường lên cầu Đông Sơn sau đó thoát ra ngòi tiền Văn Sơn;

Hệ thống thoát nước sử dụng công tròn BTCT ly tâm có đường kính từ D600-D1800. Hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m, độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại được xây dựng bên trong các công trình hoặc ô đất xây dựng; hệ thống thu nước thải sử dụng công HDPE đường kính từ D300-D500 trên hệ đường qua 2 trạm bơm chuyên bắc, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của Thành phố trên tuyến đường nối cầu Đông Sơn với QL31.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước sạch cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch D300, D200 từ khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang và từ tuyến ống D200 trên đường Nguyễn Thị Minh Khai của nhà máy Cấp thoát nước Bắc Giang công suất 35.000m³/ngđ.

- Đường kính ống cấp nước từ D50 - D200 dùng ống nhựa HDPE, đường ống được đặt trên vỉa hè có độ sâu 0,5m, qua đường là 0,8m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Cấp cho quy hoạch chi tiết xây dựng khu số 05, 09 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp 110kV Đồi Cốc. Trạm hiện có 02 máy công suất 2x40MVA điện áp 110/35/22kV, điểm đầu nối cấp điện từ tủ điện khu số 1, số 2, số 6 và số 7 thuộc khu đô thị phía Nam.

Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 14.100 kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV đi ngầm trên hè đường;

Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp ngầm từ các lô ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất. Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện; cột đèn chiếu sáng bố trí 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

f) Thông tin liên lạc: Trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng, bộ tư hệ thống ống và bể cấp để phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin trong tương lai.

g) Chất thải rắn:

- Trong khu vực vườn hoa, công viên cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR dành cho khách bỏ hành, khoảng cách mỗi điểm khoảng 50m;

- CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của thành phố;

- Điểm thu gom và tập kết dự kiến bố trí gần các bãi đỗ xe, khu hạ tầng kỹ thuật.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Do án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa được bố trí trên phần đất hệ đường quy hoạch

7. Những hàng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng.

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuyến đường chính, các trục giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước,...;

- Công trình công cộng: Trường học, nhà văn hóa, khuôn viên, bãi đỗ xe...

(Có hồ sơ bản vẽ kèm theo)

III. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 150/BC-SXD ngày 03/6/2019 của Sở Xây dựng và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 12/06/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh.

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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 2

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng QHKT- Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh;
- + LBVP, TH, GT, TNMT;
- + Lưu: VT, XD, quy.

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



Thị trấn Sơn

Bắc Giang, ngày 19 tháng 9 năm 2019

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG
Số: 221 /UBND-XD

V/v đình chính Quyết định số
452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của
UBND tỉnh Bắc Giang.

Kính gửi:

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải;
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2271/SXD-QHKT ngày 17/9/2019 về việc đình chính diện tích đất ở thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Đình chính bảng cơ cấu sử dụng đất tại khoản 4, mục II, Điều 1, Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung như sau:

- Diện tích đất ở từ 134.702m² thành 130.360m²;
- Diện tích đất giao thông từ 167.232m² thành 171.574m².

Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi đình chính như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	130.360	22,96
	Đất nhà liên kế	95.827	16,88
	Đất nhà biệt thự	29.028	5,11
	Đất ở tái định cư	5.505	0,97
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61
3	Đất nhà hỗn hợp (ô, TMDV, văn phòng...)	6.990	1,23
4	Đất trường học	12.319	2,17
5	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82
6	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43
8	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41
9	Đất công cộng	23.740	4,18

10	Đất nhà văn hóa	1.314	0,23
11	Đất chợ	18.114	3,19
12	Đất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14
13	Đất hạ tầng sau nhà	16.698	2,94
14	Đất trạm trung chuyển CTR	360	0,06
15	Đất giao thông, bãi đỗ xe	171.574	30,21
Tổng diện tích		567.866	100

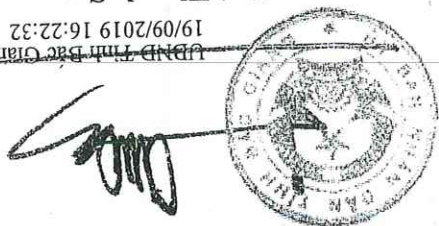
(Có hồ sơ, bản vẽ kèm theo)

2. Lý do: Do sai sót trong quá trình tổng hợp số học phần diện tích đất ở thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

3. Sở Xây dựng cần rút kinh nghiệm trong việc kiểm soát, tổng hợp các nội dung trong hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định của Chủ đầu tư.

Đình chính này là bộ phận không tách rời của Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang./.

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



Lại Thanh Sơn
 UBND Tỉnh Bắc Giang
 19/09/2019 16:22:32

Nơi nhận:
 - Như điều 3;
 - Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
 - Phòng QHKT - Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
 - VP UBND tỉnh;
 + LBVP, TH, GT, TNMT;
 + Lưu: VT, XD, Quy.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh chỉ tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu di Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 03/BC-SXD ngày 09/01/2020, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long tại Tờ trình số 86/TT-379-MECO ngày 31/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh chỉ tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, cơ cấu sử dụng đất và phân khu chức năng tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu Khu số 2, thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy

định, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết (thực hiện theo Công văn số 162/BXD-PTĐT ngày 13/12/2019 của Bộ Xây dựng).

2. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh quy hoạch một phần đất ở tại định cư (ký hiệu TĐC-1) thành đất ở liên kết (ký hiệu A-LK-60) với diện tích 2.386m²;
- Điều chỉnh quy hoạch đất ở liên kết (ký hiệu B-LK-33, B-LK-34) và đất hạ tầng giao thông thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-1) với diện tích 7.476m²;
- Điều chỉnh quy hoạch đất ở liên kết (ký hiệu B-LK-41, B-LK-42) và đất hạ tầng giao thông thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-2) với diện tích 12.070m²;
- Điều chỉnh quy hoạch đất hỗn hợp (ký hiệu B-HH-5) thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-3);
- Điều chỉnh quy hoạch một phần đất ở tại định cư (ký hiệu TĐC-2) thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-4) với diện tích 2.097m².

3. Quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ.

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	130.360	22,96	142.650	25,12
	Đất nhà liên kết	95.827	16,88	83.967	14,79
	Đất nhà biệt thự	29.028	5,11	29.028	5,11
	Đất ở tái định cư	5.505	0,97	1.022	0,18
	Đất nhà ở xã hội	-	-	28.633	5,04
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61	122.732	21,61
3	Đất nhà hỗn hợp (ở, TMDV, văn phòng...)	6.990	1,23	-	-
4	Đất trường học	12.319	2,17	12.319	2,17
5	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82	4.654	0,82
6	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42	2.359	0,42
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43	2.438	0,43
8	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41	2.303	0,41
9	Đất công cộng	23.740	4,18	23.740	4,18
10	Đất nhà văn hóa	1.314	0,23	1.314	0,23
11	Đất chợ	18.114	3,19	18.114	3,19



Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng QHKT- Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh;
+ LBVP, TH, GT, TN;
+ Lưu: VT, XD, Quy.

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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 4. Các nội dung khác: Theo Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019; Công văn số 221/UBND-XD ngày 19/9/2019 của UBND tỉnh và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

(Có hồ sơ bản vẽ kèm theo)

		Tổng diện tích	567.866	100	567.866	100
12	Bất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14	51.911	9,14	9,14
13	Bất hạ tầng sau nhà	16.698	2,94	16.698	2,94	2,94
14	Bất trạm trung chuyển CTR	360	0,06	360	0,06	0,06
15	Bất giao thông, bãi đỗ xe	171.574	30,21	166.274	29,28	29,28

Số: 2845/CS PCCC&CNCH

Bắc Giang, ngày 24 tháng 7 năm 2019

V/v tham gia ý kiến về PCCC

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư 379.

Ngày 22/7/2019, Phòng Cảnh sát phòng chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (PCCC&CNCH) - Công an tỉnh Bắc Giang nhận được Công văn số 52/CV-379 ngày 17/7/2019 của Công ty Cổ phần đầu tư 379 V/v tham gia ý kiến về giải pháp PCCC cho Dự án khu 05,09 thuộc khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang kèm theo hồ sơ thiết kế của dự án. Sau khi nghiên cứu hồ sơ và đối chiếu với các tiêu chuẩn, quy định của nhà nước về PCCC&CNCH như:

- Luật phòng cháy và chữa cháy; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy;
- QCVN 06:2010/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 2622 : 1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình, yêu cầu thiết kế;
- TCVN 33 : 2006: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình, yêu cầu thiết kế;

Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH có ý kiến như sau:

1. Nhất trí với các thiết kế về đường cho xe chữa cháy, mạng lưới đường cấp nước chữa cháy của Dự án khu 05,09 thuộc khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang lập.
2. Đối với thiết kế về bố trí các trụ nước chữa cháy ngoài nhà, yêu cầu cầu thiết kế phải bố trí các trụ nước chữa cháy ngoài nhà dọc theo đường giao thông và đảm bảo khoảng cách giữa hai trụ không quá 120m theo đúng quy định tại Điều 10.9 của TCVN 2622 : 1995.
3. Trước khi thi công, xây dựng dự án, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công về Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH để thẩm duyệt theo quy định của pháp luật.

Tên đây là ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH đối với hồ sơ thiết kế Dự án khu 05,09 thuộc khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang lập. Vậy, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH tham gia ý kiến đề Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 379 biết, tổ chức thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TM, CTPC.

TRUNG PHÒNG



UBND TỈNH BẮC GIANG
CÔNG TY CP NƯỚC SẠCH BẮC GIANG
Số: 305/NSBG-KTVT
V/v thỏa thuận chủ trương cấp nước Dự án khu 05,
09 thuộc khi đô thị phía Nam, TP. Bắc Giang.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bắc Giang, ngày 23 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dầu tư 379.

Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang đã nhận được văn bản số 51/CV-379 ngày 17/7/2019 của Công ty Cổ phần Dầu tư 379 V/v thỏa thuận chủ trương cấp nước Dự án khu 05, 09 thuộc khi đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Sau khi xem xét hồ sơ, chúng tôi có ý kiến như sau:

I. Về cấp nước:

Nhất trí điểm nước cho dự án khu 05, 09 thuộc khi đô thị phía Nam, thành

phố Bắc Giang.

2. Các ý kiến khác:

- Vị trí dọc đường 293 từ điểm cuối khu số 2 đến điểm giao với đường Trục chính 4 thành phố Bắc Giang hiện nay đã có đường ống MPVC - D351mm được Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang lắp đặt từ năm 2018, để nghị Chủ đầu tư và đơn vị Tư vấn bổ sung đường ống này và điều chỉnh hệ thống đường ống thuộc dự án đầu nối với đường ống này cho phù hợp với thực tế.

- Khi thiết kế chi tiết và trước khi phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công cần có

sự tham khảo ý kiến của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang để đảm bảo thiết

kế đồng bộ và có phương án đầu nối phù hợp với hệ thống hiện có.

Trên đây là ý kiến của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang V/v thỏa

thuận chủ trương cấp nước Dự án khu 05, 09 thuộc khi đô thị phía Nam, thành

phố Bắc Giang.

Nơi nhận:

- Như Ks;

- Lưu VP, KTVT.



Trần Đăng Diệu

Bắc Giang, ngày 19 tháng 7 năm 2019

TỔNG CÔNG TY
ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC
CÔNG TY ĐIỆN LỰC BẮC GIANG

Số 2562/PCBG-P4

V/v cấp điện cho HTKT khu số 5,
số 9, khu thuộc khu đô thị phía
Nam, thành phố Bắc Giang

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư 379

Phục đáp công văn số 50/CV-379 ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Công ty cổ phần đầu tư 379, v/v xin dịch chuyển đường dây 22kV nhánh Xuân Phong và chủ trương đầu tư tuyến đường dây 22kV mới cấp điện cho công trình dự án "Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang", Công ty Điện lực Bắc Giang có ý kiến như sau:

1. Nhất trí chủ trương cấp điện dự án Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với các nội dung sau:

1.1. Phần dịch chuyển:

- Dịch chuyển hạ ngầm đường dây trên không từ cột 5 nhánh Xuân Phong đến cột 2A nhánh Xuân Phong 2 đường dây 483 E7.1.

- Di chuyển TBA Xuân Phong sang vị trí mới.

- Hạ ngầm đường dây trên không nhánh Chùa Xuân Phong, đầu nối sang điểm đầu nối mới.

1.2. Phần cấp điện mới:

- Nguồn cấp điện: Đường dây 22 kV Iô 483 trạm 110kV Đồi Cốc.

- Công suất điện: 08 Trạm biến áp phân phối, tổng công suất: 6.380kVA, bao gồm: 1 trạm 320kVA, 1 trạm 400kVA, 1 trạm 560kVA, 1 trạm 2x630kVA, 2 trạm 2x400kVA, 2 trạm 2x560kVA. Kiểu trạm kios và compact. Phía trung áp của MBA sử dụng tủ RMU, cách điện khí SF6, đóng cắt bảo vệ cho MBA bằng máy cắt.

- Điểm đầu nối lưới điện trung áp: ngăn cầu dao phụ tại dự phòng tại tủ RMU TBA S7.K2.NTP Iô 483 trạm 110kV Đồi Cốc.

- Lưới điện hạ áp: Sử dụng đường dây cáp ngầm, các tủ công tơ đo đếm được đặt trên vỉa hè khu dân cư.

2. Góp ý hoàn thiện nội dung Đồ án quy hoạch với nội dung như sau:

- Đối với các công trình điện sử dụng cáp ngầm phía trung áp để nghị dùng loại máy biến áp có sự cách điện phía cao áp và hạ áp kiểu sứ gốm (không dùng máy biến áp loại cách điện kiểu Plug-in, T-Plug hay Elbow).

- Đầu cáp ngoài trời, đầu cáp đầu vào cực MBA sử dụng loại đầu cáp có người 3M của Mỹ hoặc Raychem của Đức sản xuất. Đầu cáp vào tủ RMU dùng đầu T-Plug, Elbow.

- Lưới điện hạ thế sau các TBA phải được thiết kế có liên kết với nhau, cấp ngầm hạ thế thiết kế cùng tiết diện từ đầu đến cuối đường dây, đảm bảo cấp điện hỗ trợ cho nhau khi cần thiết theo quy định của Tập đoàn Điện lực Việt Nam (Có bản vẽ định hướng thiết kế kèm theo).

Nguyễn Bá Sơn



GIÀM ĐỌC

Nơi nhận:
- Như trên;
- P7, P9, DL TPBG (để p/h);
- Lưu VT, P4 (4b).

thực hiện các bước tiếp theo./. *Minh*

Vậy Công ty Điện lực Bắc Giang xin thông báo để quý công ty biết để triển khai đoàn đi Công ty Điện lực Bắc Giang chủ động trong phối hợp cấp nguồn điện.

- Cung cấp kịp thời số liệu về nhu cầu công suất điện của dự án theo các giai đoạn.

- Các bước thiết kế cấp điện để triển khai dự án, hồ sơ thiết kế phải được thỏa thuận bằng văn bản với Công ty Điện lực Bắc Giang trước khi triển khai các bước tiếp theo.

- Đề nghị UBND thành phố Bắc Giang cho phép trồng cột dọc với các vị trí nằm ngoài đất của dự án.

- Đề nghị UBND tỉnh phê duyệt theo quy định hiện hành.

- Đề nghị Sở Công Thương có ý kiến về sự phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh/hoặc thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch gửi Sở Công Thương thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định hiện hành.

3. Trước khi triển khai xây dựng công trình điện, chủ đầu tư cần thực hiện:

- Có giải pháp thiết kế và tổ chức thi công khi dịch chuyển công trình điện để đảm bảo thời gian mất điện nhỏ nhất.

- Các tu công tơ trên vỉa hè sử dụng tủ hộp bộ Composite loại ép nóng và được đặt trên bê cao 0,5m so với cốt vỉa hè.

Bắc Giang, ngày 18 tháng 6 năm 2018

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG
Số: 861/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng
Đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao
thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang
theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)

CHỦ TỊCH 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 Đầu tư số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013; Luật Xây dựng
số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về
đầu tư theo hình thức đối tác công tư; Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày
17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư và lựa
chọn nhà đầu tư;
Xét đề nghị của Ban QLDA BTEXD các công trình giao thông tỉnh tại Tờ
trình số 17/TT-BQLDA ngày 14/6/2018; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo
thăm định số 305/BC-SKHBT ngày 15/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng
Đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông
khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp
đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), với các nội dung sau:

1. Tên dự án, địa điểm và quy mô dự án:

a) Tên dự án: Xây dựng ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu đi Đồng
Đĩnh, nối QL31 với ĐT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống
tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố
Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).
b) Địa điểm thực hiện dự án: Các huyện Lục Nam; Lục Ngạn và thành phố
Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

c) Quy mô dự án: Dự án gồm 03 hạng mục:

* ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chu đi Đồng Đĩnh, nối QL31 với
ĐT293):

- Phần khuôn viên cây xanh và hệ thống tiêu thoát nước với diện tích xây dựng 37,24ha, gồm các hạng mục công việc chủ yếu: San nền; trồng cây xanh; đảo và kê hồ; cầu cảnh quan; cấp điện; cấp nước; điện chiếu sáng; đường dạo, đường nội bộ; thoát nước mưa, nước thải; khu vệ sinh công cộng.

Tổng diện tích xây dựng 39,93ha, gồm các hạng mục công việc sau:

Nam thành phố Bắc Giang:

* Hệ thống tiêu thoát nước và giao thông Khu A, B thuộc Khu đô thị phía

B1=2x0,5=1m.

Bm=2x7,5=15m; chiều rộng dải phân cách Bpc=2m; chiều rộng lề đất xây dựng như sau: Chiều rộng nền đường Bn=18m; chiều rộng mặt đường hết phạm vi mặt đường, dải phân cách, chưa xây dựng hệ đường. Quy mô mặt cắt

- Đoạn từ cuối phần khu số 09 đến đầu phần khu số 15, dài 0,57km: Đầu từ

dài phân cách Bpc=2m; chiều rộng hệ đường Bh=2x9=18m; Bn=35m; chiều rộng mặt đường Bm=2x7,5=15m (gồm cả rãnh bên); chiều rộng Đầu từ hoàn chỉnh theo mặt cắt ngang quy hoạch với: Chiều rộng nền đường phần khu số 09 và đoạn từ đầu phần khu 15 tới DT.293, tổng chiều dài 1,11km; dự án: Khu số 6,7 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang) đến hết

- Đoạn từ đầu tuyến (nối tiếp với đoạn đường Nguyễn Thị Minh Khai thuộc phố và quy hoạch phần khu Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang, cụ thể:

Chiều dài đoạn tuyến 1,68km, xây dựng theo quy hoạch chung của thành

* Đoạn đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài:

3,5m (tùy từng vị trí).

tổng chiều dài 3,21km. Chiều rộng nền đường Bn=4-4,5m, mặt đường Bm=3- cũ, đắp bù lê trên các đoạn: Km0+800-Km1+100 và Km13+450-Km16+360,

- Sửa chữa hoàn trả đường cũ: Thực hiện sửa chữa, tăng cường mặt đường

Đỉnh, chiều rộng cầu Bc=9m.

+ Công trình cầu trên tuyến: Xây dựng hai cầu: Cầu Suối Mán và cầu Ông

Bm=10,5m; chiều rộng lề đường B1=2x6=12m (chưa xây dựng hệ đường).

quy mô cụ thể như sau: Chiều rộng nền đường Bn=22,5m; chiều rộng mặt đường

+ Đoạn từ Km16+474-Km16+760: Đầu từ trên cơ sở mặt cắt quy hoạch, khu vực đông dân cư xây dựng hệ thống rãnh dọc hai bên.

đường B1=2x1,0=2,0m (trong đó lề gĩa có mỗi bên 0,5m). Những đoạn chạy qua rộng nền đường Bn=9m; chiều rộng mặt đường Bm=2x3,5=7m; chiều rộng lề cấp IV đồng bằng (TCVN4054-2005), quy mô mặt cắt ngang như sau: Chiều

+ Đoạn từ Km1+700 - Km16+474: Xây dựng chung theo tiêu chuẩn đường

rộng mặt đường Bm=10,5m; lề đất mỗi bên 0,75m.

Đầu từ một phần mặt cắt quy hoạch với: Chiều rộng nền đường Bn=12m; chiều

+ Đoạn nằm trong phạm vi quy hoạch thị trấn Chũ (Km0+800-Km1+700):

dùng như sau:

- Phần tuyến chính có chiều dài tuyến xây dựng L=15,96km, quy mô xây

- Đường giao thông gồm các nhánh:

+ Nhánh đường bao R3, chiều dài 0,88km, quy mô đầu tư: Chiều rộng nền đường Bn=13,5m; chiều rộng mặt đường Bm=7,5m; chiều rộng lề đất bên phải BI=1m (chưa xây dựng hoàn chỉnh hệ đường bên phải theo quy hoạch).

+ Các nhánh N1, N3, N4, tổng chiều dài 0,435km, trong đó: Nhánh N1 và N4 có quy mô: Chiều rộng nền đường Bn=20,5m; chiều rộng mặt đường Bm=10,5m; chiều rộng lề đất bên phải BI=1m; chiều rộng nền đường Bn=27m; chiều rộng mặt đường Bm=15m; chiều rộng lề đất bên phải BI=12m.

(Chi tiết dự án theo Quyết định số 355/QĐ-UBND ngày 21/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh).

2. Nhà đầu tư trung thầu: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long.

3. Tổng vốn đầu tư/Tổng mức đầu tư dự án: 878.020.535.000 đồng (Tám trăm bảy mươi tám triệu, không trăm hai mươi triệu, năm trăm bốn nghìn đồng).

4. Loại hợp đồng: Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

5. Thời gian thực hiện hợp đồng dự án: 40 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

Sau khi công trình hoàn thành, nhà đầu tư sẽ chuyển giao toàn bộ công trình cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tổ chức quản lý, khai thác theo quy định.

6. Các điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án:

- Đất thực hiện dự án BT có diện tích 75,56ha, thuộc địa bàn huyện Lục Ngạn, Lục Nam và thành phố Bắc Giang, được nhà nước tổ chức giải phóng mặt bằng và bàn giao cho nhà đầu tư triển khai thi công công trình trong khoảng thời gian thực hiện hợp đồng dự án.

- Đất thực hiện dự án khác (dự án hạ tầng khu đô thị mới) là quỹ đất thuộc phân khu số 05 và phân khu số 09 (theo bản vẽ quy hoạch phân khu chức năng) thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang với tổng diện tích 42,5ha (hiện trạng là đất chưa GPMB). Nhà nước tổ chức giải phóng mặt bằng và giao đất cho Nhà đầu tư để triển khai thực hiện dự án khác, trong đó sử dụng giá trị quyền sử dụng đất của 12,50ha đất ở (phần lõi, bản nền) để thanh toán dự án BT. Việc giao đất, thanh toán dự án BT bằng quỹ đất và triển khai thực hiện dự án khác trên khu đất được giao thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Phần nộp ngân sách nhà nước: Phần chênh lệch giữa giá trị khu đất giao cho nhà đầu tư và giá trị dự án BT dự kiến nộp ngân sách nhà nước là 251.396.134.000 đồng.

8. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 305/BC-SKHĐT ngày 15/6/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Điều 2. Ban QLDA ETXD các công trình giao thông tỉnh, Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long có trách nhiệm tổ chức thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Khoa bác Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện Lục Nam, Lục Ngạn, thành phố Bắc Giang; Giám đốc Ban QLDA DTXD các công trình giao thông tỉnh; Liên danh Công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, GT(3).^{Tung}

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;

- VP UBND tỉnh: LBVP, TH, TN, XD.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH




Lai Thanh Sơn

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chũ đi Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 150/BC-SXD ngày 03/6/2019, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long tại Tờ trình số 21/TT-379-MBCO ngày 10/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

I. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 27/11/2012, do một số chỉ tiêu, các khu chức năng sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không còn phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017, Quy hoạch phân khu, Khu số 2 thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 và Quyết định số 436/QĐ-

UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và định hướng phát triển không gian của thành phố là cần thiết.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch.

a) Vị trí, ranh giới khu đất: Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đình Kê và xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang; ranh giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Phía Nam: Giáp tuyến đường nối cầu Đông Sơn với QL31;
- Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài;
- Phía Tây: Giáp đường Tỉnh 293.

b) Quy mô đô án:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 56,79ha;
- Quy mô dân số khoảng: 10.000 người.

2. Tính chất: Là Khu đô thị, dịch vụ thương mại và công trình công cộng được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu cơ bản.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Đất ở mới:
- Nhà ở liên kết:
- Nhà ở biệt thự:
- + Đất công trình công cộng, dịch vụ:
- + Đất cây xanh, TDTT:
- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
- + Giao thông:
- + Cấp điện:
- Nhà ở liên kết:
- Nhà ở biệt thự:
- + Cấp nước:

- Sinh hoạt:
- Công trình hỗn hợp (ở, TM - DV, văn phòng...): $\geq 30w/m^2$ sàn.
- Công trình hỗn hợp (ở, TM - DV, văn phòng...): $\geq 150 l/người/ng.d$, $\geq 2 l/m^2$ sàn.

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.
- Xây dựng trục đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài kết nối khu đô thị hiện trạng (khu số 2) với khu đô thị mới (khu đô thị phía Nam) tạo sự gắn kết, hài hòa giữa 2 khu vực;
 - Khu đất hỗn hợp được bố trí trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài, tạo điểm nhấn và cảnh quan cho tuyến phố và đô thị;
 - Chỗ được quy hoạch nằm giữa trung tâm đô thị và giữa hai trục đường chính đô thị thuận lợi cho việc đi lại và kinh doanh buôn bán;
 - Khu đất công cộng được bố trí nằm trên tuyến đường nối cầu Đồng Sơn với QL31, tạo cảnh quan và điểm nhấn cho khu đô thị;

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	134.702	23,72
	Đất nhà liên kế	96.042	16,91
	Đất nhà biệt thự	29.028	5,11
	Đất ở tái định cư	9.632	1,7
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61
3	Đất nhà hỗn hợp (ô, TMDV, văn phòng...)	6.990	1,23
4	Đất trường học	12.319	2,17
5	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82
6	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43
8	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41
9	Đất công cộng	23.740	4,18
10	Đất nhà văn hóa	1.314	0,23
11	Đất chợ	18.114	3,19
12	Đất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14
13	Đất hạ tầng sau nhà	16.698	2,94
14	Đất trạm trung chuyển CTR	360	0,06
15	Đất giao thông, bãi đỗ xe	167.232	29,45
	Tổng diện tích	567.866	100

- + Thoát nước bản, vệ sinh môi trường;
 Thoát nước: $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước;
 Rác thải: 1,3 kg/người/ngày;
 4. Quy hoạch sử dụng đất.

- Khu công viên, cây xanh mặt nước, kết hợp với thể dục thể thao nằm trong trung tâm đô thị, thuận lợi cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và tập luyện thể dục thể thao của nhân dân;

- Khu nhà ở chia lô liên kề, biệt thự được bố trí tập trung dọc các tuyến đường. Khu nhà ở chia lô liên kề, biệt thự sẽ sử dụng một số mẫu nhà khác nhau nhưng thống nhất cho từng dãy phố để tạo sự phong phú trong hình thức kiến trúc mà vẫn đảm bảo tính thống nhất trong toàn khu. Trong các cụm nhà ở bố trí vườn hoa xen kẽ làm không gian mở và nơi vui chơi giải trí cho người dân.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông: Đồ án quy hoạch cơ các tuyến giao thông chính như sau:

- Đường đối ngoại:

Mặt cắt (1-1) đường Tỉnh 293 rộng 48m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; dài phân cách giữa 12m;

Mặt cắt (2-2) rộng 42m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$; dài phân cách giữa 3m.

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (3-3) rộng 35m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dài phân cách giữa 2m;

Mặt cắt (4-4) rộng 33m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; dài phân cách giữa 3m;

Mặt cắt (5-5) rộng 30m, trong đó: Lòng đường 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; dài phân cách giữa 3m.

- Đường nội bộ:

Mặt cắt (6-6) rộng 20,5m, trong đó: Lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

Mặt cắt (7-7) rộng 17,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

Mặt cắt (8-8) rộng 16,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.

- Đường nội bộ kết nối dân cư hiện trạng:

Mặt cắt (8A-8A) rộng 13,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m; 2 bên 1,5+

Mặt cắt (9-9) rộng 13,5m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $4,5\text{m} = 6\text{m}$;

Mặt cắt (9A-9A) rộng 12,5m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$;

Mặt cắt (9B-9B) rộng 11m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $3 + 4\text{m} = 7\text{m}$;

Mặt cắt (9B-9B) rộng 11m, trong đó: Lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên $1,5 + 4\text{m} = 5,5\text{m}$.

Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp ngầm từ các lô ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất. Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện; cột đèn chiếu sáng bố trí 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22KV đi ngầm trên hè đường;

- Lưới điện:

Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đất dự kiến khoảng 14.100 kVA.

6 và số 7 thuộc khu đô thị phía Nam.
2x40MVA điện áp 110/35/22KV, điểm đầu nối cấp điện từ tủ điện khu số 1, số 2, số 3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp 110KV Đồi Cốc. Trạm hiện có 02 máy công suất 2x40MVA điện áp 110/35/22KV, điểm đầu nối cấp điện từ tủ điện khu số 1, số 2, số 3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia.

e) Cấp điện:

- Đường kính ống cấp nước từ D50 - D200 dùng ống nhựa HDPE; đường ống được đặt trên vỉa hè có độ sâu 0,5m, qua đường là 0,8m.

Bắc Giang công suất 35.000m³/ngđ.
tuyến ống D200 trên đường Nguyễn Thị Minh Khai của nhà máy Cấp thoát nước D300, D200 từ khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang và từ

d) Cấp nước:

- Nguồn nước sạch cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch D300, D200 từ khu số 2 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang và từ tuyến đường nội cầu Đông Sơn với QL31.
chuyển bắc, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của Thành phố trên được xây dựng bên trong các công trình hoặc ở đất xây dựng; hệ thống thu nước

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.
D600-D1800. Hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m, độ dốc

Hệ thống thoát nước sử dụng công tròn BTCT ly tâm có đường kính từ 600 đến 1800mm. Hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m, độ dốc theo tuyến đường lên cầu Đông Sơn sau đó thoát ra ngòi tiêu Văn Sơn;
Nước mưa toàn khu vực thoát vào hệ thống công hộp BxH=2x(2.500x2.000) chảy

Hướng thoát nước: Hướng thoát nước của dự án theo hướng Đông Nam.
Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát

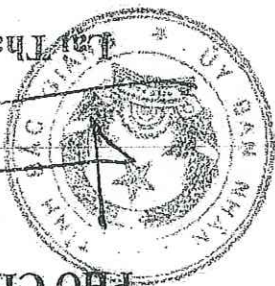
- Hệ thống thoát nước mưa:

c) Thoát nước:

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch xây dựng trong khu vực được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +3,60m, cao độ cao nhất là +4,15m.

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

Lai Thanh Sơn



Nơi nhận:
- Như điều 3,
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng QHKT-Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh;
+ LBVP, TH, GT, TNMT;
+ Lưu: VT, XD, quy.

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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 12/06/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

III. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 150/BC-SXD ngày 03/6/2019 của Sở Xây dựng và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

(Có hồ sơ bản vẽ kèm theo)

- Công trình công cộng: Trường học, nhà văn hóa, khuôn viên, bãi đỗ xe...
- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuyến đường chính, các trục giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước,...

7. Những hàng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng.

- i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa được bố trí trên phần đất hệ đường quy hoạch.
- h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá tác động môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.
- Điểm thu gom và tập kết dự kiến bố trí gần các bãi đỗ xe, khu hạ tầng kỹ thuật.
- CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của thành phố.
- Trong khu vực vườn hoa, công viên cây xanh, các trục đường lớn đất cát dùng CTR dành cho khách bỏ hành, khoảng cách mỗi điểm khoảng 50m;

g) Chất thải rắn:

f) Thông tin liên lạc: Trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng, bộ thi hệ thống ống và bể cấp để phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin trong tương lai.

Bắc Giang, ngày 19 tháng 9 năm 2019

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG
Số: 221 /UBND-XD

V/v đình chỉnh Quyết định số
452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của
UBND tỉnh Bắc Giang.

Kính gửi:

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải;
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2271/SXD-QHKT ngày 17/9/2019 về việc đình chỉnh diện tích đất ở thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Đình chỉnh bảng cơ cấu sử dụng đất tại khoản 4, mục II, Điều 1, Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung như sau:

- Diện tích đất ở từ 134.702m² thành 130.360m²;
- Diện tích đất giao thông từ 167.232m² thành 171.574m².

Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi đình chỉnh như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	130.360	22,96
	Đất nhà liên kế	95.827	16,88
	Đất nhà biệt thự	29.028	5,11
	Đất ở tại định cư	5.505	0,97
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61
3	Đất nhà hỗn hợp (ô, TMDV, văn phòng...)	6.990	1,23
4	Đất trường học	12.319	2,17
5	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82
6	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43
8	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41
9	Đất công cộng	23.740	4,18

10	Đất nhà văn hóa	1.314	0,23
11	Đất chợ	18.114	3,19
12	Đất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14
13	Đất hạ tầng sau nhà	16.698	2,94
14	Đất trạm trung chuyển CTR	360	0,06
15	Đất giao thông, bãi đỗ xe	171.574	30,21
Tổng diện tích		567.866	100

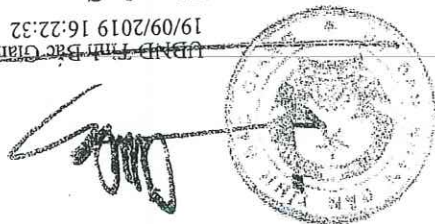
(Có hồ sơ, bản vẽ kèm theo)

2. Lý do: Do sai sót trong quá trình tổng hợp số học phần diện tích đất ở thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

3. Sở Xây dựng cần rút kinh nghiệm trong việc kiểm soát, tổng hợp các nội dung trong hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định của Chủ đầu tư.

Định chỉnh này là bộ phận không tách rời của Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang./.

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



UBND Tỉnh Bắc Giang
 19/09/2019 16:22:32
 Lại Thanh Sơn

Nơi nhận:
 - Như điều 3;
 - Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
 - Phòng QHKT - Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
 - VP UBND tỉnh;
 + LBVP, TH, GT, TNMT;
 + Lưu: VT, XD, Quy.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bắc Giang, ngày 14 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng DT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chũ đi Đông Đình, nối QL31 với DT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).
Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 03/BC-SXD ngày 09/01/2020, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long tại Tờ trình số 86/TT-379-MECO ngày 31/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, cơ cấu sử dụng đất và phân khu chức năng tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu Khu số 2, thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo quy đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy

định, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết (thực hiện theo Công văn số 162/BXD-PTĐT ngày 13/12/2019 của Bộ Xây dựng).

2. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh quy hoạch một phần đất ở tại định cư (ký hiệu TĐC-1) thành đất ở liên kết (ký hiệu A-LK-60) với diện tích 2,386m²;
- Điều chỉnh quy hoạch đất ở liên kết (ký hiệu B-LK-33, B-LK-34) và đất hạ tầng giao thông thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-1) với diện tích 7,476m²;
- Điều chỉnh quy hoạch đất ở liên kết (ký hiệu B-LK-41, B-LK-42) và đất hạ tầng giao thông thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-2) với diện tích 12,070m²;
- Điều chỉnh quy hoạch đất hỗn hợp (ký hiệu B-HH-5) thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-3);
- Điều chỉnh quy hoạch một phần đất ở tại định cư (ký hiệu TĐC-2) thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu B-OXH-4) với diện tích 2,097m².

3. Quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ.

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	130.360	22,96	142.650	25,12
	Đất nhà liên kết	95.827	16,88	83.967	14,79
	Đất nhà biệt thự	29.028	5,11	29.028	5,11
	Đất ở tại định cư	5.505	0,97	1.022	0,18
	Đất nhà ở xã hội	-	-	28.633	5,04
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61	122.732	21,61
3	Đất nhà hỗn hợp (ô, TMDV, văn phòng...)	6.990	1,23	-	-
4	Đất trường học	12.319	2,17	12.319	2,17
5	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82	4.654	0,82
6	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42	2.359	0,42
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43	2.438	0,43
8	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41	2.303	0,41
9	Đất công cộng	23.740	4,18	23.740	4,18
10	Đất nhà văn hóa	1.314	0,23	1.314	0,23
11	Đất cho	18.114	3,19	18.114	3,19



Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng QHKT- Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh;
+ LBVP, TH, GT, TN;
+ Lưu: VT, XD, Quy.

Điều 3. Thủ tướng 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành/.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang, Liên danh công ty cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Các nội dung khác: Theo Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019; Công văn số 221/UBND-XD ngày 19/9/2019 của UBND tỉnh và hồ sơ Quy hoạch đã tham định.

(Có hồ sơ bản vẽ kèm theo)

		Tổng diện tích	567.866	100	567.866	100
15	Bất giao thông, bãi đỗ xe	171.574	30,21	166.274	29,28	100
14	Bất trạm trung chuyển CTR	360	0,06	360	0,06	100
13	Bất hạ tầng sau nhà	16.698	2,94	16.698	2,94	100
12	Bất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14	51.911	9,14	100

Bắc Giang, ngày 24 tháng 7 năm 2019

V/v tham gia ý kiến về PCCC

Số: 2845/CSPPCCC&CNCH

CÔNG AN TỈNH BẮC GIANG
PHÒNG CẢNH SÁT PCCC&CNCH

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư 379.

Ngày 22/7/2019, Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (PCCC&CNCH) - Công an tỉnh Bắc Giang nhận được Công văn số 52/CV-379 ngày 17/7/2019 của Công ty Cổ phần đầu tư 379 V/v tham gia ý kiến về giải pháp PCCC cho Dự án khu 05,09 thuộc khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang kèm theo hồ sơ thiết kế của dự án. Sau khi nghiên cứu hồ sơ và đối chiếu với các tiêu chuẩn, quy định của nhà nước về PCCC&CNCH như:

- Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- QCVN 06:2010/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 2622 : 1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình, yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 33 : 2006: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình, yêu cầu thiết kế;

Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH có ý kiến như sau:

1. Nhất trí với các thiết kế về đường cho xe chữa cháy, mạng lưới đường cấp nước chữa cháy của Dự án khu 05,09 thuộc khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang lập.
2. Đối với thiết kế về bố trí các trụ nước chữa cháy ngoài nhà; yêu cầu cầu thiết kế phải bố trí các trụ nước chữa cháy ngoài nhà dọc theo đường giao thông và đảm bảo khoảng cách giữa hai trụ không quá 120m theo đúng quy định tại Điều 10.9 của TCVN 2622 : 1995.
3. Trước khi thi công, xây dựng dự án, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công về Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH để thẩm duyệt theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH đối với hồ sơ thiết kế Dự án khu 05,09 thuộc khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang lập. Vậy, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH tham gia ý kiến đề Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 379 biết, tổ chức thực hiện./M

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TM, CTPC.



PHÒNG CẢNH SÁT PCCC&CNCH

UBND TỈNH BẮC GIANG
CÔNG TY CP NƯỚC SẠCH BẮC GIANG
Số: 305/NSBC-KTVT
V/v thỏa thuận cấp nước dự án khu 05,
09 thuộc khi đô thị phía Nam, TP. Bắc Giang.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bắc Giang, ngày 25 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dầu tư 379.

Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang đã nhận được văn bản số 51/CV-379 ngày 17/7/2019 của Công ty Cổ phần Dầu tư 379 V/v thỏa thuận chủ trương cấp nước dự án khu 05, 09 thuộc khi đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Sau khi xem xét hồ sơ, chúng tôi có ý kiến như sau:

1. Về cấp nước:

Nhất trí điểm nước cho dự án khu 05, 09 thuộc khi đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

2. Các ý kiến khác:

- Vị trí dọc đường 293 từ điểm cuối khu số 2 đến điểm giao với đường Trục chính 4 thành phố Bắc Giang hiện nay đã có đường ống MPVC - D351mm được Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang lắp đặt từ năm 2018, để nghỉ Chũ dầu tư và đơn vị Tư vấn bổ sung đường ống này và điều chỉnh hệ thống đường ống thuộc dự án đầu nối với đường ống này cho phù hợp với thực tế.

- Khi thiết kế chi tiết và trước khi phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công cần có sự tham khảo ý kiến của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang để đảm bảo thiết kế đồng bộ và có phương án đầu nối phù hợp với hệ thống hiện có.
Trên đây là ý kiến của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang V/v thỏa thuận chủ trương cấp nước dự án khu 05, 09 thuộc khi đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

Nơi nhận:
- Như Ks;
- Lưu VP, KTVT.



Trần Đăng Diệu

Bắc Giang, ngày 15 tháng 7 năm 2019

TỔNG CÔNG TY
ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC
CÔNG TY ĐIỆN LỰC BẮC GIANG

Số: 2562/PCBG-P4

V/v cấp điện cho HTKT khu số 5,
số 9, khu thuộc khu đô thị phía
Nam, thành phố Bắc Giang

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư 379

Phục đáp công văn số 50/CV-379 ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Công ty cổ phần đầu tư 379, v/v xin dịch chuyển đường dây 22kV nhánh Xuân Phong và chủ trương đầu tư 379, v/v cấp điện mới cho công trình dự án "Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang", Công ty Điện lực Bắc Giang có ý kiến như sau:

1. Nhất trí chủ trương cấp điện dự án Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với các nội dung sau:

1.1. Phần dịch chuyển:

- Dịch chuyển hạ ngầm đường dây trên không từ cột 5 nhánh Xuân Phong đến cột 2A nhánh Xuân Phong 2 đường dây 483 E7.1.

- Di chuyển TBA Xuân Phong sang vị trí mới.

- Hạ ngầm đường dây trên không nhánh Chùa Xuân Phong, đầu nối sang điểm đầu nối mới.

1.2. Phần cấp điện mới:

- Nguồn cấp điện: Đường dây 22 kV Iô 483 trạm 110kV Đồi Cốc.

- Công suất điện: 08 Trạm biến áp phân phối, tổng công suất: 6.380kVA, bao gồm: 1 trạm 320kVA, 1 trạm 400kVA, 1 trạm 560kVA, 1 trạm 2x630kVA, 2 trạm 2x400kVA, 2 trạm 2x560kVA. Kiểu trạm kios và compact. Phía trung áp của MBA sử dụng từ RMU, cách điện khí SF6, đóng cắt bảo vệ cho MBA bằng máy cắt.

- Điểm đầu nối lưới điện trung áp: ngăn cầu dao phụ tải dự phòng tại tủ RMU TBA S7.K2.NTP Iô 483 trạm 110kV Đồi Cốc.

- Lưới điện hạ áp: Sử dụng đường dây cáp ngầm, các tủ công tơ đo đếm được đặt trên vỉa hè khu dân cư.

2. Góp ý hoàn thiện nội dung Đồ án quy hoạch với nội dung như sau:

- Đối với các công trình điện sử dụng sứ ngầm phía trung áp để nghị dùng loại máy biến áp có sứ cách điện phía cao áp và hạ áp kiểu sứ gốm (không dùng máy biến áp loại cách điện kiểu Plug-in, T-Plug hay Elbow).

- Đầu cáp ngoài trời, đầu cáp đầu vào cực MBA sử dụng loại đầu cáp có người 3M của Mỹ hoặc Raychem của Đức sản xuất. Đầu cáp vào tủ RMU dùng đầu T-Plug, Elbow.

- Lưới điện hạ thế sau các TBA phải được thiết kế có liên kết với nhau, cấp ngầm hạ thế thiết kế cùng tiết diện từ đầu đến cuối đường dây, đảm bảo cấp điện hồ trợ cho nhau khi cần thiết theo quy định của Tập đoàn Điện lực Việt Nam (Có bản vẽ định hướng thiết kế kèm theo).

Nguyễn Bá Sơn



GIÀM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như trên;
- P7, P9, DL TPBG (để p/h);
- Lưu VT, P4 (4b).

- thực hiện các bước tiếp theo./. *M. S. C. N.*
- Vậy Công ty Điện lực Bắc Giang xin thông báo để quý công ty biết để triển khai đoàn để Công ty Điện lực Bắc Giang chủ động trong phối hợp cấp nguồn điện.
- Cung cấp kịp thời số liệu về nhu cầu công suất điện của dự án theo các giai đoạn.
 - Các bước thiết kế cấp điện để triển khai dự án, hồ sơ thiết kế phải được thỏa thuận bằng văn bản với Công ty Điện lực Bắc Giang trước khi triển khai các bước tiếp ngoài đất của dự án.
 - Đề nghị UBND thành phố Bắc Giang cho phép trồng cột dọi với các vị trí nằm thâm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định hiện hành.
 - Đề nghị Sở Công Thương có ý kiến về sự phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh/hoặc thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch gửi Sở Công Thương
3. Trước khi triển khai xây dựng công trình điện, chủ đầu tư cần thực hiện:
- Các tu công to trên vỉa hè sử dụng tủ hộp bộ Composite loại ép nóng và được đặt trên bê cao 0,5m so với cốt vỉa hè.
 - Có giải pháp thiết kế và tổ chức thi công khi dịch chuyển công trình điện để đảm bảo thời gian mất điện nhỏ nhất.

