

Số: /TTr-UBND

Quảng Nam, ngày

tháng 12 năm 2020

TỜ TRÌNH

**Về việc xin ý kiến HĐND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Khu 5,
thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh khóa IX

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

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 Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

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 ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 25/01/2010 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc;

Căn cứ Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị trấn Ái Nghĩa, giai đoạn 2016 - 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

Theo Công văn số 6373/UBND-KTN ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh về chủ trương thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư

xây dựng nhà ở;

Xét Tờ trình số 325/TTr-UBND ngày 12/11/2020 của UBND huyện Đại Lộc và theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 88/TTr-SXD ngày 30/11/2020 (kèm theo Công văn số 3162/STC-ĐT ngày 20/11/2020 của Sở Tài chính, Công văn số 2420/STNMT-QLĐĐ ngày 25/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Công văn số 1814/SKHĐT-QHTH ngày 24/11/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư), để có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo, UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh cho ý kiến trước khi thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Khu 5, thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc; cụ thể như sau:

I. LÝ DO XIN Ý KIẾN:

Dự án có quy mô khoảng 42 ha tại thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc (trên 10 ha tại khu vực đô thị), theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, kính đề nghị HĐND tỉnh cho ý kiến trước khi UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

II. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

1. Tên dự án: Khu dân cư Khu 5, thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc.

2. Hình thức đầu tư; lựa chọn nhà đầu tư:

- Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư theo quy định.

- Về hình thức tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

+ Đấu giá quyền sử dụng đất: trường hợp khu đất để thực hiện dự án đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

UBND huyện Đại Lộc căn cứ quy định pháp luật về đất đai, có văn bản xác định khu đất đủ điều kiện đấu giá theo quy định.

+ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: trường hợp khu đất không đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó bao gồm công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) thì áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

3. Mục tiêu đầu tư: đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo kết nối hạ tầng khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị (nếu có), thiết kế nhà ở.

4. Địa điểm xây dựng: thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc.

5. Hình thức nhà ở: nhà ở riêng lẻ; chung cư (nếu có); nhà ở phân lô tái định cư. Xây dựng nhà ở trên các lô đất có mặt tiền tiếp giáp dọc tuyến đường trục chính, trục cảnh quan theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và đảm bảo không dưới 20% tổng diện tích đất ở trong dự án.

6. Quy mô, cơ cấu sử dụng đất, đầu tư xây dựng công trình trong phạm

vi dự án.

- Phạm vi sử dụng đất dự án khoảng 42 ha.

- Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc (nếu có),...; hạ tầng xã hội, như: chợ, trường học,...(nếu có); các công trình dịch vụ, thương mại thiết yếu (nếu có) trong phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt.

- Quy định quản lý:

- + Tuân thủ chỉ tiêu trong Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc được UBND tỉnh phê duyệt;

- + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể được xác định khi chủ đầu tư được lựa chọn và xác định trong các bước lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

- Chủ đầu tư được chọn lập dự án đầu tư, thiết kế thi công, triển khai đầu tư xây dựng công trình tuân thủ theo quy định pháp luật về xây dựng, tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành liên quan và thiết kế đô thị được duyệt; đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật với hạ tầng chung của khu vực.

7. Ranh giới sử dụng đất.

- + Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện trạng và đường Hùng Vương;

- + Phía Nam: giáp khu dân cư quy hoạch;

- + Phía Đông: giáp cánh đồng lúa;

- + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng và đường Đỗ Đăng Tuyển.

8. Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở: đạt khoảng 270.000 m² sàn xây dựng nhà ở trên tổng diện tích đất dự án. Trong đó, chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà ở tại các khu vực quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/1/2014 của Chính phủ và đảm bảo không dưới 20% tổng diện tích đất ở trong dự án.

9. Quy mô dân số: tương ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở nêu tại mục 8.

10. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi xây dựng:

- Tuân thủ Quy định quản lý quy hoạch theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ái Nghĩa và quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khi được lập, phê duyệt theo quy định.

- Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn theo quy định, phối hợp với các cơ quan liên quan:

+ Thực hiện thủ tục lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 dự án trên cơ sở các chỉ tiêu theo quy hoạch chung 1/5.000 được duyệt;

+ Lập, trình thẩm định, phê duyệt thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật liên quan;

+ Lập, trình thẩm định, phê duyệt thiết kế công trình thương mại - dịch vụ, công trình nhà ở; thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc nhà ở cho các lô đất có mặt tiền tiếp giáp đường trục chính, trực cảnh quan theo quy định và đảm bảo không dưới 20% tổng diện tích đất ở trong dự án.

11. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư sơ bộ khoảng 293 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 55 tỷ), đây là tổng mức đầu tư sơ bộ dự kiến để các nhà đầu tư xem xét khả năng đảm bảo tham gia đầu tư và chỉ làm cơ sở đánh giá sơ bộ năng lực tài chính của nhà đầu tư khi tham gia đăng ký đầu tư.

Các thông số: sơ bộ chi phí thực hiện dự án (m_1) trên cơ sở hồ sơ thiết kế sơ bộ; phương án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m_2); giá sàn nộp ngân sách Nhà nước (m_3); tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến; được xác định khi lập, trình thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu (nếu có).

12. Thời gian và tiến độ thực hiện: thời gian thực hiện dự án dự kiến 04 năm, từ Quý IV/2020 - Quý IV/2024. Tiến độ chi tiết được xác định sau khi nhà đầu tư được lựa chọn.

13. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện dự án theo quy hoạch được phê duyệt, chấp hành các quy định của Nhà nước trong hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định;

- Thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư theo quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan, các quy định khác do UBND tỉnh quy định.

14. Những nội dung khác có liên quan.

a) Nguồn vốn đầu tư:

- Nguồn vốn của nhà đầu tư và nguồn vốn hợp pháp khác do nhà đầu tư huy động.

- Nhà đầu tư nộp ngân sách Nhà nước số tiền (m_3) khi trúng thầu (được quy định trong hồ sơ mời thầu, nếu có) và nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí hợp lý theo quy định (thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai); nộp khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 1

Điều 35 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa khi nhà đầu tư thực hiện dự án.

b) Phương thức đầu tư và phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Nhà đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc (nếu có),...; hạ tầng xã hội; các công trình dịch vụ trong phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt; đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất có mặt tiền tiếp giáp dọc theo tuyến đường chính, trực cảnh quan theo quy hoạch và không dưới 20% tổng diện tích đất ở trong dự án. Trình tự, thủ tục đầu tư công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan;

- Nhà đầu tư được phép kinh doanh các sản phẩm bất động sản trong dự án: công trình thương mại - dịch vụ, nhà ở; chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở trên các lô đất sau khi đã được Sở Xây dựng Thông báo về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đạt yêu cầu, được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng theo quy định; đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Đối với các công trình công cộng khác (nếu có), địa phương có kế hoạch đầu tư để đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được duyệt;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: hệ thống giao thông; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống điện chiếu sáng; cây xanh,... sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, bàn giao cho cơ quan Nhà nước quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

15. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương liên quan.

a) Sở chuyên ngành và các Sở, ngành liên quan: chủ trì hoặc phối hợp với UBND huyện Đại Lộc, đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo chức năng nhiệm vụ.

b) UBND huyện Đại Lộc:

- Có văn bản xác định điều kiện khu đất để xem xét hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu và pháp luật liên quan;

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất theo quy định pháp luật đất đai;

- Chỉ đạo hoặc phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư. Phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất

đại, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về nhà ở và quy định của UBND tỉnh (nếu có).

Kính đề nghị HĐND tỉnh có ý kiến đề UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo./.

(Gửi kèm các văn bản liên quan)

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN và MT, KH vàĐT, TC;
- UBND huyện Đại Lộc;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KTN, KTTH.

(F:\Tien Dong\Cong van\2020\TT HDND chap thuan CTDY
Khu dân cư Khu 5 thị trấn Ai Nghia.doc)

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

Hồ Quang Bửu