

Số: 37 /TTr-SXD

Kon Tum, ngày 19 tháng 7 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố

Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố tại Văn bản số 541/FLC-BĐT ngày 18/7/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

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;

Sau khi xem xét hồ sơ và ý kiến tham gia của các cơ quan liên quan tại cuộc họp ngày 19/7/2019 (có biên bản họp kèm theo), Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh về nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố như sau:

1. Tên dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.
2. Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.
4. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
 - Xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố với quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội của khu vực.
 - 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.
5. Địa điểm đầu tư xây dựng: Đường Trường Chinh, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

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

Theo Quyết định số 1432/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.

TT	Hạng mục	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại, dịch vụ hỗn hợp và chung cư cao cấp	8.703,4	4,84
-	Khách sạn, trung tâm hội nghị, thương mại, dịch vụ và chung cư cao cấp	5.938,9	
-	Thương mại, dịch vụ khác	2.764,5	
2	Đất công cộng đơn vị ở	7.652,3	4,26
-	Đất giáo dục	7.379,9	
-	Đất công cộng (hội trường tổ dân phố)	272,4	
3	Đất ở	78.741,3	43,82
-	Đất ở liên kế	49.425,7	
-	Đất ở biệt thự	13.539,7	
-	Đất nhà ở xã hội	15.775,9	
4	Đất quảng trường và các khu công viên cây xanh vui chơi giải trí, thể dục thể thao	28.992,1	16,14
-	Các khu công viên cây xanh vui chơi giải trí, thể dục thể thao	17.084,9	
-	Quảng trường	11.907,2	
5	Đất giao thông	55.588,7	30,94
	Tổng cộng:	179.677,8	100,00

Diện tích sử dụng đất: 179.677,8 m².

7. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp đường Trường Chinh;
- Phía Nam giáp đường Trần Nhân Tông;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Hữu Cầu nối dài.

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

- Quyết định số 1432/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.

- Chủ đầu tư được UBND tỉnh quyết định bán tài sản công cho người duy nhất đủ điều kiện tham gia đấu giá tại Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 18/7/2019.

9. Tóm tắt những nội dung chính:

a) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 1432/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.

b) Quy mô dân số: khoảng 2.364 người.

c) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại:

- Công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp và chung cư cao cấp: khoảng 150-

200 phòng khách sạn và 230 căn chung cư. Tổng diện tích sàn khoảng: 89.084 m²

- Nhà ở liên kế: khoảng 410 căn.

- Biệt thự: khoảng 60 căn.

Diện tích sàn xây dựng nhà ở liên kế và biệt thự: khoảng 222.074 m².

d) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Xây dựng các căn nhà hoàn thành phần thô, hoàn thiện mặt tiền, tổ chức bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

- Xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, tổ chức kinh doanh theo quy định.

- Phương án tiêu thụ sản phẩm được thực hiện theo tiến độ dự án và tuân thủ theo 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.

đ) Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

Được bố trí theo quy hoạch đã được phê duyệt.

e) 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: 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.

g) Các công trình hạ tầng xã hội:

- Công trình khách sạn, trung tâm hội nghị, thương mại dịch vụ hỗn hợp.

- Công trình trường mẫu giáo, tiểu học, nhà sinh hoạt cộng đồng.

- Khu vui chơi giải trí, thể thao, quảng trường, công viên cây xanh.

h) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: 15.775,9 m².

i) Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án (*Chưa bao gồm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất*): 1.701.041.000.000 đồng.

(*Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm lẻ một tỷ, không trăm bốn mươi một triệu đồng*)

k) Thời gian và tiến độ thực hiện:

Thời gian thực hiện thi công khoảng 18 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

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

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.

11. Nhận xét, đánh giá:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

Việc đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố 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 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.

b) Sự phù hợp với quy hoạch đô thị: Dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1432/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.

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

d) Chức năng kinh doanh bất động sản, năng lực tài chính, kinh nghiệm của chủ đầu tư: Có chức năng kinh doanh bất động sản, năng lực tài chính, kinh nghiệm của chủ đầu tư theo quy định.

12. Những đề xuất ưu đãi của chủ 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.

13. Trách nhiệm của chủ 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.

14. 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.

15. 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 thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố 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.

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