

Số : 5882/TTr-UBND

Quảng Nam, ngày 08 tháng 10 năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến HĐND tỉnh thống nhất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc

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 Công văn số 1640-CV/TU ngày 12/11/2018 của Tỉnh ủy về chủ trương giải quyết đối với một số dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở (đất ở) và Công văn số 2690-CV/TU ngày 24/3/2020 của Tỉnh ủy về phúc đáp Báo cáo số 51-BC/BCSĐ ngày 20/3/2020 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh;

Căn cứ Công văn số 109/HĐND-VP ngày 27/4/2018 của HĐND tỉnh về việc chủ trương giải quyết một số nội dung tồn tại trong quá trình thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 141/TTr-CTy ngày 09/9/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 364/BC-SXD ngày 06/10/2020 về việc hoàn thiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (kèm theo Công văn số 2249/UBND ngày 22/9/2020 của UBND thị xã Điện Bàn, Công văn số 1489/SKHĐT-QHTH ngày 22/9/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công văn số 2563/STC-ĐT ngày 22/9/2020 của Sở Tài chính, Công văn số 1979/STNMT-QLDD ngày 25/9/2020); UBND tỉnh kính trình xin ý kiến HĐND tỉnh khóa IX thống nhất nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ ĐÃ THỰC HIỆN

1. Thông tin về dự án

- Tên dự án: Khu đô thị Đông Dương.
- Địa điểm: tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (giai đoạn II), phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.
- Quy mô dự án: diện tích 189.822 m² (khoảng 18,98 ha).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn.
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số 4000988700, do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 18/6/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 20/9/2019;
- + Địa chỉ trụ sở chính: Tứ Ngân, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
- + Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Dương, chức danh: Giám đốc.

2. Các văn bản pháp lý của dự án

- Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;
- Bản cam kết thực hiện dự án đầu tư ngày 31/3/2017 giữa Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn;
- Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020 của UBND tỉnh phê

duyet quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

Qua rà soát các pháp lý đã thực hiện và nội dung báo cáo của chủ đầu tư, Sở Xây dựng tổng hợp tình hình triển khai thực hiện dự án như sau:

Dự án Khu đô thị Đông Dương đã được UBND giao chủ đầu tư tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) tại Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020. Để có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng thì dự án cần phải được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

III. KẾT QUẢ RÀ SOÁT THỦ TỤC GIAO CHỦ ĐẦU TƯ, SỰ PHÙ HỢP QUY HOẠCH CỦA DỰ ÁN

1. Về thủ tục giao chủ đầu tư

Theo nội dung Tờ trình số 15/TTr-BQL ngày 16/01/2017 của Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc về việc chỉ định nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thủ tục giao chủ đầu tư dự án như sau:

Ngày 08/12/2016, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc ban hành Thông báo số 32/TB-BQL về việc công bố danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; đồng thời, đăng tải nội dung công bố danh mục dự án trên Hệ thống Đấu thầu điện tử - Bộ Kế hoạch và Đầu tư (số CBDMDA: 20161210775-00) và trên Báo Quảng Nam (các số Báo 4671 (7893) ngày 13/12/2016, số 4672 (7894) ngày 14/12/2016 và số 4673 (7895) ngày 15/12/2016. Thời gian dành cho các nhà đầu tư quan tâm, nghiên cứu, đăng ký thực hiện dự án từ ngày 08/12/2016 đến ngày 08/01/2017.

Theo Tờ trình số 15/TTr-BQL ngày 16/01/2017 của Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, sau thời hạn 30 ngày đăng tải và công bố danh mục, chỉ có 01 nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn đăng ký thực hiện dự án, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc sau khi xem xét về năng lực tài chính và điều kiện để đáp ứng làm chủ đầu tư đã đề nghị UBND tỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư dự án, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

Các công việc do Ban quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc thực hiện nêu trên, Sở Xây dựng nhận thấy việc thực hiện thủ tục giao chủ đầu tư dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của

Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

2. Về điều kiện năng lực làm chủ đầu tư dự án

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn có vốn điều lệ 60 tỷ đồng. Qua kiểm tra thông tin tại Cổng Thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, Công ty có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Theo Giấy xác nhận số 213-TC19/BC-ATAX ngày 25/9/2019 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn thuế A.T.A.X, vốn thực góp của chủ sở hữu tính đến ngày 23/9/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn là 60 tỷ đồng. Xét đồng thời 03 dự án¹ đang triển khai thực hiện có tổng mức đầu tư khoảng 146 tỷ đồng, chủ đầu tư có đủ vốn chủ sở hữu đảm bảo lớn hơn 20% tổng mức đầu tư các dự án theo quy định.

3. Về sự phù hợp quy hoạch của dự án

Sau khi hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh Quy hoạch phân khu (1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn đã tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) trình Sở Xây dựng thẩm định, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020.

IV. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN

Để có cơ sở triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh khóa IX cho ý kiến thống nhất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, với các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị Đông Dương.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn.

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số 4000988700, do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 18/6/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 20/9/2019;

+ Địa chỉ trụ sở chính: Tứ Ngân, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Dương, chức danh: Giám đốc.

3. Hình thức đầu tư: nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm

¹ Tổng mức đầu tư của 03 dự án đang triển khai thực hiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn:

- Khu đô thị Viêm Minh - Hà Dừa: 28 tỷ đồng.

- Khu đô thị Viêm Trung: 16 tỷ đồng.

- Khu đô thị Đông Dương: 102 tỷ đồng.

vụ chủ đầu tư theo quy định.

4. Mục tiêu đầu tư: đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh (nếu có); phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

5. Địa điểm xây dựng: tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (giai đoạn II), phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

6. Quy mô dự án: 189.822 m².

7. Diện tích sử dụng đất: trong phạm vi ranh giới dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020, trong đó:

- Đất công cộng: 26.133 m².
- Đất ở: 59.627 m²; bao gồm:
 - + Ở tái định cư: 1.981 m²;
 - + Ở liền kề: 57.646 m².
- Đất cây xanh: 12.452 m².
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 91.610 m².

8. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Đông: giáp dự án Khu đô thị du lịch dịch vụ ven sông Cổ Cò;
- Phía Tây: giáp đất quy hoạch;
- Phía Nam: giáp dự án Khu đô thị Nam Ngọc;
- Phía Bắc: giáp dự án Khu đô thị Mỹ Gia.

9. Các chỉ tiêu sử dụng đất: theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020.

10. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, thuê mua trên các lô đất tiếp giáp với đường trục chính Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; tổng số 40 căn nhà ở liền kề tại lô LK1 (1-3), LK2 (1-9), LK3 (1-13) và LK4 (1-15). Việc đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, thuê mua phải đảm bảo quy chế quản lý kiến trúc thiết kế đô thị và các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế đô thị, thiết kế nhà ở trình Sở Xây dựng thẩm định để làm cơ sở triển khai thực hiện đầu tư đồng bộ toàn dự án;

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở trên các lô đất ở trong quy hoạch chi tiết được duyệt (ngoài khu vực chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán nêu trên). 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, phù hợp với các khu vực được phép (ngoài khu vực bắt buộc chủ đầu tư xây dựng nhà ở); 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;

- Dành diện tích đất bố trí tái định cư trong quy hoạch chi tiết được duyệt.

11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt; bao gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, hệ thống viễn thông, thoát nước thải, công trình xử lý nước thải (nếu có) theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Công trình hạ tầng kỹ thuật thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

12. Các công trình hạ tầng xã hội: chủ đầu tư xây dựng công trình công viên cây xanh, hoa viên theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Quy mô, giải pháp thiết kế các công trình hạ tầng xã hội phải được địa phương thông nhất trước tổ chức lập thủ tục đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng theo pháp luật hiện hành.

13. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: không có.

14. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: khoảng 102 tỷ đồng. Đây là kinh phí dự kiến đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, hệ thống viễn thông,... Việc xác định chi phí đầu tư, các nghĩa vụ tài chính liên quan tại thời điểm giao đất, cho thuê đất theo quy định.

15. Thời gian và tiến độ thực hiện: theo quy định về cam kết tiến độ và ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Trong đó:

- Thời gian hoàn thành các thủ tục đất đai (bao gồm thời gian thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư), thủ tục đầu tư xây dựng để cấp phép xây dựng công trình không quá 18 tháng sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Thời gian hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng không quá 12 tháng sau khi được cấp phép xây dựng công trình.

16. Ưu đãi của Nhà nước: theo quy định.

17. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt, triển khai các công việc tiếp theo đúng nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của

UBND tỉnh và các quy định hiện hành;

- Chủ đầu tư nghiêm túc thực hiện các quy định về trình tự quản lý chất lượng công trình và huy động vốn theo quy định pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Khi kết thúc giai đoạn đầu tư, chủ đầu tư báo cáo Sở Xây dựng về kết quả thực hiện dự án; thực hiện công tác nghiệm thu, bàn giao, bảo trì, bảo hành theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và pháp luật về xây dựng, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

- Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở và các nghĩa vụ về thuế liên quan khi đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh;

- Thực hiện các nội dung khác theo quy định tại Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

18. Trách nhiệm của các Sở, ngành và chính quyền địa phương:

a) Các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện và quản lý dự án theo quy định.

b) UBND thị xã Điện Bàn chịu trách nhiệm:

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch; cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu vực dự án;

- Phối hợp với chủ đầu tư xây dựng quy chế quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư. Tiếp nhận, quản lý vận hành sau đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án.

19. Những vấn đề khác có liên quan: thực hiện theo quy định pháp luật hiện 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 thị xã Điện Bàn;
- CPVP;
- Cty CP Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn;
- Lưu: VT, TH, KTTH, KTN.

(F:\Tien Dong\Cong van\2020\TT gui HDND tinh khoa IX - Xin y kien truuoc khi CTCTDT Khu do thi Dong Duong.doc)

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

Huỳnh Khánh Toàn