

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 5993/UBND-CN XD

Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 9 năm 2017

V/v cho ý kiến về chủ  
trương đầu tư dự án Khu đô  
thị mới Nghĩa Hà

Kính gửi: Bộ Xây dựng

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV	Số: 8809
ĐẾN	Ngày: 29/9/17
	Chủ đề: Liên

Liên danh Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hợp Nghĩa (địa chỉ trụ sở chính: 308 Hai Bà Trưng, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi) và Công ty Cổ phần Xây dựng Tân Nam (địa chỉ trụ sở chính: Lô 5A, 5B Khu đô thị mới Đại Lộ V.I Lê Nin, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) đề xuất đầu tư dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà (gọi tắt là Dự án) tại xã Nghĩa Hà và xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã cho phép liên danh nhà đầu tư nghiên cứu, khảo sát và hoàn chỉnh các hồ sơ thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định.

Đến nay, liên danh Nhà đầu tư đã hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất dự án, trình thẩm định, phê duyệt. UBND tỉnh Quảng Ngãi nhận thấy khi Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà hình thành, sẽ góp phần tạo quỹ đất ở, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan với hệ thống hạ tầng hiện đại, đồng bộ, đáp ứng những tiêu chuẩn về phát triển đô thị và đóng góp ngân sách cho tỉnh.

Thực hiện quy định tại Điều 21, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý, đầu tư phát triển đô thị, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính đề nghị Bộ Xây dựng xem xét, thỏa thuận dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà với một số nội dung chính như sau:

**1. Tên dự án đầu tư: KHU ĐÔ THỊ MỚI NGHĨA HÀ.**

**2. Mục tiêu, quy mô dự án**

**a) Mục tiêu dự án**

- Nhằm xây dựng khu đô thị mới đáp ứng nhu cầu ở của người dân, nâng cấp cơ sở hạ tầng, xây dựng đô thị hiện đại và tạo cảnh quan kiến trúc cho khu vực phía đông thành phố Quảng Ngãi.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản.

**b) Quy mô của dự án**

- Công suất thiết kế:

Diện tích lập quy hoạch khoảng 606.700 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích đất Nhà đầu tư không thực hiện đầu tư: 222.977 m<sup>2</sup> (khu Liên hợp thể thao 197.996 m<sup>2</sup>, Khu tâm linh miếu Dinh Ông 13.180 m<sup>2</sup> và khu dân cư hiện hữu 11.801 m<sup>2</sup>).

+ Diện tích đất dự kiến sử dụng để đầu tư: **383.717 m<sup>2</sup>**, số lượng 765 lô đất ở (gồm: 120 lô tái định cư, 177 lô biệt thự, 204 lô liên kế, 122 lô nhà shophouse, 142 lô nhà ở xã hội).

Khu cây xanh sẽ được đầu tư xây dựng sau khi khu dân cư được hình thành.

- **Sản phẩm đầu ra của dự án:** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các nền đất sau khi đã đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Các giải pháp kỹ thuật và thiết kế như: San nền, hệ thống giao thông, vỉa hè – cây xanh, công viên; các hệ thống: thoát nước mưa, cấp điện, chiếu sáng đường phố, cấp nước, PCCC, thoát nước thải,... được Nhà đầu tư nêu rất chi tiết và cụ thể trong dự án.

**3. Địa điểm:** xã Nghĩa Hà và xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

**4. Diện tích đất dự kiến sử dụng:** 383.717 m<sup>2</sup> (sẽ được chuẩn xác trong quá trình thẩm định nhu cầu sử dụng đất).

- Hiện trạng: chủ yếu là đất trồng hoa màu, đất trồng cây hàng năm (chiếm 77,8%), đất ở (gần 13%), còn lại là đất giao thông, đất mặt nước, đất trũng, đồi núi... có 92 hộ gia đình bị ảnh hưởng và phải tái định cư.

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án (dự kiến):

TT	Cơ cấu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	147.492	38,44
1	<i>Đất ở thương phẩm</i>	<i>128.070</i>	
2	<i>Đất ở xã hội</i>	<i>19.296</i>	
II	Đất tái định cư	22.559	5,88
III	Đất công cộng đơn vị ở + giáo dục	17.179	4,48
IV	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	14.326	3,73
V	Đất cây xanh, công viên - mặt nước	85.944	22,40
VI	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	96.217	25,08
	<b>Tổng cộng</b>	<b>383.717</b>	<b>100</b>

**5. Tổng vốn đầu tư:** 480.898,190 triệu đồng, gồm: chi phí xây lắp 262.673,601 triệu đồng, chi phí đền bù, GPMB, tái định cư 114.158 triệu đồng; còn lại là các chi phí: lãi vay, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí dự phòng, chi phí khác.

*Nguồn vốn như sau:*

- Vốn tự có của doanh nghiệp: chiếm 30%, tương đương 144.269,457 triệu đồng;

- Vốn vay ngân hàng và huy động khác: chiếm 70%, tương đương 336.628,733 triệu đồng.

**6. Thời hạn hoạt động:** 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư đối với đất thương mại, dịch vụ; lâu dài đối với đất ở.

### **7. Tiến độ thực hiện dự án**

- Từ Quý IV/2017 - Quý II/2018: chuẩn bị đầu tư, gồm: lập thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, đền bù, giải phóng mặt bằng.

- Từ Quý II/2018 - Quý II/2020: hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án; tổ chức kinh doanh bán đất nền;

- Từ Quý II/2020 - Quý IV/2020: Nghiệm thu, thanh toán công trình, bàn giao các hạng mục công trình cho chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng đưa vào khai thác sử dụng.

**8. Nhu cầu về lao động:** khoảng 21 người.

### **9. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án**

Dự án sẽ hình thành một khu đô thị mới, xanh sạch đẹp, đồng bộ, đạt tiêu chuẩn về kỹ thuật xây dựng và môi trường với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, gắn kết chặt chẽ với không gian kiến trúc, cảnh quan, đảm bảo phát triển đô thị tại khu vực triển khai dự án theo hướng ổn định, bền vững đúng định hướng quy hoạch chung của thành phố Quảng Ngãi.

### **10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư**

Dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định tại Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 29/7/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định về ưu đãi, hỗ trợ và thu hút đầu tư tỉnh Quảng Ngãi.

### **11. Về sự phù hợp với quy hoạch**

a) Dự án phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Quảng Ngãi.

b) Về phương án quy hoạch chi tiết: phương án quy hoạch chi tiết dự án phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, phù hợp với quy hoạch

chung thành phố Quảng Ngãi và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc.

## 12. Ký quỹ dự án

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 42 Luật Đầu tư và Khoản 3, Điều 27 của Nghị định số 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Nhà đầu tư phải ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với mức 3% vốn đầu tư đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng và 2% đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng. Sau khi được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, việc ký quỹ sẽ thực hiện trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

*(chi tiết có hồ sơ dự án kèm theo)*

Kính trình Bộ Xây dựng xem xét, thống nhất, làm cơ sở để UBND tỉnh Quảng Ngãi quyết định chủ trương đầu tư dự án theo đúng quy định./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Các sở: Xây dựng, KHĐT, Tài chính, TNMT, NN-PTNT, GTVT;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty CP ĐTPT Hợp Nghĩa;
- VPUB: C, PCVP, TH, XD, CB;
- Lưu VT, CNXD. t.sáng.489

