|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HÀ TĨNH**  Số: 7951/UBND - XD1  V/v xin ý kiến về chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư đô thị xứ Đồng Biền, thị trấn nghèn, huyện Can Lộc | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Tĩnh, ngày 26 tháng 11 năm 2020* |

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện chủ trương kêu gọi thu hút đầu tư các dự án của tỉnh; trên cơ sở Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị Quyết số 111/NQ-HĐND ngày 13/12/2018; Quy hoạch chi tiết xây dựng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị xứ Đồng Biền và khu thể thao, sân vận động huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 28/6/2019;

Thực hiện Quyết định số 654-QĐ/TU ngày 03/4/2018 của Tỉnh ủy về việc ban hành Quy chế làm việc của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVIII, nhiệm kỳ 2015-2020; Sau khi xem xét đề xuất của UBND huyện Can Lộc tại Văn bản số 2450/UBND-TCKH ngày 06/8/2020, báo cáo của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2722/TTr-SXD ngày 28/9/2020, Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh đã báo cáo, xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án và đã được đồng ý tại Thông báo số 21-TB/TU ngày 17/11/2020.

Đây là Dự án có diện tích từ 10ha đến dưới 50ha và có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn tại khu vực đô thị; Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh xem xét, cho ý kiến về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án với nội dung như sau:

**I. Thông tin chung về dự án**

**1. Tên dự án:** Khu dân cư đô thị xứ Đồng Biền, thị trấn Nghèn, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

**2. Hình thức đầu tư:** Xây dựng mới.

**3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

**4. Mục tiêu đầu tư:** Đáp ứng được nhu cầu đất ở cho nhân dân trên địa bàn thị trấn Nghèn và các xã lân cận trong thời gian tới; tạo dựng quỹ đất ở với hạ tầng đồng bộ, hoàn thiện đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần xây dựng thị trấn hướng tới đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV trong tương lai và yêu cầu phát triển bền vững; sử dụng và khai thác tốt tài nguyên đất trong khu vực dự án.

**5. Địa điểm xây dựng:** Tại khối phố 5, thị trấn Nghèn, huyện Can Lộc;

**6. Diện tích sử dụng đất:** 13,66ha.

**7. Phạm vi, ranh giới sử dụng đất:**

- Phía Đông Bắc giáp với Trung tâm y tế dự phòng và khu dân cư.

- Phía Tây Bắc giáp đường Phan Kính và Bệnh viện đa khoa Can Lộc.

- Phía Tây Nam giáp đường Xuân Diệu.

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch 24m.

**8. Tóm tắt những nội dung chính của Dự án:**

- Quy mô dự án:

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt với tổng diện tích rộng 136.638m2.

+ Đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt ngoài của 63 căn nhà liền kề và 12 căn nhà biệt thự dọc tuyến đường Phan Kính, Xuân Diệu và tuyến đường quy hoạch 24m. Đối với phần diện tích đất ở còn lại sẽ xin phép cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch (tổng 207 lô đất ở).

- Chỉ tiêu quy hoạch:

| **SStt** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XD (%)** | **Tầng cao** | **Tỷ lệ (%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Đất ở | 55.661 |  |  |  |
|  | Đất ở liên kế | 45.010 | 60-80 | 1-4 | 32,94 |
|  | Đất ở biệt thự | 10.015 | 50-70 | 1-3 | 7,32 |
|  | Đất ở hiện trạng | 636 |  |  | 0,46 |
| 2 | Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng | 1.716 | 18-22 | 1-2 | 1,26 |
| 3 | Đất cây xanh | 15.052 |  |  | 11,01 |
| 4 | Đất giao thông | 63.132 |  |  | 46,42 |
| 5 | Bãi đỗ xe | 640 |  |  | 0,47 |
| 6 | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 437 |  |  | 0,30 |
|  | **Tổng cộng** | **136.638** |  |  | **100** |

- Quy mô dân số: Khoảng 1.150 người.

- Tổng số lô đất ở: 282 lô, trong đó 246 lô đất ở liên kế (tỷ lệ 87,2%) và 36 lô đất ở biệt thự (tỷ lệ 12,8%).

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản.

- Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết dự án đã được duyệt.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, cây xanh công cộng và hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt.

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không yêu cầu.

- Dự kiến tổng mức đầu tư: **230.018.000.000 đồng** (chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất).

*Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tỷ, không trăm mười tám triệu đồng.*

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

- Thời gian, tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực.

**II. Đánh giá về dự án**

**1. Về sự cần thiết phải đầu tư**

Việc đầu tư xây dựng Khu dân cư đô thị xứ Đồng Biền theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2100/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 sẽ hình thành khu ở đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân, phân bố lại dân cư trên địa bàn, tạo điều kiện thuận lợi trong thu hút đầu tư, phát triển kinh tế xã hội của địa phương, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại IV.

**2. Về cơ sở pháp lý và trình tự thực hiện**

a) Tính pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư: Hồ sơ thực hiện theo đúng các quy định Luật Nhà ở; 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; 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.

b) Sự phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Can Lộc đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 11/8/2020; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị xứ Đồng Biền và khu thể thao, sân vận động huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 28/6/2019.

c) Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh: Dự án phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 111/NQ-HĐND ngày 13/12/2018.

d) Về trình tự thực hiện dự án:

- Đây là dự án phát triển nhà ở thương mại. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở; Điểm b Khoản 1 Điều 18 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: Dự án này phải lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu.

- Theo quy định tại Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, dự án phải được UBND tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

- Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Dự án này thuộc đối tượng xin ý kiến HĐND tỉnh trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư (dự án có quy mô sử dụng đất từ 10,0 đến 50,0ha và có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn tại khu vực đô thị).

**III. Kết luận và kiến nghị**

Đề xuất dự án đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất tại Thông báo số 21-TB/TU ngày 17/11/2020. Kính đề nghị HĐND tỉnh xem xét, thống nhất chủ trương để UBND tỉnh có căn cứ chấp thuận chủ trương đầu tư, làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đảm bảo đúng quy định hiện hành.

Kính đề nghị HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - CVP, các PVP;  - Ban KTNS - HĐND tỉnh;  - Sở Xây dựng;  - UBND huyện Can Lộc;  - Lưu: VT, XD1. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH**  **Trần Tiến Hưng** |