

TỜ TRÌNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Chỉnh trang đô thị Khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh,
thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi.

Căn cứ Luật đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đầu tư lựa chọn nhà đầu tư;

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 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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Công văn số 5159/UBND-CNXD ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2021 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/09/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 08/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt danh mục kế hoạch đầu tư dự án quy hoạch sử dụng đất vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040

Căn cứ Quyết định số 3581/QĐ-UBND ngày 5/7/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 10/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi đang quản lý, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 10/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh tại Kế hoạch số 149/KH-UBND ngày 19/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 76/TB-TTĐVDGTS ngày 6/3/2023 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi Về việc đấu giá không thành quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 190/TB-UBND về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đặng Văn Minh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, Phó chủ tịch UBND tỉnh ngày 17/4/2023.

Căn cứ Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi;

Xét đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 774/TTr-TTPTQĐ ngày 05/9/2023. Đề phát triển quỹ đất ở và đầu tư kết cấu hạ tầng, từng bước phát triển hoàn thiện hạ tầng thành phố Quảng Ngãi; tạo nguồn thu

ngân sách. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi kính đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi thẩm định và tham mưu trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Chinh trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi theo quy định với những nội dung như sau:

1. Tên dự án: Chinh trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi.

2. Cơ quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi (*Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án*).

3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án.

4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư kết hợp chinh trang đô thị, xây dựng mới hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực, đồng thời tạo cảnh quan kiến trúc, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu; làm cơ sở cho việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất xây nhà ở thương mại, tạo nguồn thu cho ngân sách.

5. Địa điểm xây dựng: phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi.

6. Phạm vi, ranh giới:

- + Đông giáp: Đường Phạm Văn Đồng;
- + Tây giáp: Đường Nguyễn Thiếp;
- + Nam giáp: Kênh Thạnh Nham N6 và đường Cao Bá Quát;
- + Bắc giáp: Đường Nguyễn Hoàng.

7. Quy mô dự án:

Đầu tư khu dân cư với diện tích 20.089,8 m². Trong đó: Đất xây nhà biệt thự với 07 căn nhà (chiều cao tối đa 5 tầng với 3 lô đất thuộc khu đất BT1, chiều cao tối đa 3 tầng với 4 lô đất thuộc khu đất BT2), với tổng diện tích 3.817,04m²; đất xây nhà ở liền kề với 51 căn nhà (chiều cao tối đa 3 tầng), với tổng diện tích 7.438,84m²; đất thương mại dịch vụ (chiều cao tối đa 03 tầng) với tổng diện tích 443,21m²; đất cây xanh với tổng diện tích 1.645,32m²; đất trạm xử lý nước thải với diện tích 150m²; đất giao thông-taluy với tổng diện tích 6.512,96m²; đất hành lang kỹ thuật với tổng diện tích 82,43m².

8. Tổng mức đầu tư khoảng: **559,553 tỷ đồng** (*Bằng chữ: Năm trăm năm mươi chín tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu đồng*). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng khoảng: 325,696 tỷ đồng.
- Chi phí nộp tiền sử dụng đất khoảng: 233,857 tỷ đồng.

9. Tiến độ thực hiện: 03 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định).

10. Nguồn vốn: Nhà đầu tư trúng đấu giá tự đảm bảo kinh phí để đầu tư thực hiện Dự án.

11. Nhận xét, đánh giá và hiệu quả đầu tư:

a. Tính pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:

Dự án đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 31/8/2023.

b. Hiệu quả việc đầu tư:

Đầu tư dự án sẽ góp phần làm tăng giá trị quỹ đất, cải thiện cảnh quan và môi trường trong khu vực, làm phong phú thêm không gian kiến trúc cảnh quan và môi trường trong khu vực và từng bước phát triển hạ tầng; góp phần phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi trong thời gian tới.

c. Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương: Dự án phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương tại Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

12. Phương án quản lý, vận hành:

- Sau khi có kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, nhà đầu tư (Đơn vị trúng đấu giá) đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án theo đúng hồ sơ quy hoạch được duyệt nhằm đảm bảo kết nối với hạ tầng chung khu vực. Sau khi hoàn thiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng.

- Nhà đầu tư được tổ chức xây dựng nhà ở (51 căn nhà ở liền kề và 7 căn nhà ở biệt thự) theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

- Đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư tổ chức xây dựng khu thương mại dịch vụ đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt. Trong đó, phải nêu cụ thể một số nội dung cơ bản: Lĩnh vực đầu tư, quy mô, thiết kế mặt bằng tổng thể, khái toán tổng mức đầu tư, hiệu quả và tiến độ thực hiện. Đồng thời phải có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được duyệt; thực hiện đúng Phương án đầu tư đã lập và quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường.

- Nhà đầu tư tổ chức thực hiện, quản lý dự án đầu tư, quản lý chất lượng công trình, bàn giao công trình đưa vào sử dụng đúng mục đích, tiến độ và theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của Luật đất đai 2013, Luật nhà ở năm 2014, Luật đầu tư năm 2020, Luật

kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật xây dựng năm 2020 và các quy định của luật liên quan khác.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định và tham mưu trình UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

(Kèm theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh Quảng Ngãi (để trình);
- GĐ, các PGĐ STN&MT;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, VP.

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung