

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

Quảng Bình, ngày 25 tháng 11 năm 2021

BIÊN BẢN HỌP

Rà soát khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh

Hôm nay, vào lúc 15h, ngày 25/11/2021, tại Phòng họp tầng 2, Sở Xây dựng, Tổ rà soát được thành lập tại Quyết định số 1822/QĐ-SXD ngày 23/7/2021, tổ chức họp rà soát khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy, cụ thể như sau:

I. THÀNH PHẦN TỔ RÀ SOÁT: Theo Quyết định số 1822/QĐ-SXD ngày 23/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng, gồm có:

1. Ông Phạm Quốc Anh – Phó Giám đốc Sở Xây dựng, Tổ trưởng;
2. Ông Hoàng Xuân Thuận – TP. QLNBDS&VL, Tổ phó;
3. Ông Võ Văn Tuấn – TP. QLXD, Tổ phó;
4. Ông: Hoàng Việt – PTP. QHKT, Tổ viên;
5. Ông: Hoàng Hải Thành – PTP.ĐTHT&KTXD, Tổ viên;
6. Ông: Nguyễn Trung Thành – PTP QLNBDS&VL, Tổ viên;
7. Bà: Phạm Thị Ngân Hương - CV phòng QLNBDS&VL, Tổ viên.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN VÀ NỘI DUNG NHÀ ĐẦU TƯ ĐỀ XUẤT

1. Tên dự án: Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy.

2. Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP Địa ốc 501.9 và Công ty TNHH XDTH Linh Lân.

3. Thời gian thực hiện dự án: 2017-2022.

4. Địa điểm xây dựng: thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy.

5. Diện tích sử dụng đất: 66.170 m²

6. Nhà đầu tư đề xuất:

Nhà đầu tư đề xuất UBND tỉnh cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy (Tờ trình số 36/2021/501.9-TTr/DA4 ngày 05/7/2021), cụ thể như sau:

- Các lô nằm trên tuyến đường 27m, gồm: A20 đến A38. Tổng cộng 19 lô, diện tích 3.199,9m²: Nhà đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở theo quy định;

- Các lô đất còn lại, gồm 154 lô, có tổng diện tích 28.865,8m²: Nhà đầu tư xin được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật.

III. NỘI DUNG RÀ SOÁT CỦA TỔ

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị; Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; Các quy định của pháp luật có liên quan khác tại thời điểm hiện hành;

Các thành viên Tổ rà soát đánh giá, thảo luận và cùng thống nhất những nội dung sau:

1. Đánh giá về hiện trạng dự án, điều kiện xem xét khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở trong các dự án nhà ở, khu đô thị:

- Dự án đã hoàn thành 85% khối lượng thi công phần HTKT, hiện đang thi công hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc.

- Dự án thi công đảm bảo chất lượng, tiến độ của Hợp đồng đã ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; không vi phạm các quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản;

Kết luận: Dự án đủ điều kiện để xem xét khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở.

2. Đánh giá về vị trí thực hiện dự án, quy hoạch các tuyến đường chính, quy hoạch cảnh quan đô thị trong phạm vi dự án và mối liên hệ vùng của Dự án so với các khu vực lân cận:

Dự án nằm trong khu vực thị trấn nông trường Lê Ninh, xa trung tâm huyện Lê Thủy, có 01 tuyến đường có mặt cắt rộng 27m, quy hoạch là tuyến đường chính của dự án. Các tuyến đường còn lại quy hoạch có mặt cắt từ 13m đến 15m là các tuyến đường nội vùng.

Xung quanh khu vực, mặt phía Tây Nam dự án tiếp xúc đường nội thị trấn, phía Tây Bắc, Đông Nam dự án tiếp xúc với ruộng lúa, chưa có dân cư. Phía Đông Bắc tiếp giáp với tuyến đường Hồ Chí Minh, tuy nhiên, các đường của dự án không có điểm đầu nối với đường Hồ Chí Minh. Dân cư xung quanh khu vực còn thưa thớt và hạ tầng kỹ thuật nhìn chung chưa được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

3. Xem xét khu vực bắt buộc nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở để kinh doanh thương mại tại Dự án:

Xét các điều kiện khách quan khác theo các nội dung đã đánh giá tại Mục 2 nêu trên, đề xuất khu vực nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán là: Các lô phía Tây Nam dự án có mặt cắt rộng 27m, gồm: A20-A38. Tổng cộng 19 lô, với diện tích 3.199,9m², chiếm tỷ lệ 10% đất ở toàn dự án.

Lý do:

- Tuyến đường 27m phía Tây Nam dự án theo quy hoạch sẽ là tuyến đường chính trong nội thị trấn, kết nối dự án với các khu vực xung quanh, đòi hỏi yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan. Do đó, việc xây dựng nhà ở trên tuyến đường này là bắt buộc, đảm bảo tính đồng bộ đồng thời đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung.

- Thị trấn Nông trường Lê Ninh nằm xa trung tâm huyện Lê Thủy, có tốc độ phát triển đô thị thấp, ít dân cư, nhu cầu thị trường và khả năng mua nhà xây sẵn của người dân còn ít; các khu đất còn lại nằm trên các tuyến đường nội vùng không có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan nên đề xuất không bắt buộc xây dựng nhà ở.


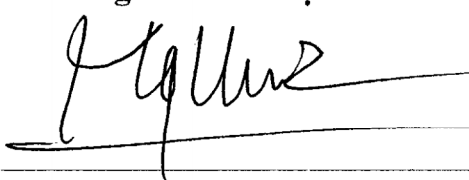
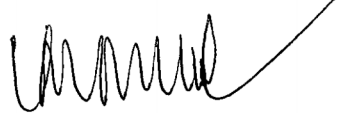

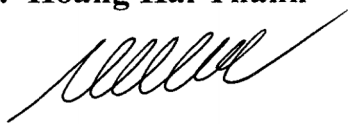
4. Xem xét khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án:

Khu vực cho phép nhà đầu tư thực hiện các thủ tục để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở: Các lô đất còn lại, gồm 154 lô, có tổng diện tích 28.865,8m², chiếm tỷ lệ 90% diện tích đất ở toàn dự án;

Lý do: các vị trí này không thuộc khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc; không tiếp giáp mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính.

Biên bản kết thúc vào lúc 16h00 cùng ngày, các Thành viên tham gia thống nhất với những nội dung như trên, báo cáo Giám đốc Sở xem xét, báo cáo UBND tỉnh quyết định./.

Các Thành viên tham gia thống nhất ký tên

1. Phạm Quốc Anh 	2. Hoàng Xuân Thuận 
3. Võ Văn Tuấn 	4. Hoàng Việt 
5. Hoàng Hải Thành 	6. Nguyễn Trung Thành (Vắng)
7. Phạm Thị Ngân Hương 