

Số: 08./2016/TTr/ĐDTL

Hà Tĩnh, ngày 15 tháng 04 năm 2016

V/v: Xin Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Xuân An,
huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh

(Chữ ký)

Kính gửi: **UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị (Thông tư 10);
- 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 Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/04/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh cho Chủ đầu tư là Liên danh Công ty Cổ phần Đông Dương – Thăng Long – Mê Công;

Dự án Khu đô thị Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và giao Chủ đầu tư là Liên danh Công ty Cổ phần Đông Dương – Thăng Long – Mê Công tại Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/04/2012. Sau khi có Quyết định, Liên danh đã triển khai các bước: Thành lập Công ty tại tỉnh Hà Tĩnh để đầu tư dự án; Khoan khảo sát địa hình; Khảo sát đo đạc hiện trạng dự án để thiết kế bản vẽ thi công; Làm việc với UBND huyện Nghi Xuân về bồi thường giải phóng mặt bằng, về thoả thuận định hướng cấp nước sạch, thoát nước thải và thoát nước mưa; làm việc với Công ty điện lực tỉnh Hà Tĩnh về đấu nối điện cho dự án....

Công ty xin báo cáo UBND Tỉnh Hà Tĩnh về việc đã chậm triển khai dự án do một số nguyên nhân sau. Rất mong UBND tỉnh chia sẻ, thông cảm với Công ty về sự chậm trễ này.

Nguyên nhân khách quan:

- Do đường Quốc lộ 1(đoạn từ chân cầu Bến Thủy 2 xuống) trước đây đi qua dự án nhưng sau đó điều chỉnh lại, đi bám sát chân núi Hồng Lĩnh làm ảnh hưởng đến quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Từ năm 2013 đến năm 2015, tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh nói chung, trong đó thị trường Bất động sản bị ảnh hưởng nhiều nhất do phát triển nóng thời kỳ trước năm 2012. Hệ lụy đã có rất nhiều dự án đầu tư Bất động sản bị thu hồi do thiếu vốn; hiệu quả đầu tư không cao, thậm chí phá sản... đã ảnh hưởng tới quyết định đầu tư của Doanh nghiệp.

Nguyên nhân chủ quan:

- Công ty cũng nằm trong tình hình khó khăn chung của các Công ty kinh doanh Bất động sản nên bắt buộc cần có thời gian để cân đối nguồn tài chính, khảo sát đánh giá lại thị trường tại huyện Nghi Xuân và các vùng lân cận, đồng thời tập trung đầu tư các dự án còn dở dang tại Hà Nội để thu hồi vốn. Đến nay, Công ty đã cân đối đủ nguồn vốn, nhân lực để triển khai dự án nhanh và hiệu quả nhất.

- Trong thời gian qua, Công ty đã tìm hiểu các dự án Khu đô thị có không gian cảnh quan gần gũi với thiên nhiên như: ECOPARK; XANH VILLA; CÔN MINH Trung Quốc....; tìm hiểu nguồn thu nhập, nhu cầu nhà ở, điều kiện sinh hoạt của nhân dân huyện Nghi Xuân và các vùng lân cận. Đa số rất mong muốn được ở trong Khu đô thị có đầy đủ: Hạ tầng kỹ thuật hiện đại; Cây xanh bóng mát; có hồ điều hoà; trung tâm thương mại; biệt thự nhà vườn...

- Bên cạnh đó thị trường Bất động sản đang hồi phục ở những dự án được đầu tư đồng bộ có cảnh quan đẹp đáp ứng được cuộc sống ngày càng cao của nhân dân.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long kính đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh tạo điều kiện để Công ty triển khai đầu tư dự án Khu đô thị Xuân An. Để dự án được triển khai có hiệu quả, Công ty đầu tư làm hai giai đoạn.

Giai đoạn 1 đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Xuân An với diện tích quy hoạch là 27,32 ha;

Giai đoạn 2 đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Xuân An với diện tích quy hoạch là 91,7 ha.

Công ty kính trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Xuân An , thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên dự án:

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Giai đoạn 1 Khu đô thị Xuân An , thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long;

Trụ sở chính: Đường 8B, Khối 7, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;

Mã số doanh nghiệp: 3001504372

3. Vị trí và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực Điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 1 của dự án nằm tại khu vực phía Bắc của đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Xuân An , thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh. Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp quốc lộ 8B,

- Phía Nam giáp đường quy hoạch đi biển Xuân Thành.

- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp và đường đi bãi biển Xuân Thành.

- Quy mô điều chỉnh: **273.232,41 m²**

Điều chỉnh quy mô, phân bố các lô đất xây dựng nhà ở, giảm mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ công viên cây xanh, tạo các điểm nhấn cảnh quan đô thị.

Kết nối hài hòa với hệ thống Kiến trúc cảnh quan Đô thị của các khu chức năng lân cận và hệ thống Hạ tầng Kỹ thuật.

Thiết lập môi trường sống mới với chất lượng cao, gần gũi với thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, phát triển các Khu Đô thị theo tiêu chí phát triển bền vững và Đô thị xanh.

Lập được Kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ Đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường Không gian, Kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng phục vụ đảm bảo tính hài hòa và đồng bộ với xu hướng phát triển của khu vực.

Tạo tiền đề cho công tác lập Thiết kế cơ sở, xác định sơ bộ Quy mô các hạng mục, giải pháp Thiết kế chủ yếu, Công nghệ ứng dụng, Tổng mức đầu tư, Thời gian thực hiện Dự án, phương án huy động vốn theo Tiến độ và hiệu quả Kinh tế - Xã hội của Dự án. Làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo.

Làm cơ sở Pháp lý để Quản lý Đầu tư xây dựng của khu vực.

Tăng thêm nguồn thu cho ngân sách, tăng quỹ nhà ở. Các công trình giải trí công cộng sẽ góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng Kinh tế - Xã hội.

Dự án góp phần cải thiện Môi trường, tạo ra việc làm một cách trực tiếp và gián tiếp thông qua các loại hình Dịch vụ phục vụ.

Xây dựng Điều lệ Quản lý xây dựng, Quản lý kiến trúc Đô thị theo quy hoạch.

Với mong muốn tạo được một khu đô thị xanh, gần gũi với thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người sử dụng, chủ đầu tư mong muốn giảm bớt tỷ lệ xây dựng công trình kiên cố, tăng diện tích cây xanh công viên, tăng tỷ lệ các khu sinh hoạt cộng đồng, tổ chức nhiều khu vui chơi, thư giãn cho người dân, tạo nhiều điểm nhấn về cảnh quan cho khu đô thị, chính vì vậy các chỉ tiêu mong muốn đạt được trong đồ án điều chỉnh giai đoạn 1 Khu đô thị Xuân An dự kiến như sau:

- Chỉ tiêu đất xây dựng nhà ở từ 30% - 35%
- Mật độ xây dựng gộp khoảng từ 20% - 25%
- Tầng cao trung bình toàn khu từ 2 - 3 tầng
- Tỷ lệ cây xanh công viên đạt 18% - 20%
- Sức chứa khoảng từ 1700 - 2000 người.

Các hạng mục về hạ tầng xã hội, 10% đất dịch vụ dành cho xây dựng nhà ở xã hội chủ đầu tư đề xuất xin chuyển sang thực hiện và bổ sung tại giai đoạn 2 của dự án.

6. Kiến nghị

Trên đây là nội dung tờ trình xin điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 và giao Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Kính đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh quan tâm xem xét chấp thuận để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long triển khai dự án hoàn thành theo đúng tiến độ đề ra, sớm đưa vào phục vụ nhân dân.

Công ty xin được gửi kèm tờ trình các văn bản: Bản sao Đăng ký kinh doanh; Quyết định số 1076/QĐ – UBND; Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch; Bản vẽ Quy hoạch trước điều chỉnh và sau điều chỉnh.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng; TN&MT;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



NGUYỄN DIÊN