|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH HÀ TĨNH**Số: 1665/UBND-XDVv xin ý kiến chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh,tỉnh Hà Tĩnh | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Tĩnh, ngày 21 tháng 3 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; căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 09/10/2015; căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 10/9/2019;

Thực hiện Văn bản số 1113-TB/TU ngày 20/3/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 426/TTr-SXD ngày 04/3/2020; UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh xin 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:** Xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.
2. **Hình thức đầu tư:** Xây dựng mới và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
3. **Mục tiêu đầu tư:** Xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng khu dân cư; bố trí các công trình nhà ở, khu thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư trong khu vực; hình thành nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đấu nối hợp lý với khu vực trên địa bàn xã Thạch Trung, phường Nguyễn Du và các phường, xã lân cận trong thời gian tới; góp phần phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị tại địa phương.
4. **Địa điểm xây dựng:** Xã Thạch Trung và phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.
5. **Quy mô:** Diện tích20,75ha.
6. **Phạm vi ranh giới của dự án**

- Phía Bắc giáp khu dân cư, Bệnh viện Y học cổ truyền Hà Tĩnh, trường THPT chuyên Hà Tĩnh.

- Phía Nam giáp khu dân cư phường Nguyễn Du, đường bao phía Bắc Khu Đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh.

- Phía Đông giáp đường Xuân Diệu kéo dài, Bệnh viện Y học cổ truyền.

- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A, khu dân cư hiện trạng và đất quy hoạch công trình công cộng.

1. **Tóm tắt những nội dung chính của dự án**

Đầu tư xây dựng công trình công cộng đơn vị ở, khu thương mại dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở với các chỉ tiêu như sau:

| **TT** | **Loại đất** | **Diện tích đất (m2)** | **Tỷ lệ (%)** | **MĐXD(%)** | **Chiều cao (tầng)** | **Hệ số SDĐ (lần)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Đất công cộng và thương mại dịch vụ** | **25.750,2** | **12,41** | **40,00** | **2~15** | **3,1** |
| 1.1 | Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (HH) | 12.351,0 | 5,95 | 40,00 | 10~15 | 4,8 |
| 1.2 | Đất trường học (TH) | 10.552,6 | 5,09 | 40,00 | 2~4 | 1,6 |
| 1.3 | Đất công cộng (CC) | 2.846,6 | 1,37 | 40,00 | 1~3 | 1,2 |
| **2** | **Đất ở mới** | **81.681,8** | **39,36** | **70,06** | **3~10** | **3,5** |
| 2.1 | Đất nhà biệt thự (BT) | 15.564,8 | 7,50 | 70,00 | 3,0 | 2,1 |
| 2.2 | Đất nhà liền kề (LK) | 26.369,0 | 12,71 | 80,00 | 3~5 | 4,0 |
| 2.3 | Đất nhà phố thương mại (NP) | 17.445,2 | 8,41 | 80,00 | 3~5 | 4,0 |
| 2.4 | Đất tái định cư (TĐC) | 6.243,7 | 3,01 | 80,00 | 3~5 | 4,0 |
| 2.5 | Đất nhà ở xã hội (OXH) | 16.059,1 | 7,74 | 40,00 | 8~10 | 3,2 |
| **3** | **Đất cây xanh - mặt nước** | **13.243,1** | **6,38** | **5,00** | **1,0** | **0,03** |
| 3,1 | Đất cây xanh đơn vị, thể dục thể thao | 9.292,1 | 4,48 | 5,00 | 1,0 | 0,03 |
| 3,2 | Đất mặt nước | 3.951,0 | 1,90 | 5,00 | 1,0 | 0,05 |
| **4** | **Đất giao thông và hạ tầng****kỹ thuật** | **61.832** | **29,80** | **40,00** | **1,0** | **0,02** |
| 4.1 | Đất giao thông (GT) | 57.694,1 | 27,80 |  |  |  |
| 4.2 | Đất bãi đỗ xe (P) | 3.050,2 | 1,47 | 20,00 | 1,0 | 0,20 |
| 4.3 | Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) | 1.087,7 | 0,52 | 40,00 | 1,0 | 0,40 |
| **5** | **Đất giao thông đối ngoại (Theo quy hoạch)** | **25.011,2** | **12,05** |  |  |  |
|  | **Tổng diện tích** | **207.518,3** | **100** |  |  |  |

- Quy mô dân số: Khoảng 5.500 người.

- 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 được duyệt.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án: Hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải và hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa, hội quán do nhà đầu tư xây.

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: 20% tổng diện tích đất ở (dự kiến khoảng 514 căn tùy vào tình hình thực tế để yêu cầu đơn vị chủ đầu tư thực hiện).

- Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án (chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất): 1.209.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn hai trăm linh chín tỷ đồng).

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

- Tiến độ thực hiện: 30 tháng kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu.

**II. Đánh giá về dự án**

**1. Về sự cần thiết phải đầu tư**

Nhằm phát triển hạ tầng đô thị thành phố Hà Tĩnh và đầu tư triển khu nhà ở đô thị có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về đất ở, nhà ở của người dân, phát triển thương mại, dịch vụ.

**2. Về cơ sở pháp lý**

a) 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.

b) 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.

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

Dự án phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 09/10/2015; quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 10/9/2019.

d) 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 UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 13/02/2019; phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 23/12/2019.

**III. Kết luận và kiến nghị**

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, UBND tỉnh phải xin ý kiến HĐND tỉnh trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 50 ha và có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn tại khu vực đô thị. Kính đề nghị HĐND tỉnh xem xét, thống nhất để UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, làm cơ sở đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đảm bảo đúng quy định hiện hành./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như trên;- TTr Tỉnh ủy (b/c);- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;- Chánh VP, các PVP UBND tỉnh;- Ban KTNS - HĐND tỉnh;- Sở Xây dựng;- UBND thành phố Hà Tĩnh;- Lưu: VT, XD.  | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH****Trần Tiến Hưng** |