

Số: *158* /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày *02* tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án
Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ 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; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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; Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Công văn số 298/BXD-PTĐT ngày 21/01/2020 của Bộ Xây dựng về việc cho ý kiến hồ sơ điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang;

Căn cứ Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành 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; Quyết định số 01/2019/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND tỉnh Ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần thương mại Tuấn Mai tại Tờ trình số 120/TTr-CTTM ngày 14/01/2020, Sở Xây dựng tại Báo cáo số 40/BC-SXD ngày 25/02/2019,

QUYẾT ĐỊNH:



Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, với nội dung sau:

I. Lý do điều chỉnh: Dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015, điều chỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/4/2017. Ngày 19/9/2019, UBND tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 695/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) và do gặp khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án. Do vậy cần điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án cho phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch và tình hình thực tế.

II. Nội dung:

1. Điều chỉnh về quy mô, ranh giới thực hiện dự án

a) Điều chỉnh quy mô dự án từ 79,06ha (trong đó đầu tư xây dựng mới hạ tầng trên diện tích 74,73 ha và đấu nối hạ tầng cho khu vực hiện trạng diện tích 4,33ha) thành 78,62ha (trong đó đầu tư xây dựng mới hạ tầng trên diện tích 74,05ha và đấu nối hạ tầng cho khu vực hiện trạng diện tích 4,57ha).

b) Ranh giới thực hiện dự án: Điều chỉnh ranh giới thực hiện dự án theo ranh giới quy hoạch chi tiết điều chỉnh, cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp Tỉnh lộ 295;
- Phía Nam: Giáp dân cư thôn An Mỹ;
- Phía Đông: Giáp đường QL1 và đường sắt tuyến Hà Nội - Lạng Sơn;
- Phía Tây: Giáp tuyến đường BT kéo dài và cánh đồng.

2. Điều chỉnh, bổ sung nội dung đầu tư và giải pháp thiết kế: Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung đầu tư để đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng sau điều chỉnh đã được phê duyệt tại Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang và tình hình triển khai thực hiện dự án, cụ thể:

a) Hạng mục giao thông:

- Điều chỉnh đưa ra ngoài ranh giới dự án đối với phần diện tích (1,87ha) của tuyến đường trục Vôi - Xương Lâm (tuyến đường BT);

- Điều chỉnh tăng mặt cắt tuyến đường trục Đông Bắc - Tây Nam (điểm đầu giao cắt với ĐT 295, điểm cuối giao cắt với tuyến đường BT tại nút giao vòng xuyên) từ lộ giới 20,5m lên 27,0m;

- Điều chỉnh tăng mặt cắt tuyến đường trục Đông Bắc - Tây Nam (nối tiếp ĐT 295 đi tiếp giáp phía Đông lô đất ký hiệu SVĐ.1 giao cắt với tuyến đường rộng 37m) từ lộ giới 16,0m lên 20,5m và điều chỉnh điểm cuối kéo dài giao cắt với tuyến đường BT kéo dài;

- Điều chỉnh tăng mặt cắt tuyến đường trục Đông Bắc - Tây Nam (nối tiếp ĐT295 đi tiếp giáp phía Tây lô đất ký hiệu SVĐ.1) từ lộ giới 20,5m lên 36,0m và điều chỉnh điểm cuối kéo dài giao cắt với tuyến đường BT kéo dài;

- Bổ sung kết cấu áo đường 1A (áp dụng cho các tuyến đường có mặt cắt 3A-3A; 3B-3B; 3C-3C; và 5*-5*), gồm các lớp từ trên xuống dưới như sau: Lớp bê tông nhựa chặt 12,5 dày 5cm; tưới nhựa dính dăm tiêu chuẩn 0,5kg/m²; lớp bê tông nhựa chặt 19 dày 7cm; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²; lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm; lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 35cm.

b) Hạng mục cấp điện, chiếu sáng:

- Điều chỉnh hệ thống cấp điện trung thế (35/22kV) từ thiết kế đi nổi trên các cột điện sang chôn ngầm.

- Điều chỉnh giải pháp về công suất và vị trí xây dựng các trạm biến áp phù hợp với quy hoạch chi tiết sau điều chỉnh, cụ thể như sau: Xây dựng mới 17 trạm biến áp tại các vị trí khác nhau; công suất trạm 1: 1x560 kVA-(35)22/0,4kV; công suất trạm 2, 6, 11, 12, 15: 2x500kVA-(35)22/0,4kV; công suất trạm 3, 7, 10, 13B, 14, 16: 2x400kVA-(35)22/0,4kV; công suất trạm 4: 2x750kVA-(35)22/0,4kV; công suất trạm 5, 8, 9: 2x560kVA-(35)22/0,4kV; công suất trạm 13A: 1x400kVA-(35)22/0,4kV. Đối với lô đất thương mại (TM1) dự kiến xây dựng trạm biến áp T17 có công suất 2x400kVA (trong dự án khu đô thị không đầu tư xây dựng trạm biến áp này mà sẽ đầu tư cùng dự án xây dựng công trình thứ cấp trên lô đất này).

- Điện hạ thế: Xây dựng các lộ xuất tuyến hạ thế từ các trạm biến áp dẫn về các tủ điện phân phối khu vực, vị trí đường dây đi ngầm dưới vỉa hè phù hợp với các tuyến đường giao thông sau điều chỉnh.

- Điện chiếu sáng: Điều chỉnh thiết kế bóng đèn chiếu sáng từ sử dụng bóng Sodium sang bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng (áp dụng đối với các vị trí cột đèn chưa thi công xây dựng). Vị trí cột đèn, đường dây đi ngầm dưới vỉa hè điều chỉnh phù hợp với tuyến đường giao thông sau điều chỉnh.

c) Hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước:

- Điều chỉnh, bổ sung hệ thống thoát nước thải từ thiết kế dạng nửa riêng sang tách riêng hệ thống thoát nước thải với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống rãnh xây gạch B400 chạy dọc sau nhà thu về tuyến ống HDPE đặt ngầm dưới hè đường có đường kính từ D300 đến D400, hướng thoát nước về phía trạm xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày đêm đặt ở lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) phía Nam của dự án.

- Điều chỉnh vị trí tuyến ống thoát nước mưa, tuyến công cấp nước trên vỉa hè phù hợp với việc điều chỉnh các tuyến đường giao thông và các lô đất theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt.

d) Hạng mục thông tin liên lạc: Bổ sung đầu tư xây dựng các hố ganivo để thuận tiện cho việc luồn cáp và đấu nối cáp đến từng hộ dân tiêu thụ.

e) Hạng mục khuôn viên cây xanh: Điều chỉnh, bổ sung các hạng mục khuôn viên cây xanh, kẻ hồ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị điều chỉnh được duyệt.



3. Điều chỉnh giá trị khái toán tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án sau điều chỉnh là 802,45 tỷ đồng (chưa kể lãi vay trong thời gian xây dựng, tiền sử dụng đất).

STT	Nội dung chi phí	TMĐT trước điều chỉnh (đồng)	TMĐT sau điều chỉnh (đồng)
1	Chi phí xây dựng	430.877.000.000	428.479.000.000
2	Chi phí thiết bị	20.950.900.000	20.834.300.000
3	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác	79.455.300.000	79.013.100.000
4	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	169.455.765.828	169.455.765.828
5	Chi phí dự phòng	105.110.844.874	104.667.324.874
5.1	<i>Dự phòng phí do yếu tố khối lượng công việc phát sinh</i>	70.073.896.583	69.778.216.583
5.2	<i>Dự phòng phí do yếu tố trượt giá</i>	35.036.948.291	34.889.108.291
Tổng cộng		805.849.810.702	802.449.490.702
Làm tròn		805.849.811.000	802.449.491.000

4. Điều chỉnh nội dung về bất động sản thuộc dự án chủ đầu tư thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng:

Điều chỉnh mục 8, Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh thành: “Bất động sản thuộc dự án chủ đầu tư thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng bao gồm quyền sử dụng phần đất ở biệt thự (từ lô BT1 đến lô BT5), đất ở liền kề (từ lô N1 đến lô N68); đất thương mại dịch vụ (lô TM.2). Đối với nhà ở liền kề có mặt tiền tiếp giáp tuyến đường tuyến đường TL295 giáp phía Bắc khu vực quy hoạch (mặt cắt 2-2) và nhà ở liền kề tại các lô N64, N65, N66, N67, N68 do chủ đầu tư trực tiếp xây dựng, chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng xong phần thô, hoàn thiện mặt ngoài hạng mục nhà ở. Đối với các lô đất ở nằm trên các tuyến đường còn lại, chủ đầu tư phải lập thiết kế mẫu nhà phù hợp với Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị đã được phê duyệt và được cơ quan có thẩm quyền thống nhất làm cơ sở quản lý cấp phép và thi công xây dựng”.

5. Điều chỉnh nội dung về đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao không bồi hoàn cho nhà nước:

Điều chỉnh mục 9, Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh thành:

“Đất bàn giao cho Nhà nước, bao gồm:

+ Đất xây dựng các công trình hạ tầng: Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Hệ thống thông tin liên lạc (toàn bộ hệ thống ống và hố ga luồn cáp); các khu cây xanh, hồ nước.

+ Đất quy hoạch xây dựng công trình: Trường mầm non (lô NT), trường học (lô TH), nhà văn hóa (từ lô VH.2 đến lô VH.4), sân vận động (lô SVD.1), nhà thi đấu (lô BB-NTĐ), đất thể thao (lô TT1), chợ dân sinh (lô C.1), dịch vụ công cộng (lô CC), bãi đỗ xe (từ lô P.1 đến lô P.7), thương mại dịch vụ (lô TM.1, TM.3).

- Chủ đầu tư bàn giao các loại đất nêu trên cho Nhà nước sau khi hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án để Nhà nước đầu tư, quản lý, sử dụng. Trường hợp chưa hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các lô đất nêu trên nhưng Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Nhà nước khi có yêu cầu.

- Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước bao gồm toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hệ thống ống, hồ ga luôn cấp của thông tin liên lạc) và các khu cây xanh, hồ nước.”

6. Gia hạn thời gian thực hiện dự án: Chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện dự án 24 tháng kể từ tháng 01/2021 đến hết tháng 12/2022, cụ thể như sau:

- Từ tháng 03/2020 đến hết tháng 4/2021: Hoàn thành công tác bồi thường GPMB toàn bộ diện tích dự án và thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên diện tích khoảng 32,3ha.

- Đến hết tháng 12/2022: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng còn lại, kinh doanh các sản phẩm từ dự án và nghiệm thu, bàn giao đưa dự án vào sử dụng.

III. Các nội dung khác: Theo Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015, Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 của UBND tỉnh; Báo cáo số 40/BC-SXD ngày 25/02/2020 và Hồ sơ điều chỉnh dự án đã thẩm định.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Thông tin và Truyền thông, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *an*

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng PTĐT&HTKT - Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TH, KT, TN;
 - + Lưu: VT, XD.Quý (2).

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



Lại Thanh Sơn