

Số: 105/BC-HĐND

Quảng Nam, ngày 30 tháng 10 năm 2020

## BÁO CÁO

### **Thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về cho ý kiến thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh, bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư một số dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh**

Qua xem xét các tờ trình của UBND tỉnh<sup>1</sup> và hồ sơ liên quan, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh một số nội dung sau:

Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, tại kỳ họp này UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và điều chỉnh, bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư một số dự án tại thị xã Điện Bàn và huyện Núi Thành là đảm bảo theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

#### **1. Đối với dự án Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**

Qua xem xét hồ sơ UBND tỉnh trình, Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy dự án đã được UBND tỉnh giao chủ đầu tư tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) tại Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 04/9/2020, đảm bảo khớp nối với hồ sơ quy hoạch phân khu (1/2.000) điều chỉnh được duyệt.

Theo báo cáo của cơ quan chuyên môn, dự án được giao chủ đầu tư đến nay khá lâu. Để đảm bảo điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, làm cơ sở để triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành, Ban đề nghị HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến trước khi UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Dương với các nội dung:

- 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: 189.822m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>

- Tờ trình số 5882/TTr-UBND ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh 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, thị xã Điện Bàn;
- Tờ trình số 5589/TTr-UBND ngày 24/9/2020 của UBND tỉnh về việc xin ý kiến điều chỉnh cục bộ cơ cấu sử dụng đất dự án Khu Đô thị Mỹ Gia tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;
- Tờ trình số 6140/TTr-UBND ngày 20/10/2020 của UBND tỉnh 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;
- Tờ trình số 6139/TTr-UBND ngày 20/10/2020 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 2, tại xã Tam Hiệp, xã Tam Giang, huyện Núi Thành.

- Diện tích, cơ cấu sử dụng đất: Đất ở 59.627m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tái định cư: 1.981m<sup>2</sup>, đất ở liền kề: 57.646m<sup>2</sup>; đất công cộng: 26.133m<sup>2</sup>; đất cây xanh: 12.452m<sup>2</sup>; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 91.610m<sup>2</sup>.

- Dự kiến tổng mức đầu tư: Khoảng 102 tỷ đồng.

- Thời gian và tiến độ hoàn thành dự án: 30 tháng kể từ khi được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Sau khi HĐND tỉnh cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư, Ban đề nghị UBND tỉnh một số nội dung sau:

- Chỉ đạo kiểm tra, hoàn chỉnh các hồ sơ, thủ tục liên quan đúng quy định của pháp luật, thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo thẩm quyền. Trong đó, những thủ tục chưa đảm bảo tính pháp lý theo từng thời điểm áp dụng văn bản pháp luật thì phải thực hiện điều chỉnh, bổ sung cho đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành; việc bố trí quỹ đất cho nhà ở xã hội thực hiện đúng quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra; nâng cao trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, đô thị, xây dựng, đất đai... Trong đó, chú trọng theo dõi, giám sát tiến độ thực hiện dự án, huy động vốn; quản lý chặt chẽ, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, chuyển nhượng dự án trái phép; thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Chỉ đạo chặt chẽ công tác thẩm định, định giá đất, đảm bảo phù hợp với giá thị trường, thu đúng, thu đủ, thu kịp thời các khoản nghĩa vụ tài chính của dự án, không để thất thoát ngân sách nhà nước.

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện dự án đúng quy trình, thủ tục đầu tư; kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm.

## **2. Đối với dự án Khu đô thị Mỹ Gia tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**

Dự án Khu đô thị Mỹ Gia tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc được HĐND tỉnh cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 21/4/2020 và đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 2517/UBND-KTN ngày 08/5/2020 trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình triển khai thực hiện, để đảm bảo phù hợp với hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh 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, chủ đầu tư đã điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (1/500) của dự án, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2227/QĐ-UBND ngày 13/8/2020, dẫn đến làm thay đổi cục bộ cơ cấu sử dụng đất của dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Qua xem xét, Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy, nội dung điều chỉnh cục bộ cơ cấu sử dụng đất của dự án không biến động lớn (giảm diện tích đất công trình công cộng 234m<sup>2</sup>, đất ở (đất ở phân lô liền kề) 73m<sup>2</sup>; tăng diện tích đất

công viên cây xanh 234,3m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật 72,7m<sup>2</sup>) và không làm thay đổi tổng diện tích đất sử dụng của dự án. Do vậy, Ban thống nhất nội dung điều chỉnh, đề nghị HĐND tỉnh xem xét thống nhất thông qua để làm cơ sở triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án.

### **3. Đối với 02 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái cao cấp Vịnh An Hòa 1, Vịnh An Hòa 2, huyện Núi Thành**

Các dự án này đã được Thường trực HĐND tỉnh cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 1330/UBND-KTN ngày 24/3/2017, Công văn số 2639/UBND-KTN ngày 26/5/2017 và HĐND tỉnh cho ý kiến điều chỉnh, bổ sung tại Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 03/10/2019 (phụ lục 9 và 10). Hiện nay, các dự án đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan và đang triển khai thi công phân hạ tầng kỹ thuật.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện 02 dự án, cần phải bổ sung các lô đất tái định cư để phục vụ tái định cư (dự án Vịnh An Hòa 1 giảm đất ở chia lô để bố trí 30 lô đất ở tái định cư; dự án Vịnh An Hòa 2 giảm đất ở chia lô để bố trí 60 lô đất ở tái định cư) và điều chỉnh lại khu đất chuyên gia, dẫn đến phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch, làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của dự án so với nội dung đã chấp thuận chủ trương đầu tư. Do vậy, Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất việc điều chỉnh quy mô, cơ cấu sử dụng đất và phương án tiêu thụ sản phẩm, đề nghị HĐND tỉnh xem xét, thông qua.

Đối với nội dung phân chia giai đoạn thực hiện 02 dự án, Ban đề nghị UBND tỉnh căn cứ tình hình thực tế để quyết định theo thẩm quyền, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong từng giai đoạn và kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của dự án; đồng thời, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

### **4. Về dự thảo nghị quyết**

Trên cơ sở nội dung thẩm tra nêu trên, Ban đề nghị cơ quan chuyên môn xem xét bổ sung, hoàn chỉnh dự thảo nghị quyết.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về cho ý kiến thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh, bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư một số dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh. Kính báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đại biểu khách mời;
- VP HĐND tỉnh: CPVP, TH;
- Lưu VT, TH.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH  
TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Đức**