

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **70** /UBND-CNXD
V/v báo cáo, xin ý kiến về
phương án quy hoạch và cơ
chế đầu tư dự án Công viên
Thiên Bút và Khu đô thị sinh
thái Thiên Tân

Quảng Ngãi, ngày **07** tháng 01 năm 2016

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số:..... <i>2402</i> Ngày: <i>08/01/16</i> Chuyên:.....

Kính gửi: Ban Thường vụ Tỉnh ủy Quảng Ngãi

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên Tân (*Công ty Thiên Tân*) đề xuất phương án quy hoạch và xin cơ chế đầu tư dự án Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân.

UBND tỉnh đã giao các sở, ban ngành chức năng liên quan và UBND thành phố Quảng Ngãi nghiên cứu các nội dung liên quan đến quy hoạch và cơ chế đầu tư đối với dự án này. Ngày 31/12/2015, Chủ tịch UBND tỉnh đã chủ trì họp, nghe Công ty trình bày phương án và cơ chế đầu tư để cho ý kiến đối với việc đề xuất này, kết quả báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy như sau:

I. Tóm tắt nội dung đề xuất Dự án Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân.

- Mục tiêu: Phát triển dân cư và dịch vụ cho địa bàn thành phố Quảng Ngãi, tái tạo lại nét văn hóa đặc trưng của vùng núi Thiên Bút; kinh doanh đất gắn liền với hạ tầng tiện ích theo quy định.

- Diện tích quy hoạch: 51,29 ha.

- Tổng mức đầu tư: 779,161 tỷ đồng.

- Hình thức đầu tư: Dự án Công viên Thiên Bút: đầu tư theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT); dự án Khu đô thị sinh thái Thiên Tân: đầu tư theo hình thức Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh (BOO).

- Nhà đầu tư kiến nghị được nộp tiền sử dụng đất là 850.000 đồng/m² đất ở; nhà nước trả số tiền chênh lệch giữa kinh phí đầu tư hạ tầng và tiền bán đất nền; đề xuất giá bán đất trung bình là 5,5 triệu đồng/ m², không đấu giá quyền sử dụng đất và được phép huy động vốn của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua đất nền; được phép khai thác sử dụng cát sông Trà Khúc để phục vụ thi công dự án; Nhà nước hỗ trợ để nhà đầu tư thực hiện công tác duy tu, bảo trì, chăm sóc hàng năm đối với dự án Công viên Thiên Bút; được phép sử dụng nguồn nước thủy lợi Thạch nham không trả phí để phục vụ cho việc chăm sóc cây xanh và hoạt động của khu công viên; Nhà nước chịu chi phí đầu tư hạng mục chính trang Nghĩa trang liệt sĩ.

II. Kết quả xem xét nội dung đề xuất của Công ty Thiên Tân:

Qua phân tích, góp ý với sự tham gia của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, tập thể lãnh đạo UBND tỉnh, Thường trực Thành ủy, UBND thành phố Quảng Ngãi và lãnh đạo các sở, ban ngành chức năng liên quan, UBND tỉnh xác định:

1. Thống nhất về chủ trương thực hiện dự án Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân (*sau đây gọi tắt là Dự án*). Để dự án có tính khả thi, đảm bảo cho việc thực hiện, đề nghị Công ty Thiên Tân hoàn chỉnh việc đề xuất Dự án theo định hướng sau:

a) Phần Công viên Thiên Bút: Nghiên cứu đề xuất đầu tư dự án theo hình thức BT (*Xây dựng - Chuyển giao*). Trong Phương án quy hoạch phải giữ nguyên và bổ sung phần cây xanh, công trình công cộng, các dịch vụ tiện ích phục vụ yêu cầu hoạt động của công viên, với nguyên tắc tuân thủ quy hoạch chung của thành phố và kế thừa, phát triển quy hoạch Công viên đã được phê duyệt trước đây, đảm bảo là công viên sinh thái đô thị.

b) Phần Khu đô thị sinh thái Thiên Tân: Nghiên cứu đề xuất đầu tư dự án theo hình thức BOO (*Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh*). Trong đó, ngoài phần diện tích để thực hiện dự án Công viên Thiên Bút theo hình thức BT, đồng ý cho Công ty đưa phần diện tích Khu tái định cư phía Tây đường Phạm Văn Đồng (*khu vực chợ tạm*) và Trung tâm Thông tin triển lãm tỉnh để đầu tư dự án. Ngoài ra cần phải nghiên cứu, đề xuất phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với việc di chuyển các công trình, dự án có liên quan trong khu vực như: Bãi đỗ xe, nhà trưng bày và xưởng sửa chữa ô tô của Công ty Cổ phần Bình Tâm, Trung tâm Bảo vệ thực vật, Xí nghiệp Dược, Trung tâm Thông tin triển lãm tỉnh; quy hoạch tại chỗ một cách phù hợp đối với Khu tập thể giáo viên Trường Đại học Phạm Văn Đồng và Tỉnh Đoàn.

Trong phương án tài chính của hai dự án trên, cần tính toán để đảm bảo việc thanh toán quỹ đất từ dự án Khu đô thị sinh thái Thiên Tân cho dự án Công viên Thiên Bút (*dự án BT*), trường hợp cân đối chưa đủ thì đề xuất thêm quỹ đất thanh toán ở khu vực khác (*có thể nghiên cứu ở khu vực dự án Hạ tầng Kỹ thuật Khu dân cư trục đường Bàu Giang – Cầu Mới, khu vực đường bờ Nam sông Trà Khúc*), thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư và các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định này.

2. Tổ chức thực hiện:

a) Công ty Thiên Tân khẩn trương hoàn chỉnh việc đề xuất Phương án quy hoạch và cơ chế đầu tư dự án Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân theo nội dung trên, trước ngày 10/01/2016 báo cáo UBND tỉnh để trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, cho ý kiến chỉ đạo. Trước mắt, đề nghị Công ty triển khai ngay các thủ tục để thực hiện việc đầu tư dự án Công

viên Thiên Bút, UBND tỉnh đảm bảo quỹ đất thanh toán cho Công ty từ dự án Khu đô thị sinh thái Thiên Tân và từ quỹ đất khác (nếu thiếu).

b) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, đề xuất đơn vị làm chủ đầu tư dự án BT Công viên Thiên Bút (có thể xem xét giao cho Sở Xây dựng), tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định, làm cơ sở để giao nhiệm vụ và thực hiện việc ký hợp đồng thực hiện dự án BT với Nhà đầu tư.

c) Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Công ty Thiên Tân lập, thẩm định quy hoạch đối với các dự án, trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngay từ đầu đối với việc thẩm định phương án tài chính, xác định giá đất và cơ chế để UBND tỉnh thanh toán bằng quỹ đất cho Công ty Thiên Tân. Trường hợp quỹ đất tại Khu đô thị sinh thái Thiên Tân không đủ để thanh toán thì xác định thêm giá trị khu đất ở vị trí khác mà Công ty đề xuất.

đ) Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi hỗ trợ Công ty Thiên Tân thực hiện ngay công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện dự án ngay sau khi dự án được cấp thẩm quyền chấp thuận.

III. Kiến nghị:

UBND tỉnh kính báo cáo và đề nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến chỉ đạo việc cho phép Công ty Thiên Tân được lập dự án đầu tư theo hướng:

1. Phần Công viên Thiên Bút: Nghiên cứu đề xuất đầu tư dự án theo hình thức BT (Xây dựng - Chuyển Giao).

2. Phần Khu đô thị sinh thái Thiên Tân: Nghiên cứu đề xuất đầu tư dự án theo hình thức BOO (Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh).

Đồng thời, kính đề nghị tổ chức Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy, do đồng chí Bí thư Tỉnh ủy chủ trì để nghe Công ty báo cáo phương án quy hoạch và phương thức đầu tư dự án (đã hoàn chỉnh lại theo yêu cầu của UBND tỉnh nêu tại mục II Công văn này); trên cơ sở đó, xem xét, có ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT UBND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- TT Thành ủy và UBND thành phố Quảng Ngãi;
- VPUB: C.PCVP, KTTH, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD.huy15



CHỦ TỊCH

Trần Ngọc Căng