

Số: 90/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 01 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
Dự án Khu nhà ở sinh thái Rừng Dừa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;  
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;  
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;  
Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 21/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đầu tư;  
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Nhà ở;  
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;  
Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng 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 thực hiện một số điều của Luật Nhà ở;  
Căn cứ Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy số 546-TB/TU ngày 25/01/2019 về dự án Khu Nhà ở sinh thái Rừng Dừa, thành phố Quảng Ngãi;  
Căn cứ Thông báo số 353/TB-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp UBND tỉnh ngày 21/12/2018;  
Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vạn Tường Mỹ Khê tại Văn bản đề xuất dự án đầu tư ngày 27/8/2018 và Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3784/TTr-SXD ngày 29/11/2018 về việc đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái Rừng Dừa,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, với nội dung như sau:

1. Tên dự án đầu tư: Khu Nhà ở sinh thái Rừng Dừa.
2. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển đô thị Vạn Tường Mỹ Khê.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp 4300822230, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp lần đầu ngày 31/7/2018, vốn điều lệ 100.000.000.000 đồng.

Địa chỉ trụ sở chính: 60A - đường Tô Hiến Thành, tổ 19, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Nguyễn Ngọc Tâm; chức danh: Giám đốc; ngày sinh: 03/04/1978; dân tộc: Kinh; quốc tịch: Việt Nam; chứng minh nhân dân số 212006408 do Công an Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 05/06/2015; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 60A - đường Tô Hiến Thành, tổ 19, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

3. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng mới, đồng bộ cơ sở hạ tầng và khai thác dự án bằng nguồn vốn hợp pháp của Chủ đầu tư.

4. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một khu nhà ở sinh thái văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch; tạo ra môi trường sống văn minh, hiện đại, giải quyết kịp thời nhu cầu về nhà ở tại khu vực xã Tịnh Khê nói riêng và thành phố nói chung; cải thiện tốt hơn điều kiện về hạ tầng kỹ thuật góp phần giải quyết vấn đề môi trường, môi sinh khu vực dự án và tạo ra một khu dân cư có không gian xanh, nâng cao chất lượng cuộc sống.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án: Diện tích sử dụng đất của dự án khoảng **94.428,6m<sup>2</sup>** (tương đương 9,4ha), trong đó:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>94.428,60</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở		38.752,30	41,04
1.1	Đất ở liền kề	LK	18.299,80	19,38
1.2	Đất ở biệt thự	BT-BTK	20.452,50	21,66
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ	A	11.028,90	11,68
2.1	Đất nhà văn hóa		552	0,58
2.2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị		1.344,00	1,42
2.3	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng		9.132,90	9,67
3	Đất hỗn hợp (căn hộ nghỉ dưỡng)	BND	3.793,00	4,02
4	Đất cây xanh	CX	15.618,30	16,54
5	Đất công trình đầu mối HTKT		25.236,10	26,73
5.1	Đất trạm xử lý	KT	795,4	0,84
5.2	Đất HTKT sau nhà		1.450,50	1,54
5.3	Đất giao thông		22.990,20	24,35

7. Ranh giới sử dụng đất:

- Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu và khu nuôi trồng thủy sản.
- Tây giáp: Đường Hoàng Sa.
- Đông giáp: Sông Kinh và khu dân cư hiện hữu.
- Nam giáp: Khu nuôi trồng thủy sản và rừng đừa nước.

8. Quy mô dân số: Khoảng từ 1.200 người.

9. Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: Theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án được phê duyệt.

10. Tổng số lượng lô đất xây dựng nhà ở là 292 lô, với tổng diện tích là 38.752,3m<sup>2</sup>; trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: 172 lô, với tổng diện tích 18.299,8 m<sup>2</sup>
- Đất xây dựng nhà ở biệt thự: 120 lô, với tổng diện tích 20.452,5 m<sup>2</sup>.

Đối với các lô đất mặt tiền đường Hoàng Sa, Nhà đầu tư phải xây dựng nhà để bán, không được bán đất nền.

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Thực hiện theo quy định của pháp luật. Sau khi đầu tư hoàn thành hạ tầng dự án theo quy hoạch được duyệt, nhà đầu tư xây nhà để ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê và được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại 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 nội dung của Luật Nhà ở; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật đất đai; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và các quy định khác có liên quan.

12. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực có dự án:

Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Khu dân cư như: San nền, đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước và hào kỹ thuật được đầu tư đồng bộ để đảm bảo cho việc ở, sinh hoạt của các hộ dân vào ở trong Khu dân cư; đảm bảo các điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ.

13. Diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

14. Diện tích đất để hình thành quỹ đất phục vụ tái định cư: Chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

15. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án là: **98.572.241.000 đồng.**

*(Chín mươi tám tỷ, năm trăm bảy mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi một nghìn đồng chẵn)*

- Vốn góp để thực hiện dự án đầu tư: 29.571.672.300 đồng.

- Vốn vay ngân hàng: 69.000.568.700 đồng.

16. Thời gian, tiến độ thực hiện: Tiến độ thực hiện dự án từ năm 2019 đến năm 2021, được chia ra các giai đoạn như sau :

- Từ Quý I/2019 đến Quý III/2019: Công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án, giao đất

- Từ Quý IV/2019 đến Quý IV/2021: Đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án *(quý IV/2021: Kết thúc việc đầu tư, nghiệm thu, thanh quyết toán công trình, kinh doanh khai thác quỹ đất và bàn giao các hạng mục công trình cho chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng đưa vào khai thác sử dụng).*

17. Những ưu đãi của Nhà nước: Dự án được hỗ trợ, hưởng các chính sách ưu đãi theo quy định hiện hành của Nhà nước.

## **Điều 2. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án:**

1. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, thiết kế đô thị dự án và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; lập kế hoạch thực hiện dự án theo đúng nội dung và tiến độ được phê duyệt.

Đầu tư các hạng mục công trình phải bảo đảm chất lượng, kết nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án, khu dân cư hiện hữu trong khu vực, nhất là kết nối hạ tầng giao thông, cấp, thoát nước, xử lý nước thải; tránh trường hợp gây ngập úng khu vực lân cận.

Thực hiện nghiêm túc việc khảo sát, đánh giá kỹ tác động môi trường của dự án, trong đó làm rõ những tác động tiêu cực của dự án đến môi trường, dân sinh, các công trình, dự án trong khu vực.

2. Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, lao động, đầu tư nhà ở và pháp luật có liên quan.

Thông tin đầy đủ nội dung dự án cho người dân trong khu vực bị ảnh hưởng để tạo sự đồng thuận trong quá trình thực hiện; thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân bị ảnh hưởng theo quy định; chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, tạo lập việc làm cho người dân, bảo đảm người dân có đời sống tốt hơn trước khi có dự án.

3. Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật; quản lý vận hành các công trình đã đưa vào khai thác theo nhiệm vụ được giao hoặc khi chưa chuyển giao cho các tổ chức quản lý khác.

4. Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý vận hành cho chính quyền địa phương.

5. Thực hiện nghĩa vụ về tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

6. Thực hiện việc ký quỹ, mức ký quỹ và thời gian ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; cam kết đảm bảo nguồn vốn và thực hiện dự án đúng tiến độ được phê duyệt.

7. Nghiêm túc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-BXD ngày 31/7/2013 của Bộ Xây dựng về quy định chế độ báo cáo về tình hình triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản và các quy định hiện hành.

8. Nhà đầu tư không được có những tác động xâm hại đối với di tích Căn cứ Rừng Dừa nước; đồng thời, có biện pháp bảo vệ di tích trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

9. Thực hiện đầy đủ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 353/TB-UBND ngày 24/12/2018 và của các Sở: Xây dựng tại Tờ trình số 3784/TTr-SXD ngày 29/11/2018; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4923/STNMT-QLĐĐ ngày 18/10/2018; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1304/SKHĐT-KTĐN ngày 10/9/2018; Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2481/SGTVT-QLCL ngày 17/9/2018; Sở Tài chính tại Công văn số 2118/STC-TCĐN ngày 11/9/2018; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2861/SNNPTNT ngày 24/9/2018; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Công văn số 1406/UBND ngày 04/9/2018 và Công văn số 1801/SVHTTDL-DL ngày 15/11/2018); UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 6556/UBND ngày 02/11/2018.

10. Sau 12 (mười hai) tháng mà nhà đầu tư không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo thời gian, tiến độ được phê duyệt và không thuộc trường hợp được giãn tiến độ thực hiện dự án đầu tư, UBND tỉnh sẽ xem xét việc chấm dứt hoạt động của dự án.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao UBND thành phố Quảng Ngãi chủ trì, phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm xử lý các vấn đề thuộc chức năng và thẩm quyền quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư tại Điều 1 và Điều 2 Quyết định này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc và giám sát tiến độ thực hiện của dự án và là cơ quan chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan lý các vấn đề thuộc chức năng và thẩm quyền quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư tại Điều 1 và Điều 2 Quyết định này và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2929/UBND-CNXD ngày 25/5/2018.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì, thỏa thuận việc ký quỹ bằng văn bản với nhà đầu tư theo quy định.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi; Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển đô thị Vạn Tường Mỹ Khê và Thủ trưởng các Sở, ban, ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- TT Thành ủy và HĐND TP Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP(NL), TH, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD.npb.103.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Ngọc Căng**