

Số: 39 /TTr-SXD

Kon Tum, ngày 22 tháng 7 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ

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 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 một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ pháp lý khác có liên quan,

Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức họp tham gia ý kiến, thống nhất lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ (trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư) trình UBND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định với những nội dung như sau:

1. Tên dự án: Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ.
2. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.
3. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
 - Xây dựng Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ phù hợp với quy hoạch đô thị, có chất lượng cao, nhằm khai thác tối đa lợi thế về vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch, tạo nên tổ hợp đô thị hiện đại.
 - Các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu của dân cư trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận.
 - Các nhóm nhà ở được bố trí với hạt nhân là khu cây xanh kết hợp với các tiện ích thể dục thể thao, các công trình hạ tầng xã hội làm tăng giá trị cuộc sống cho người dân trong khu vực quy hoạch.
 - Khai thác và sử dụng có hiệu quả quỹ đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Kon Tum nói riêng và tỉnh Kon Tum nói chung.
4. Địa điểm đầu tư xây dựng: Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.
5. Ranh giới sử dụng đất:
 - Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
 - Phía Nam giáp đất khu Trung tâm hành chính mới của tỉnh;
 - Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp bờ kè sông Đăk Bla.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:

Theo Quyết định số 1473/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ.

TT	Hạng mục	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khách sạn, thương mại dịch vụ	10.703,3	5,72
2	Đất công trình công cộng	3.089,1	1,65
-	Trường mẫu giáo, mầm non	2.091,6	
-	Công trình công cộng khác	997,5	
3	Đất ở	59.270,3	31,70
-	Đất ở liên kế	47.391,9	
-	Đất nhà ở xã hội	11.878,4	
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	13.642,3	7,30
5	Đất nhà công vụ (thực hiện theo dự án riêng)	20.665,0	11,05
6	Đất giao thông	79.630,0	42,58
	Tổng cộng:	187.000,0	100,00

Diện tích sử dụng đất: khoảng 18,7 ha.

7. Những nội dung chính:

a) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

- Đất khách sạn, thương mại dịch vụ: Tối đa 40%; hệ số sử dụng đất: tối đa 4,4 lần; Tầng cao: tối thiểu 7 tầng, tối đa 11 tầng.

- Đất công trình công cộng:

+ Trường mẫu giáo: Tối đa 40%; hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2 lần; tầng cao: tối thiểu 2 tầng, tối đa 3 tầng.

+ Công trình công cộng khác: Tối đa 40%; hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2 lần; tầng cao: tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.

- Đất ở:

+ Nhà liên kế: Tối đa 80%; hệ số sử dụng đất: tối đa 4 lần; tầng cao: tối thiểu 3 tầng, tối đa 5 tầng.

+ Nhà ở xã hội: Tối đa 80%; hệ số sử dụng đất: tối đa 2 lần; tầng cao: tối thiểu 2 tầng, tối đa 3 tầng.

- Đất cây xanh, TĐTT: Tối đa 5%; hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05 lần; tầng cao: tối đa 1 tầng.

b) Quy mô dân số: khoảng 1.500 người.

c) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở; phương án tiêu thụ sản phẩm:

Do chủ đầu tư đề xuất trên cơ sở phù hợp khung chỉ tiêu sử dụng đất đã được

phê duyệt tại Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ được UBND tỉnh Kon Tum phê duyệt tại Quyết định số 1473/QĐ-UBND ngày 28/12/2018.

Phương án tiêu thụ sản phẩm thực hiện theo tiến độ dự án và tuân thủ quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

d) Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án:

- Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

- Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: Do chủ đầu tư trực tiếp đầu tư thực hiện theo phương án quy hoạch đã được duyệt và có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

đ) Các công trình hạ tầng xã hội:

- Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: Do chủ đầu tư trực tiếp đầu tư thực hiện hoặc chuyển giao cho các nhà đầu tư khác xây dựng theo phương án quy hoạch đã được duyệt và có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương trong việc tổ chức quản lý hoặc bàn giao các công trình hạ tầng xã hội theo quy định.

e) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: 11.878,4m².

g) Ước tính tổng mức đầu tư (*Chưa bao gồm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất*): Khoảng 1.332.271.000.000 đồng.

(*Bằng chữ: Một ngàn ba trăm ba mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi một triệu đồng*)

h) Dự kiến thời gian, tiến độ thực hiện:

Nhà đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định.

8. Ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

Dự án đề xuất dựa trên tổng mặt bằng đã được phê duyệt, thống nhất đề nghị UBND tỉnh xem xét, báo cáo xin ý kiến của HĐND tỉnh và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.

9. Nhận xét, đánh giá:

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

- Đã được UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ tại Quyết định số 1473/QĐ-UBND ngày 28/12/2018.

- Dự án thuộc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đã được phê duyệt.

b) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

Việc đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ phục vụ nhu cầu phát triển đô thị là cần thiết, góp phần chỉnh trang đô thị; nâng cao

đời sống, chất lượng phục vụ cũng như đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về ăn, ở, đi lại, giải trí và làm việc của người dân đô thị. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Kon Tum nói riêng và tỉnh Kon Tum nói chung.

c) Sự phù hợp với quy hoạch đô thị: dự án đề xuất dự trên quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1473/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ.

d) Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương:

Dự án phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

10. Ưu đãi của nhà đầu tư:

Dự án được hưởng ưu đãi theo Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

11. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án:

- 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 đầu tư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

12. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

Thực hiện trách nhiệm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

13. Những kiến nghị cụ thể:

Căn cứ điểm b Khoản 3 Điều 10 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; dự án Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ thuộc trường hợp UBND tỉnh phải xin ý kiến của HĐND tỉnh trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư. Đề nghị UBND tỉnh xem xét, báo cáo xin ý kiến của HĐND tỉnh và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố (*trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư*).

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT, TN&MT;
- UBND thành phố Kon Tum;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT,PTĐTHTKT,nkyen.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Hải