

Số: 1818 /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 03 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng
Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ khu công nghiệp Tân Trường**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung



một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;”

Căn cứ Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ công nghiệp xã Tân Trường; Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ công nghiệp xã Tân Trường; Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch ô BT1, BT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ công nghiệp xã Tân Trường;

Căn cứ Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể và phương án giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi nhà nước cho phép Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 1063/BC-SKHĐT ngày 11 tháng 6 năm 2020 và Hồ sơ dự án kèm theo của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nam Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ khu công nghiệp Tân Trường, với nội dung chính như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nam Quang.
2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ khu công nghiệp Tân Trường.
3. Địa điểm, diện tích, cơ cấu sử dụng đất:
 - 3.1. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất dự án nằm ở phía Nam Quốc lộ 5, thuộc địa bàn xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.
 - 3.2. Quy mô sử dụng đất: 317.503,19 m².
 - 3.3. Cơ cấu sử dụng đất (Theo quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ công nghiệp xã Tân Trường được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2018), cụ thể:

TT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt		Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		317.503,19		317.503,19	
I	Đất kết nối hạ tầng	704,39		704,39	
II	Đất thực hiện dự án	316.798,80	100,00	316.798,80	100,00
1	Đất ở	101.135,82	31,92	101.135,82	37,16
-	Đất ở biệt thự	6.790,16		0	-
-	Đất ở nhà liền kề	91.919,98		98.710,14	-
-	Đất ở nhà liền kề cho thuê	2.425,68		2.425,68	-
2	Đất khu nhà ở công nhân (do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện dự án Thiết chế Công đoàn)	44.626,80	14,09	44.626,80	14,09
3	Đất công cộng	22.555,47	7,12	22.555,47	8,29
-	Đất công cộng	7.958,08	2,51	7.958,08	-
-	Đất trường học	14.597,39	4,61	14.597,39	-
4	Đất dịch vụ thương mại	2.561,50	0,81	2.561,50	0,94
5	Đất cây xanh mặt nước	28.784,29	9,09	28.779,76	10,57
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.088,68	1,61	5.093,21	1,87
7	Đất nghĩa trang	4.877,31	1,54	4.877,31	1,79
8	Đất giao thông	107.168,93	33,83	107.168,93	39,38
-	Đất bãi đỗ xe	9.451,47	2,98	9.451,47	-
-	Đất đường giao thông	97.717,46	30,85	97.717,46	-

4. Mục tiêu dự án: Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ khu công nghiệp Tân Trường theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt nhằm tạo quỹ đất ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người lao động trong Khu công nghiệp Tân Trường và các đối tượng khác có nhu cầu.

5. Quy mô đầu tư:

5.1. Đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

a) San nền tiêu thủy: Hướng dốc, thoát nước chính về phía Nam khu vực quy hoạch. Cốt san nền từ +3,0m đến +4,0m.

b) Hệ thống giao thông: Bao gồm đường giao thông trục chính có mặt cắt 28m (5+7,5+3+7,5+5) và 20,5m (5+10,5+5); các tuyến đường khu vực có mặt cắt: 17,5m (5+7,5+5); 15,5m (5+7,5+3); 13,5m (3+7,5+3).

c) Hệ thống thoát nước:

- Nước mưa được thoát bằng hệ thống cống BTCT từ D400 - D1500, thoát nước từ Bắc xuống Nam, theo các tuyến giao thông về tuyến mương hiện có phía Nam khu vực. Bao quanh ranh giới phía Tây và phía Nam Khu dân cư bố trí rãnh thoát nước B600 bảo đảm thu nước mưa của khu dân cư tránh ngập úng khu vực lân cận.

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống rãnh xây B300 và ống cống D300 thoát về 3 trạm bơm và 4 trạm xử lý nước thải (trạm số 1 công suất 215 m³/ngày.đêm, trạm số 3 công suất 310 m³/ngày.đêm, trạm số 4 công suất 340 m³/ngày.đêm) nằm dưới khu cây xanh (riêng trạm xử lý nước thải số 2 nằm trong lô đất xây dựng khu nhà ở công nhân, Công ty đầu tư và phát triển Hạ tầng Nam Quang có trách nhiệm đầu tư xây dựng với quy mô, công suất thiết kế phù hợp với Dự án thiết chế Công đoàn do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện đầu tư xây dựng).

d) Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước phải đủ cung cấp nước sạch cho toàn bộ dự án (bao gồm cả khu nhà ở công nhân); nguồn cấp từ đường ống D300 trên Quốc lộ 5 đầu nối tại 2 điểm dẫn vào Khu dân cư theo các đường ống cấp nước D160 và D110 dẫn vào mạng lưới đường ống D50, D75 và D63 về các lô với tổng công suất dự kiến là 2.102,4 m³/ngày.đêm. Bố trí 25 trụ cứu hỏa dọc các trục giao thông khoảng cách từ 100-150 m/trụ.

đ) Hệ thống cấp điện: Nguồn cấp điện phải đủ cung cấp điện cho toàn bộ dự án (bao gồm cả khu nhà ở công nhân); tổng công suất 8.028,7 KVA; nguồn điện lấy từ đường dây 35KV hiện có dọc đường gom Quốc lộ 5, theo cáp ngầm 35KV đi đến trạm biến áp của khu vực. Xây mới 09 trạm biến áp cung cấp điện cho toàn khu theo các tuyến cáp CU/PVC/XLPE/DSTA/PVC-0,6/1KV chạy ngầm trong hào cáp hoặc chôn trực tiếp đến các tủ điện cấp điện cho từng lô đất. Điện chiếu sáng công cộng được thiết kế đi ngầm trên vỉa hè.

e) Cải tạo, chỉnh trang nghĩa trang (Nghĩa trang Đống Chiếm) hiện có nằm trong quy hoạch của dự án; xây dựng nghĩa trang mới phục vụ nhu cầu của nhân dân địa phương. Cây xanh tập trung, hồ nước; bãi tập kết rác tạm thời.

5.2. Công trình nhà ở: Nhà ở liền kề diện tích 98.710,14 m², nhà ở liền kề cho thuê diện tích 2.425,68 m² (nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt).

5.3. Công trình dịch vụ thương mại: Công trình này nhà đầu tư tự tiến hành đầu tư xây dựng hoặc kêu gọi Nhà đầu tư thứ cấp tham gia đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và tiến độ dự án.

5.4. Các công trình xã hội khác (không do Nhà đầu tư đầu tư): Bao gồm Nhà ở công nhân với diện tích đất quy hoạch 44.626,8 m², công trình công cộng (công trình công cộng đơn vị ở, trường học) với diện tích quy hoạch 22.555,47 m² và bãi đỗ xe với diện tích quy hoạch 9.451,47 m². Sau khi đầu tư xây dựng xong hạ tầng, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại quỹ đất này cho chính quyền địa phương, các cơ quan, đơn vị có liên quan quản lý để đầu tư theo quy định và không bồi hoàn.

6. Tổng vốn đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật (làm tròn): 385.664.248.000 VND (Ba trăm tám mươi lăm tỷ, sáu trăm sáu mươi bốn triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng), trong đó:

6.1. Chi phí xây dựng:	193.891.285.742 đồng
6.2. Chi phí thiết bị:	13.393.975.019 đồng
6.3. Chi phí quản lý dự án:	2.617.621.002 đồng
6.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	6.495.233.111 đồng
6.5. Chi phí khác:	2.762.088.412 đồng
6.6. Chi phí lãi vay:	16.997.072.000 đồng
6.7. Chi phí bồi thường, GPMB:	16.447.589.000 đồng
6.8. Tiền sử dụng đất phải nộp:	121.623.209.000 đồng
6.9. Chi phí dự phòng:	11.436.174.644 đồng

7. Cơ cấu vốn đầu tư:

7.1. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 20% tổng vốn đầu tư dự án.

7.2. Vốn vay và các nguồn vốn huy động: 80% tổng vốn đầu tư dự án.

8. Thời hạn và phương thức thực hiện dự án:

8.1. Đối với đất ở (không bao gồm đất khu nhà ở công nhân): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất lâu dài.

8.2. Đối với đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất 50 năm.

8.3. Đối với các loại đất khác (bao gồm cả đất khu nhà ở công nhân): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu, tổ chức bàn giao cho UBND huyện Cẩm Giàng và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành quản lý.

9. Tiến độ thực hiện dự án (tiến độ xây dựng cơ bản): Xây dựng và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật từ năm 2014 đến hết năm 2021.

Điều 2. Các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án:

1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án đối với nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục tiêu, tiến độ và các nội dung khác quy định tại Điều 1 nêu trên; tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, quản lý chất lượng xây dựng công trình và pháp luật khác có liên quan.

3. Thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư, chấp hành sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan quản lý nhà nước trong thời gian thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Thời hạn hiệu lực của quyết định chủ trương đầu tư:

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến khi dự án chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật.

2. Quyết định này thay thế các Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000731 chứng nhận lần đầu ngày 15 tháng 9 năm 2014 do UBND tỉnh Hải Dương cấp cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành:

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Giàng; Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang và Thủ trưởng các Cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. */s/*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- UBND huyện Cẩm Giàng;
- CV Văn phòng UBND tỉnh (đ/c Hoàn);
- Lưu: VT, TH, CV. Hùng (25b) */s/*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Dương Thái