

Số: /TTr-UBND

Quy Nhơn, ngày tháng năm 2024

**TỜ TRÌNH**

**V/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu dịch vụ công cộng kết hợp bãi đỗ xe tại khu đất Trường Văn hóa nghệ thuật Bình Định (cũ) phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

Kính gửi :

- UBND tỉnh Bình Định;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định.

Căn cứ Luật Nhà ở 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014; Căn cứ Luật Đầu tư 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ – CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/2/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4109/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi phương án sắp xếp lại, xử lý đối với cơ sở nhà, đất số 66 đường Hàn Mặc Tử, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Quy Nhơn;

Trên cơ sở rà soát và thực hiện các nội dung hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 950/QĐ-UBND ngày 15/4/2024 về việc trả lời dự án Khu dịch vụ công cộng kết hợp bãi đỗ xe tại khu đất Trường Văn hóa nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

UBND thành phố Quy Nhơn kính trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, gồm các nội dung chủ yếu sau :

**1. Tên dự án:** Khu dịch vụ công cộng kết hợp bãi đỗ xe tại khu đất Trường Văn hóa nghệ thuật Bình Định (cũ) phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

## 2. Mục tiêu dự án:

Nhằm hoàn thiện và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật góp phần đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và vệ sinh môi trường để tạo bộ mặt đô thị thành phố khang trang, sạch đẹp phục vụ nhu cầu du lịch ngày càng phát triển mạnh.

Việc đầu tư xây dựng công trình nhà đỗ xe nổi, kết hợp khu dịch vụ công cộng (ki-ốt bán hàng, dịch vụ cho thuê kết hợp với nhà vệ sinh công cộng,...) tạo cảnh quan cây xanh là hoàn toàn phù hợp với định hướng quy hoạch về giao thông, phù hợp với kế hoạch chỉnh trang đô thị, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, phục vụ nhu cầu đậu, đỗ xe của người dân, du khách và thúc đẩy phát triển kinh tế của thành phố Quy Nhơn, đặc biệt là du lịch trong thời gian tới.

## 3. Địa điểm và giới cận dự án:

- Địa điểm: Khu đất số 66 đường Hàn Mặc Tử, thành phố Quy Nhơn.

- Giới cận :

+ Phía Bắc giáp nhà hưu dưỡng Ghềnh Ráng.

+ Phía Nam giáp Nhà điều dưỡng (QH 16 – 29 tầng).

+ Phía Đông giáp đường Hàn Mặc Tử.

+ Phía Tây giáp Khu dân cư hiện trạng.

## 4. Quy mô dự án:

Trên cơ sở thực hiện Quyết định số 4109/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Diện tích khu đất: 2.018,41m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất xây dựng công trình đỗ xe nổi, kết hợp nhà vệ sinh công cộng với diện tích 191,23m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (không tính tầng hầm).

- Đất sân đỗ xe ngoài trời 1.423,5m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh cảnh quan diện tích 403,68m<sup>2</sup>

Xây dựng công trình nhà đỗ xe nổi, kết hợp nhà vệ sinh công cộng, kiốt bán hàng... tạo cảnh quan cây xanh.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú
I	Đất xây dựng công trình nhà đỗ xe nổi, kết hợp nhà vệ sinh công cộng	191,23	9,5	Tối đa 3 tầng	Không tính tầng hầm

II	Đất cây xanh cảnh quan	403,68	19,99		
III	Đất sân đỗ xe ngoài trời	1.423,5	70,51		
	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>2.018,41</b>	<b>100</b>		

Nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực dân cư lân cận và khách du lịch, việc đầu tư xây dựng công trình nhà đỗ xe nổi ưu tiên lựa chọn phương án đầu tư xây dựng bãi đỗ xe có sử dụng công nghệ tiên tiến như đỗ xe tự động, bán tự động, hệ thống đỗ xe âm sàn, công nghệ dạng tháp, công nghệ cầu nâng...nhằm khai thác tối đa không gian đỗ xe, tăng công suất của bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu du lịch ngày càng phát triển.

**5. Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (m1):** 10,747 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất)

TT	Tên hạng mục	Diện tích (m2)	Đơn giá (có VAT)	Thành tiền
<b>I</b>	<b>Công trình nhà đỗ xe nổi, kết hợp ki-ốt bán hàng, dịch vụ cho thuê nhà vệ sinh công cộng</b>			<b>7.367.435.000</b>
1	Phần khu vệ sinh	30	9.000.000	270.000.000
2	Phần xây dựng nhà xe nổi 3 tầng	191,23	25.000.000	4.780.750.000
3	Phần thiết bị nhà xe nổi vận hành			500.000.000
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>			<b>1.211.040.000</b>
1	Phần xây dựng + cây xanh	403,68	3.000.000	1.211.040.000
<b>III</b>	<b>Đất sân đỗ xe ngoài trời</b>			<b>3.985.800.000</b>
1	Phần xây dựng	1.423,50	2.800.000	3.985.800.000
	<b>TỔNG CỘNG:</b>			<b>10.747.590.000</b>

#### **6. Thời hạn hoạt động dự án :**

Đất dịch vụ: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (thông qua hình thức Đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư), thời hạn giao đất dự án cho chủ đầu tư là 50 năm.

**7. Tiến độ thực hiện dự án:** Trong vòng 24 tháng kể từ ngày được chấp thuận nhà đầu tư.

#### **8. Hiệu quả Kinh tế - Xã hội của dự án :**

- Việc đầu tư xây dựng sẽ góp phần làm tăng hiệu quả sử dụng đất; phục vụ cho giao thương, thương mại phát triển, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

- Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, phục vụ nhu cầu đi lại, đỗ xe của người dân, du khách và thúc đẩy phát triển kinh tế của thành phố Quy Nhơn, đặc biệt là du lịch trong thời gian tới.

### **9. Thông tin đất đai:**

Theo Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi phương án sắp xếp lại, xử lý đối với cơ sở nhà, đất số 66 đường Hàn Mặc Tử, thành phố Quy Nhơn, tại Điều 2, Chủ tịch UBND tỉnh giao UBND thành phố một phần khu đất quy hoạch làm dịch vụ công cộng và đất hạ tầng kỹ thuật dùng chung.

*(trích lục khu đất kèm theo)*

UBND thành phố đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2021 - 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023, đảm bảo công trình phù hợp quy hoạch sử dụng đất; Về kế hoạch sử dụng đất năm 2024, công trình đã nằm trong kế hoạch sử dụng đất và phù hợp quy hoạch.

### **10. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan**

Dự án phù hợp với Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/2/2022 của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn và Quyết định số 4109/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

### **11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường**

#### **a. Về các tác động tích cực:**

- Tạo cảnh quan đẹp tại vị trí thực hiện dự án, điểm nhấn cho khu vực góp phần đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và vệ sinh môi trường để tạo bộ mặt đô thị thành phố khang trang, sạch đẹp phục vụ nhu cầu du lịch ngày càng phát triển mạnh.

#### **b. Về tác động tiêu cực:**

Ít ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, nhưng cần kiểm soát giảm thiểu các tác động ô nhiễm môi trường đến mức có thể chấp nhận được.

### **12. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư**

Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất là 2.018,41m<sup>2</sup>, thuộc khu đất số 66 đường Hàn Mặc Tử, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

### **13. Cơ chế, chính sách đặc biệt:** Theo quy định của pháp luật hiện hành.

UBND thành phố Quy Nhơn kính đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT Thành ủy (Báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Phòng: TCKH, QLĐT, TNMT;
- UBND P. Ghềnh Ráng;
- VP (LĐ+C<sub>11</sub>);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Ngô Hoàng Nam**