

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Số: 3107 /UBND-KTXD

Thái Bình, ngày 29 tháng 7 năm 2019

V/v chấp thuận chủ trương đầu tư
Dự án Phát triển nhà ở thương mại
tại phường Trần Lãm, thành phố
Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Y tế, Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình;
- Các tổ chức, đơn vị có liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật xây dựng năm 2014;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình năm 2019; Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 25/2/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Thái Bình;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2653/QĐ-UBND ngày 29/9/2016; số 524/QĐ-UBND ngày 03/3/2017; số 2435/QĐ-UBND ngày 15/9/2017; số 2453/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 và số 1620/QĐ-UBND ngày 14/6/2019 phê duyệt điều chỉnh tên gọi của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô đất 17.528,0 m² tại khu trung tâm y tế Thái Bình, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 3376/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ y tế Thái Bình tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình; số 1877/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ y tế Thái Bình;

Căn cứ Thông báo số 727-TB/TU ngày 22/7/2019 của Tỉnh ủy Thái Bình thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 09/7/2019,

Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, với những nội dung chủ yếu sau;

1. Tên dự án: Dự án Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất, Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2019 của Thành phố Thái Bình;

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết 1/500 lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dịch vụ thương mại và khu nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình được phê duyệt;

- Đầu tư phát triển khu nhà ở thương mại xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối giao thông với hệ thống giao thông trong khu trung tâm y tế của tỉnh;

- Hình thành một khu dân cư mới gồm: Khu nhà ở, khu công viên cây xanh cảnh quan và các công trình công cộng.

3. Hình thức đầu tư: Đầu tư phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị.

- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở gồm: San nền, đường giao thông, vỉa hè, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, vệ sinh môi trường, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch được duyệt. Sau khi xây dựng xong, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng phần thô hoàn thiện mặt tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho người mua tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt;

- Đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ: Khu đất thương mại dịch vụ 1.316,2 m² được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuê để đầu tư xây dựng bằng một dự án độc lập tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Đất đai.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

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

Diện tích của toàn khu theo quy hoạch được duyệt là: 17.528,0 m². Trong đó:

- Đất dịch vụ thương mại 1.316,2 m² (được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuê để đầu tư xây dựng bằng một dự án độc lập tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Đất đai);

- Đất dự án phát triển nhà ở: 16.211,8 m². Gồm các loại đất:

+ Đất ở thương mại: 9.428,5 m²;

+ Đất cây xanh: 1.017,6 m²;

+ Đất bãi đỗ xe: 535,5 m²;

+ Đất giao thông: 5.230,2 m²;

- Quy mô công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp III;

- Công trình nhà ở thấp tầng: Cấp III.

6. Ranh giới sử dụng đất.

- Phía Đông Bắc: Giáp đường gom đường Lê Quý Đôn kéo dài;

- Phía Đông Nam, Phía Tây Bắc, Phía Tây Nam: Giáp các tuyến đường nội bộ trong khu Trung tâm y tế.

7. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng sử dụng đất khu vực dự án: Là khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý có giá trị tài sản trên đất khi thu hồi là: 44.104.724.000 đồng.

8. Quy mô dân số: Khoảng 512 người.

9. Mật độ xây dựng: 60,2%.

10. Hệ số sử dụng đất: 2,6 lần.

11. Số lượng nhà ở: Tổng số lô đất ở liên kế là 128 lô.

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm.

Chủ đầu tư trực tiếp xây thô, hoàn thiện mặt tiền các lô đất ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua.

13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân

- Khu vực để xe công cộng: Tại khu vực để xe công cộng của dự án;

- Khu để xe cho các hộ gia đình: Tại nhà ở của các hộ gia đình.

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

14.1. Giao thông:

- Công trình giao thông đô thị thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-4:2016/BXD công trình giao thông;

- Đường nội bộ số 1 gồm 2 mặt cắt:

+ Đoạn đi qua khu dịch vụ thương mại có bề rộng 14,0m, lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 4m;

+ Đoạn đi qua khu cây xanh có bề rộng 11,5m, lòng đường 6,0m, vỉa hè phía dân cư rộng 4,0m, phía khu cây xanh rộng 1,5m.

- Đường nội bộ số 2 gồm 2 mặt cắt:

+ Đoạn đi qua khu dịch vụ thương mại có bề rộng 14,0m, lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 4m;

+ Đoạn đi qua khu cây xanh có bề rộng 11,5m, lòng đường 6,0m, vỉa hè phía dân cư rộng 4,0m, phía khu cây xanh rộng 1,5m.

- Đường nội bộ số 3 gồm 2 mặt cắt:

+ Đoạn hai bên là dân cư có bề rộng 14,0m, lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 4m;

+ Đoạn đi qua khu cây xanh có bề rộng 11,5m, lòng đường 6,0m, vỉa hè phía dân cư rộng 4,0m, phía khu cây xanh rộng 1,5m.

14.2. Cấp nước:

- Công trình cấp nước thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD công trình cấp nước, Tiêu chuẩn cấp nước 33:2006 TCXDVN;

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống D100 nằm trên đường gom đường Lê Quý Đôn kéo dài;

- Đường ống cấp nước trong khu vực quy hoạch được đặt dưới vỉa hè các tuyến đường với độ sâu chôn ống là 0,7m tính từ mặt vỉa hè xuống đỉnh cống;

- Hạng cứu hỏa được đặt trên đường ống cấp chính có đường kính $D \geq 100\text{mm}$, bán kính phục vụ không quá 150m.

14.3. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

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

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt được thoát riêng trong từng hệ thống rồi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực;

- Nước mưa được thu gom bằng các cửa thu dẫn vào hệ thống công ngầm xây dựng dưới vỉa hè các tuyến đường rồi chảy ra hệ thống thoát nước mưa hiện có chạy dọc tuyến đường hiện có số 2 của Khu Trung tâm y tế đã được xây dựng;

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại hệ thống bể phốt 3 ngăn của từng công trình, sau đó được thu gom, dẫn về khu xử lý nước thải sinh hoạt của dự án đặt tại khu cây xanh, xử lý đạt yêu cầu trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực;

- Rác thải sinh hoạt của các hộ dân được thu gom hàng ngày tại từng công trình sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về nhà máy xử lý rác chung của thành phố để phân loại, xử lý.

14.4. Cấp điện:

- Thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07-5:2016/BXD Công trình cấp điện; Điện chiếu sáng Thiết kế tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế 333:2005 TCXDVN;

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lấy từ đường điện 35kV hiện có đi ngầm chạy dọc đường quy hoạch số 2;

- Đường dây hạ thế được lấy từ trạm biến áp quy hoạch và bố trí đi ngầm.

- Tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện cho Trạm biến áp nằm trong khu cây xanh tuyến đường số 1.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Đường dây cấp điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm và cấp tới các cột đèn cao áp.

14.5. Cây xanh

Cây xanh đường phố và cây xanh trong khuôn viên dùng các loại cây nằm trong danh mục cây xanh khuyến khích trồng ban hành kèm theo Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

15. Công trình thương mại dịch vụ

- Diện tích đất 1.316,2 m², mật độ xây dựng khoảng 85%, chiều cao tối đa 7 tầng;

- Công trình dịch vụ thương mại được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuê để đầu tư xây dựng bằng một dự án độc lập tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Đất đai.

16. Hình thức giao đất:

Giao đất có thu tiền sử dụng đất cho chủ đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại tuân thủ Luật Đất đai, Luật Nhà ở.

17. Tổng mức đầu tư dự án

- Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: 125.795.847.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án (theo Văn bản thẩm định số 619/TB-SXD ngày 28/4/2017 và Thông báo số 245/TB-SXD ngày 19/10/2017 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật): 20.196.647.000 đồng;

+ Chi phí xây dựng nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền:

$9.428,5 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tầng} \times 2.800.000\text{đ/m}^2 = 105.599.200.000 \text{ đồng};$

- Phần giá trị tài sản đã đầu tư xây dựng nằm trong tổng mức đầu tư dự án là 44.104.724.000 đồng.

18. Thời gian, tiến độ thực hiện.

- Tổ chức lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản: 120 ngày kể từ ngày chủ trương đầu tư được chấp thuận;

- Tổ chức lập dự án trình thẩm định và phê duyệt: 30 ngày;

- Tổ chức lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán trình thẩm định và phê duyệt: 30 ngày;

- Xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật: Ba (03) tháng kể từ ngày giao đất ngoài thực địa;

- Đầu tư công trình nhà ở: Mười hai (12) tháng sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

- Báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình: Sáu (06) tháng.

19. Ưu đãi đối với chủ đầu tư:

Được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

(Có Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 09/7/2019 của Sở Xây dựng kèm theo).

Các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình được chấp thuận với những nội dung trên tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Trung tâm Hành chính công tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KTXD. *M*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Đặng Trọng Thăng

