

Số: **456** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **25** tháng **4** năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng  
Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 94/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 về danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10ha đất trồng lúa năm 2023 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;*

*Căn cứ Thông báo số 494-TB/TU ngày 19/10/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư các dự án trên địa bàn thành phố Phủ Lý; Kết luận của Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban tuần 17/2023 ngày 21/4/2023 (Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo tại Văn bản số 1418/TB-VPUB ngày 25/4/2023);*

*Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2022; Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Văn bản số 1783/UBND-GTXD ngày 14/7/2022 về việc chủ trương nghiên cứu lập đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); Văn bản số 2977/UBND-GTXD ngày 04/11/2022 về việc thực*

hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Đô thị sinh thái Bắc Châu Giang;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý (tại Tờ trình số 53/TTr-UBND ngày 29/3/2023) và đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư (tại Báo cáo số 628/BC-SKHĐT ngày 31/3/2023).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22), với các nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

**2. Tên Dự án:** Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

**3. Mục tiêu Dự án:** từng bước cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Hình thành một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu; tạo không gian xanh, sinh thái, cảnh quan đô thị; nâng cao giá trị sử dụng đất; góp phần tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**4. Diện tích sử dụng đất:** khoảng 176 ha.

### **5. Quy mô Dự án**

#### **5.1. Cơ cấu sử dụng đất**

Cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án, gồm: đất nhóm nhà ở (đất ở mới, đất nhà ở xã hội, đất tái định cư); đất hỗn hợp; đất công trình công cộng; đất công viên, cây xanh, mặt nước; đất giáo dục; đất y tế; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông, thủy lợi.

**5.2. Quy mô đầu tư:** Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý, cụ thể:

**5.2.1. Quy mô dân số:** khoảng 16.365 người.

**5.2.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

a) Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng khung, hạ tầng kết nối, giao thông đối ngoại:

- Cải tạo, chỉnh trang hoàn thiện đường Võ Nguyên Giáp (đường 42m) và tuyến đường phía Nam Công viên chuyên đề trong phạm vi dự án (đường 32m) (bao gồm hoàn thiện mặt đường BTN, giải phân cách giữa...).

- Tuyến đường 36m phía Đông Nam trong phạm vi dự án (đoạn từ cầu qua sông Châu đến đường 32m) dài khoảng 1,8km.

- Kè phía Bắc sông Châu Giang trong phạm vi ranh giới đề xuất thực hiện dự án dài khoảng 1,8km (quy mô kết cấu tương đồng với tuyến kè bê tông cốt

thép đã hoàn thiện từ cầu Châu Giang đến cầu Liêm Chính; đường dọc kè với mặt cắt ngang 17m).

- Xây dựng mới kênh theo quy hoạch dọc phía Tây cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình trong phạm vi dự án dài khoảng 2,13km (quy mô kết cấu tương đồng với kênh A4-8 dọc đường sắt QL1A; kênh hở bê tông cốt thép rộng trung bình 20m).

b) Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị:

- San nền: Trước khi triển khai thi công các hạng mục công trình của dự án, chủ đầu tư phải bóc riêng tầng đất mặt với độ sâu khoảng 20 - 25cm (tính từ mặt đất) để sử dụng vào mục đích nông nghiệp theo quy định tại Điều 14 Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác. Cao độ san nền theo quy hoạch và đảm bảo kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện trạng. Đối với quỹ đất các công trình không đề xuất đầu tư trong dự án, bàn giao cho địa phương quản lý: không thực hiện san nền, chỉ san gạt, tạo mặt bằng sạch để phục vụ công tác quản lý, đầu tư, thu hút đầu tư theo quy định.

- Công trình giao thông đối nội (nội bộ khu đô thị): tuân thủ các chỉ tiêu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật... đề xuất trên cơ sở phù hợp điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý.

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện các trình tự thỏa thuận đầu nối giao thông, thủy lợi, cấp, thoát nước,... theo quy định, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của từng loại công trình khi triển khai thực hiện dự án.

5.2.3. Công trình hỗn hợp: Đất hỗn hợp có chức năng ở (chung cư) kết hợp thương mại dịch vụ: diện tích sử dụng đất 23,4 ha; tầng cao dự kiến từ 06 - 09 tầng và 10 - 20 tầng theo thiết kế từng khối nhà; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; chức năng là công trình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ.

5.2.4. Công trình công cộng: diện tích sử dụng đất khoảng 2,39 ha; tầng cao từ 01 - 03 tầng; mật độ xây dựng từ 35-40% và 40 - 60% theo thiết kế từng công trình.

5.2.5. Công trình giáo dục (trường Mầm non): diện tích sử dụng đất khoảng 0,69 ha; tầng cao từ 03 - 05 tầng; mật độ xây dựng từ 35 - 40%.

5.2.6. Công trình y tế: diện tích sử dụng đất khoảng 3,12 ha; tầng cao từ 03 - 05 tầng; mật độ xây dựng từ 35 - 40%.

5.2.7. Khu công viên cây xanh, mặt nước: diện tích sử dụng đất khoảng 58,93 ha (trong đó, khu cây xanh đô thị, diện tích sử dụng đất khoảng 29,81 ha).

5.2.8. Công trình nhà ở:

- Đầu tư xây dựng toàn bộ các căn nhà tại các lô đất ở mới theo quy hoạch; tổng diện tích sử dụng đất khoảng 33,61 ha; mật độ xây dựng từ 60-90%; tầng cao từ 03 - 05 tầng.

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch: diện tích sử dụng đất khoảng 10,8 ha; mật độ xây dựng 60 - 90%; tầng cao từ 03 - 09 tầng.

- Đất tái định cư: diện tích khoảng 4,58 ha; sau khi hoàn thành GPMB, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, bàn giao quỹ đất cho cơ quan nhà nước quản lý để bố trí tái định cư theo quy định.

*(Quy mô, kết cấu, thiết kế chi tiết các hạng mục công trình được xác định cụ thể tại bước lập QHCT, lập dự án, đảm bảo tuân thủ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý và các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo pháp luật hiện hành về quy hoạch, xây dựng, đô thị, nhà ở...).*

#### **6. Tổng vốn đầu tư (dự kiến): khoảng 8.815,6 tỷ đồng. Trong đó:**

- Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB, hỗ trợ, tái định cư dự kiến: 1.430,9 tỷ đồng;

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án *(không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)* dự kiến 7.384,7 tỷ đồng, gồm:

*(Sơ bộ chi phí thực hiện dự án làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện. Việc xác định tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật)*

**7. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư được lựa chọn.

**8. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm *(kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền).*

#### **9. Địa điểm và vị trí, ranh giới**

9.1. *Địa điểm:* phường Lam Hạ và xã Tiên Hiệp, xã Tiên Hải, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

9.2. *Vị trí, ranh giới:*

- Phía Bắc: giáp đường Vành đai 5, công viên chủ đề và nhà thi đấu đa năng tỉnh

- Phía Nam: giáp sông Châu Giang, khu đô thị mới theo quy hoạch.

- Phía Đông: giáp đường cao tốc cầu Giẽ - Ninh Bình và khu đô thị mới theo quy hoạch;

- Phía Tây: giáp Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo và khu đô thị mới theo quy hoạch.

#### **10. Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2023 - 2028.

*(Tiến độ thực hiện dự án là dự kiến, việc phân kỳ đầu tư, tiến độ đầu tư cụ thể do nhà đầu tư xác định chi tiết trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, phù hợp*



với tiến độ, thời gian thực hiện dự án trong nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng theo khoản 9 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các quy định khác có liên quan)

**11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**12. Phương thức giao đất, cho thuê đất; chuyển giao công trình**

**12.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất.**

*a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất:*

- Đất ở (đất ở liền kề, đất ở biệt thự...): Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất theo các quy định hiện hành của pháp luật. Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đất nhà ở xã hội: Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất và các quy định hiện hành của pháp luật. Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài. Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi đầu tư (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Đất hỗn hợp có chức năng ở (chung cư) kết hợp thương mại dịch vụ: Thời hạn giao đất cho Nhà đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; Nhà đầu tư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Người mua căn hộ chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích sử dụng chung theo thời hạn ổn định lâu dài theo quy định hiện hành.

*b) Giao đất không thu tiền sử dụng đất:*

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đất công trình công cộng. Thời hạn sử dụng đất, theo tiến độ đầu tư dự án được chấp thuận.

- Đất ở tái định cư: sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, nhà đầu tư được lựa chọn bàn giao quỹ đất cho cơ quan nhà nước quản lý để phục vụ tái định cư theo quy định.

*c) Cho thuê đất:* Đất giáo dục, đất y tế; Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất theo quy định. Giá thu tiền thuê đất được xác định tại thời điểm cho thuê đất theo các quy định hiện hành của pháp luật (Trường hợp dự án đáp ứng quy định đối với dự án xã hội hóa thì thực hiện theo quy định đối với dự án xã hội hóa). Thời hạn sử dụng đất không quá 50 năm. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư quản lý, vận hành, khai thác, kinh doanh theo quy định.

**12.2. Phương thức chuyển giao công trình:** Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cả các công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư), công trình công cộng...; Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng và bảo hành công trình đối với công trình chuyển giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý:**

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu về hiện trạng sử dụng đất; các nội dung đề xuất chủ trương đầu tư dự án (*quy mô đầu tư; sự phù hợp của dự án với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu...*) trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật; Hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (*thiết kế, cấp phép xây dựng...*); đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước.

### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung, thông tin, số liệu tại Báo cáo thẩm định số 628/BC-SKHĐT ngày 31/3/2023;

- Chủ trì hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý giải quyết các thủ tục liên quan làm cơ sở triển khai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm Nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm; điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; thực hiện các nội dung dự án về đầu tư tuân thủ theo đúng quy định pháp luật;

- Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

**3. Sở Xây dựng:** Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý thực hiện chức năng quản lý, giải quyết các thủ tục liên quan theo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

**4. Sở Tài nguyên và Môi trường:** Phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện các thủ tục về đất đai (*giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*); kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường... của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ quản lý lĩnh vực của đơn vị.

**5. Sở Tài chính:** Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành, đơn vị liên quan xác định giá trị công trình nhà nước đã đầu tư, công trình Nhà đầu tư thực hiện đầu tư và bàn giao lại cho cơ quan nhà nước, làm cơ sở đối trừ chi phí khi xác định tiền sử dụng đất của Dự án theo quy định.

**6. Các Sở, ngành có liên quan:** Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý giải quyết các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng...; tham mưu tổ chức thực hiện quy trình các bước

tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

### **7. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn:**

- Chỉ được triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy... và các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án phải tuân thủ chặt chẽ quy hoạch, phương án kiến trúc, thiết kế cơ sở... được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt, chỉ được triển khai khi đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định.

- Thực hiện chế độ lập và gửi báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 (*Định kỳ vào ngày 25 của tháng cuối quý và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này./.

**Nơi nhận:** 

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Đ/c Lê Hồng Quân, Chủ nhiệm UBKT TU (*để theo dõi*);
  - Đ/c Lê Thị Thanh Hà, TB Tuyên giáo TU (*để theo dõi*);
  - VPUB: LĐVP, GTXD, NN&TNMT, KT, TH;
  - Lưu: VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2023\016

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trương Quốc Huy**