

Số: 6140/TTr-UBND

*Quảng Nam, ngày 20 tháng 10 năm 2020*

**TỜ TRÌNH**

**Về việc xin ý kiến HĐND tỉnh thống nhất điều chỉnh, bổ sung (lần 2)  
chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở  
Khu đô thị sinh thái cao cấp Vịnh An Hòa 1, tại xã Tam Hiệp,  
xã Tam Giang và thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh khóa IX

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của 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 thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 19/01/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, Quyết định số 168/QĐ-KTM ngày 28/7/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng và các Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 và số 2038/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) và ban hành Quy định quản lý Khu đô thị sinh thái cao cấp Vịnh An Hòa thuộc Khu Kinh tế mở Chu Lai tại xã Tam Hiệp, xã Tam Giang và thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành;

Theo Công văn số 2639/UBND-KTN ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái cao cấp Vịnh An Hòa 1 (sau khi Thường trực HĐND tỉnh cho ý kiến tại Công văn số 108/HĐND-TTHĐ ngày 23/5/2017);

Theo Công văn số 6259/UBND-KTN ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái cao cấp Vịnh An Hòa 9 (sau khi được HĐND tỉnh chấp thuận tại Phụ lục 9 kèm theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 03/10/2019);

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Chu Lai Hội An tại Tờ trình số 94/TTr-CLHA ngày 03/8/2020 về đề nghị điều chỉnh, bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái cao cấp Vĩnh An Hòa 1 và Tờ trình số 137/TTr-CLHA ngày 09/10/2020 về đề nghị xin xác lập, phân chia các giai đoạn đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái cao cấp Vĩnh An Hoà 1;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại các Báo cáo số 369/BC-SXD ngày 07/10/2020 và số 382/BC-SXD ngày 16/10/2020, kèm theo Công văn số 789/KTM-QHXD ngày 14/10/2020,

UBND tỉnh kính trình xin ý kiến HĐND tỉnh thống nhất nội dung điều chỉnh, bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái cao cấp Vĩnh An Hòa 1 tại xã Tam Hiệp, xã Tam Giang và thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, như sau:

1. Điều chỉnh, bổ sung quy mô, diện tích, cơ cấu sử dụng đất tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Công văn số 6259/UBND-KTN ngày 18/10/2019:

Stt	Nội dung	Đã chấp thuận tại Công văn số 6259/UBND-KTN	Điều chỉnh lần này	Tăng/giảm	Lý do
a)	Quy mô dự án	- Tổng diện tích dự án: 45,67 ha. - Tổng số căn: 1.031 căn (đất ở chia lô).	- Tổng diện tích dự án: 45,67 ha; - Tổng số căn (lô): 1.031 căn, trong đó: đất ở chia lô: 1001 lô, đất ở tái định cư: 30 lô.	- Đất ở chia lô giảm 30 lô; - Đất tái định cư tăng 30 lô.	Giảm đất ở chia lô để bố trí 30 lô đất ở tái định cư.
b)	Diện tích sử dụng đất:				
-	Đất thương mại dịch vụ	37.113,18 m <sup>2</sup>	77.939,75 m <sup>2</sup>	+ 40.826,57 m <sup>2</sup>	Do điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất của khu đất chuyên gia (cũ)
-	Đất ở	171.789,84 m <sup>2</sup>	181.940,42 m <sup>2</sup>	+ 10.150,58 m <sup>2</sup>	
+	Đất ở chia lô	171.789,84 m <sup>2</sup>	164.983,73 m <sup>2</sup>	- 6.806,11 m <sup>2</sup>	Để bố trí tái định cư.
+	Đất ở tái định cư	0 m <sup>2</sup>	6.806,11 m <sup>2</sup>	+ 6.806,11 m <sup>2</sup>	
+	Đất ở (xây)	0 m <sup>2</sup>	10.150,58 m <sup>2</sup>	+ 10.150,58 m <sup>2</sup>	Do đã điều

Stt	Nội dung	Đã chấp thuận tại Công văn số 6259/UBND-KTN	Điều chỉnh lần này	Tăng/giảm	Lý do
	<i>dựng nhà ở xã hội)</i>				chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất từ khu đất ở chuyên gia 69.921,45 m <sup>2</sup> theo quy hoạch cũ
-	Đất chuyên gia	69.921,45 m <sup>2</sup>		- 69.921,45 m <sup>2</sup>	
-	Đất cây xanh, nhà sinh hoạt khối phố	36.815,05 m <sup>2</sup>	45.426,37 m <sup>2</sup>	+ 8.611,32 m <sup>2</sup>	
-	Đất giao thông, HTKT	130.271,17 m <sup>2</sup>	140.604,19 m <sup>2</sup>	+ 10.333,02 m <sup>2</sup>	
-	Đất công cộng	10.801,47 m <sup>2</sup>	10.801,47 m <sup>2</sup>	0	

2. Điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm tại khoản 6 Công văn số 6259/UBND-KTN ngày 18/10/2019:

Đã chấp thuận tại Công văn số 6259/UBND-KTN	Điều chỉnh lần này	Lý do
<p>- Đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở 1.031 lô (căn); trên phần diện tích 171.789,84 m<sup>2</sup>. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở phải được cấp thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép theo quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.</p> <p>- Đầu tư khai thác công trình thương mại dịch vụ, đất chuyên gia và đất xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.</p>	<p>- Đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở 1.001 lô (căn) trên phần diện tích 164.983,73 m<sup>2</sup>. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở phải được cấp thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép theo quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.</p> <p>- Bố trí tái định cư: 30 lô trên phần diện tích 6.806,11 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Đầu tư khai thác công trình thương mại dịch vụ hoặc hợp tác đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.</p>	<p>Để bố trí tái định cư và điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất (loại bỏ đất chuyên gia, bổ sung đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt).</p>

	- Chủ đầu tư đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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 và các chính sách hỗ trợ của tỉnh; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và được cấp thẩm quyền xem xét trong quá trình triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội.	
--	--	--

3. Bổ sung nội dung về phân giai đoạn đầu tư dự án: gồm 01 giai đoạn, theo Bản đồ phân chia giai đoạn đầu tư kèm theo Công văn số 789/KTM-QHXD ngày 14/10/2020 của Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Diện tích 147.657,15 m<sup>2</sup>.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	7.847,59	13	5,31
2	Đất ở	79.023,78	487	53,52
<i>a</i>	<i>Đất ở chia lô</i>	79.023,78	487	53,52
<i>b</i>	<i>Đất ở tái định cư</i>	0,00	0	0,00
<i>c</i>	<i>Đất ở (xây dựng nhà ở xã hội)</i>	0,00	0	0,00
3	Đất công trình công cộng	0,00		0,00
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	7.560,01		5,12
5	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	53.225,77		36,05
<b>Tổng</b>		<b>147.657,15</b>		<b>100</b>

- Giai đoạn 2: Diện tích 132.684,93 m<sup>2</sup>.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	54.907,90	24	41,38
2	Đất ở	24.225,48	144	18,26
<i>a</i>	<i>Đất ở chia lô</i>	20.959,37	129	15,80
<i>b</i>	<i>Đất ở tái định cư</i>	3.266,11	15	2,46
<i>c</i>	<i>Đất ở (xây dựng nhà ở xã hội)</i>	0,00	0	0,00
3	Đất công trình công cộng	0,00		0,00
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	17.995,89		13,56
5	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	35.555,66		26,80
<b>Tổng</b>		<b>132.684,93</b>		<b>100</b>

- Giai đoạn 3: Diện tích 86.256,44 m<sup>2</sup>.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	0,00	0	0,00
2	Đất ở	47.555,16	238	55,13
a	Đất ở chia lô	37.404,58	237	43,36
b	Đất ở tái định cư	0,00	0	0,00
c	Đất ở (xây dựng nhà ở xã hội)	10.150,58	1	11,77
3	Đất công trình công cộng	0,00		0,00
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	12.120,72		14,05
5	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	26.580,56		30,82
<b>Tổng</b>		<b>86.256,44</b>		<b>100</b>

- Giai đoạn 4: Diện tích 90.113,64 m<sup>2</sup>.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	15.184,26	16	16,85
2	Đất ở	31.136,00	163	34,55
a	Đất ở chia lô	27.596,00	148	30,62
b	Đất ở tái định cư	3.540,00	15	3,93
c	Đất ở (xây dựng nhà ở xã hội)	0,00	0	0,00
3	Đất công trình công cộng	10.801,47		11,99
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	7.749,75		8,60
5	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	25.242,16		28,01
<b>Tổng</b>		<b>90.113,64</b>		<b>100</b>

\* Các nội dung khác tại các Công văn số 2639/UBND-KTN ngày 26/5/2017, số 6259/UBND-KTN ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh không thuộc phạm vi điều chỉnh, bổ sung lần này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Kính đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh khóa IX thống nhất chấp thuận đề UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN và MT, KH và ĐT, TC;
- UBND huyện Núi Thành;
- BQL Khu kinh tế mở Chu Lai;
- Công ty CP Đầu tư Chu Lai Hội An;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KTN, KTTH.

(F: Tien Dong/Cong van/2020/TT gui HDND khoa IX - xin dieu chinh, bo sung (lan 2) chap thuan CTDT Khu do thi Vinh An Hoa 1.doc)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Huỳnh Khánh Toàn**