

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

Số: 333A /QB-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nha Trang, ngày 22 tháng 12 năm 2010



QUYẾT ĐỊNH

**Cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới
Nam sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh**



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về việc quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Xét Báo cáo thẩm định dự án đầu tư Khu đô thị mới Nam Sông Cái và Điều lệ quản lý thực hiện dự án số 2914/BCTĐ-SXD ngày 11/11/2010 của Sở Xây dựng và hồ sơ dự án liên quan,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án :

Khu đô thị mới Nam sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh

2. Chủ đầu tư:

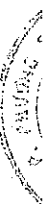
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Minh Phát.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty số 4200384110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 08/9/1999 (đăng ký thay đổi lần thứ 13, ngày 11/5/2009; vốn điều lệ: 115 tỷ đồng Việt Nam.

3. Thời gian thực hiện:

Thời gian thực hiện: 12 năm (từ quý I năm 2009 đến quý IV năm 2020), chia làm 3 giai đoạn:

- Giai đoạn I: Thực hiện chuẩn bị đầu tư, lập dự án đầu tư, thiết kế hạ tầng, bồi thường thiệt hại, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất dự án (từ quý I năm 2009 đến quý IV năm 2010).



- Giai đoạn II: Đầu tư xây dựng toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu, bàn giao dự án đưa vào sử dụng (từ quý IV năm 2010 đến quý IV năm 2013).

- Giai đoạn III: Đầu tư xây dựng toàn bộ công trình kiến trúc thuộc các dự án dự án cấp 2, nghiệm thu, bàn giao dự án đưa vào sử dụng theo tiến độ chi tiết của từng dự án (bắt đầu thực hiện từ quý I năm 2011 đến quý IV năm 2020).

4. Tư vấn lập dự án: Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng công trình Giao thông 5.1 (Công ty Cổ phần An Việt lập thiết kế cơ sở hạng mục giao thông, cấp điện, cấp nước, Công ty Cổ phần Tư vấn T27 lập thiết kế cơ sở hạng mục tuyến kênh dọc sông cái và sông Suối Dầu)

5. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất: Nằm trên địa bàn thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, với ranh giới được giới hạn như sau:

- + Đông giáp khu dân cư Quốc lộ 1A
- + Tây giáp sông Suối Dầu
- + Bắc giáp Sông Cái
- + Nam giáp khu dân cư thị trấn Diên Khánh

Diện tích đất dự án là 40,3 ha (trừ phần diện tích đường số 1 là 5,88 ha)

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT - KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH Ô (m ²)
I	ĐẤT BẢO TỒN NHÀ CỎ	8.380,45
II	ĐẤT Ở	235.009,51
1	NHÀ BIỆT THỰ	42.368,60
2	NHÀ LIÊN KẾ SÂN VƯỜN	52.523,19
3	NHÀ PHÓ LIÊN KẾ	40.354,84
4	NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	17.825,98
5	NHÀ Ở THU NHẬP THẤP	21.566,20
6	NHÀ Ở KẾT HỢP DỊCH VỤ	60.370,70
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	18.246,00
IV	ĐẤT CÂY XANH	26.778,00
V	ĐẤT GIAO THÔNG	114.586,04 (đã trừ diện tích đường số 1)
VI	TỔNG CỘNG	403.000,00

6. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật trên toàn khu vực đô thị mới. Hình thành 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.

Khai thác triệt để và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng các nhu cầu về nhà ở, việc làm cho thị trấn và huyện Diên Khánh. Đảm bảo sự phát triển lâu dài cho Khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch chung của huyện Diên Khánh.

Huy động các nguồn vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ, nâng cao giá trị sử dụng đất, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn.

7. Nội dung đầu tư:

Dự án Khu đô thị mới Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh được đầu tư theo hình thức đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 09/02/2010, làm cơ sở để triển khai các dự án thành phần nhằm hình thành nên một khu đô thị mới văn minh hiện đại.

Cao độ san nền được xác định dựa trên kết quả tính toán cao độ đỉnh kè của dự án và cao độ san nền của Đồ án Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư bãi bồi Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh đã được phê duyệt. Việc thiết kế san nền thực hiện theo phương pháp đắp cao đạt cao độ bình quân 6,5 – 7,5m, với độ dốc chủ đạo từ bờ kè ven sông đổ về phía Nam.

Hệ thống giao thông tuân thủ theo tìm tuyến của quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Sông Cái đã được phê duyệt. Đường giao thông được chia thành 2 nhóm đường: Đường giao thông đối ngoại (đường phố gom) và đường giao thông đối nội.

- Đường phố gom :

+ Đường số 1 bao gồm 2 chỉ giới đường đỏ: 28m và 24m. Phần chỉ giới đường đỏ 24m nằm về 2 đầu tuyến. (đường số 1 được tách thành dự án riêng và giao UBND huyện Diên Khánh làm chủ đầu tư)

+ Đường số 2, chỉ giới đường đỏ 16m.

+ Đường Trần Quý Cáp, chia làm 2 đoạn với 2 chỉ giới đường đỏ: 16m và 20m. Đoạn có chỉ giới đường đỏ 16m nằm tiếp giáp chợ Thành. Đoạn có chỉ giới đường đỏ 20m giáp với đầu cầu Phú Lộc.

- Đường phố nội bộ:

+ Đường số 3 và 7 (cả 2 đường này đi dọc theo chiều dài của phần đất dự án) có chỉ giới đường đỏ 16m.

+ Đường N1 đến N11 có chỉ giới đường đỏ 26m.

+ Đường N12 và N13 có chỉ giới đường đỏ 7m.

+ Đường N14 có chỉ giới đường đỏ 5m.

+ Các đường còn lại có chỉ giới đường đỏ 13m.

Hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt. Phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa hoàn toàn ra sông Cái thông qua hệ thống tiêu thoát lũ của dự án Kè bờ Nam Sông Cái và Tiêu thoát lũ. Đối với khu vực bên ngoài tiếp giáp với dự án, sau khi dự án đã san nền theo cao độ quy hoạch, để tránh hiện tượng ngập úng đối với khu vực tiếp giáp, xây dựng hệ thống mương dẫy đan bê tông cốt thép để thu gom nước về các tuyến cống dọc và thoát ngược ra sông theo 6 cửa xả.

Hệ thống thoát nước thải, xây dựng hệ thống cống riêng hoàn chỉnh, hoạt động theo chế độ tự chảy. Trong khu dân cư bố trí các tuyến cống thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đưa ra có đường kính D150-400 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải, đưa nước thải về trạm xử lý nước



thải có $Q = 1.287 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm vị trí đặt ngầm tại khu vực cây xanh. Diện tích khu xử lý nước thải khoảng 850 m^2 . Công thoát nước thải dùng cống PVC, hố thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố thu được xây dựng bằng bê tông. Khoảng cách giữa các hố thu nước thải khoảng 25m.

Nguồn cấp nước lấy trực tiếp từ đường ống cấp nước D200 được dẫn từ nhà máy nước Võ Cảnh về đến ngã ba đường Trần Quý Cáp và Phan Bội Châu theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Sông Cái được phê duyệt.

Nguồn cấp điện: của dự án lấy từ tuyến đường dây 22KV có sẵn trên đường Quốc lộ 1A. Đầu nối vào đường dây này bằng cáp ngầm 22KV.

Rác thải: Đối với khu vực nhà ở cao tầng xây dựng hệ thống thu gom rác từ trên cao xuống thùng rác cho từng đơn nguyên. Đối với khu vực nhà ở thấp tầng, đặt các thùng rác tại các khu vực thuận tiện để xe chở rác của Công ty Môi trường Đô thị thu gom theo giờ có định. Tại các nơi công cộng, trục đường chính, khu vực vườn hoa, công viên... đặt các thùng rác nhỏ ở vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng. Đối với khu trung tâm thương mại, dịch vụ, công cộng, ngoài việc đặt các thùng rác công cộng, cần bố trí các nhà vệ sinh công cộng cho khách vãng lai. Rác của công trình công cộng và của các cơ quan xí nghiệp được thu gom và vận chuyển đi thông qua hợp đồng trực tiếp với Công ty Môi trường Đô thị.

Các hạng mục công trình cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt sau khi chủ đầu tư hoàn thành đầu tư hạ tầng theo phân kỳ đầu tư của dự án.

8. Tổng mức đầu tư: không bao gồm chi phí tuyến kè và đường số 1.

Tổng mức đầu tư: 499.400.710.735 đồng

Trong đó:

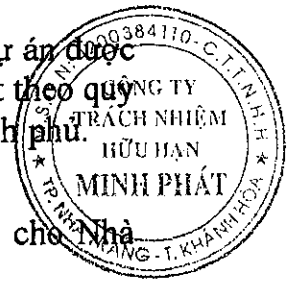
- Chi phí xây dựng:	279.751.902.574 đồng
- Chi phí quản lý dự án:	3.306.991.382 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư:	7.553.995.515 đồng
- Chi phí khai thác sau xây dựng:	4.400.000.000 đồng
- Chi phí khác:	2.624.532.865 đồng
- Chi phí lãi vay ngân hàng:	34.377.122.280
- Chi phí đền bù giải tỏa, tiền sử dụng đất:	137.622.423.885 đồng
- Dự phòng chi:	29.763.742.234 đồng

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư; Vốn vay ngân hàng; Vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức và cá nhân có nhu cầu sử dụng đất.

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sử dụng quỹ đất:

Thực hiện giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ và quy định của pháp luật về đất đai khi thực hiện các dự án khu đô thị mới.

Sau khi đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế và dự án được duyệt, chủ đầu tư cấp 1 được chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ.



11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:

Sau khi hoàn thành chủ đầu tư bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý.

12. Các quy định đối với các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao công trình:

Chủ đầu tư thực hiện quyền và nghĩa vụ theo các nội dung quy định tại Chương III, Chương IV Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao.

Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan liên quan thực hiện trách nhiệm quy định tại Chương VI Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước.

13. Phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị:

Chủ đầu tư khu đô thị mới được ưu tiên thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị theo quy định của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về khuyến khích và ưu đãi trong khu đô thị mới.

14. Loại, cấp công trình: Hạ tầng kỹ thuật

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Công ty TNHH Minh Phát có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

UBND huyện Diên Khánh, UBND thị trấn Diên Khánh, các Sở ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo thẩm quyền. Phối hợp, tạo điều kiện giúp Chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án.



Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Diên Khánh; Chủ tịch UBND thị trấn Diên Khánh; Giám đốc Công ty TNHH Minh Phát và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, HgP, VC.

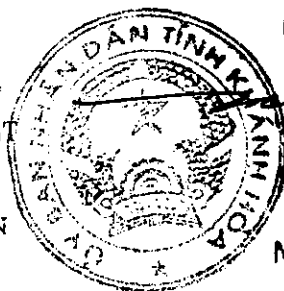
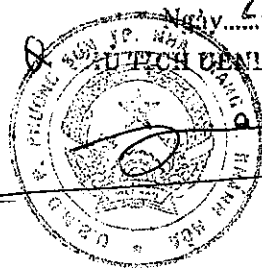
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

~~CHỖ ĐÓNG THỰC SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH~~

Số chứng thực.....Quyển số 02 TP/CC-CT/SGT

22-12-2010

Ngày.....tháng.....năm 20.....



Nguyễn Chiến Thắng

Phạm Đình H. Nguyễn