

BÁO CÁO
Về hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư
Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ, thành phố Tam Kỳ

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Nam

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017; Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Lâm nghiệp; Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018;

Căn cứ Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030,

tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 4482/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Tam Kỳ giai đoạn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định 4185/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 8 – Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ; Quyết định 3643/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 12 – Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ; Quyết định 5424/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 của UBND thành phố Tam Kỳ về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 11 – Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 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;

Căn cứ Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh về ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh về ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Thông báo số 66/TB-UBND ngày 03/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lê Trí Thanh tại cuộc họp giao ban với các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 01/3/2021; Công văn số 1101/UBND-KTN ngày 04/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chuẩn bị các hồ sơ, thủ tục để đề xuất các dự án kêu gọi đầu tư tại thành phố Tam Kỳ; Công văn số 3117/UBND-KTN ngày 26/5/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc đề xuất đầu tư dự án Khu đô thị và cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ;

Theo đề nghị của UBND thành phố Tam Kỳ tại Tờ trình số 109/TTr-UBND ngày 04/6/2021; Công văn số 2154/UBND-QLĐT ngày 18/8/2021 của UBND thành phố Tam Kỳ về việc tiếp thu góp ý vào hồ sơ đề xuất dự án đầu tư Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ (Có hồ sơ đề xuất dự án chỉnh sửa đính kèm);

Sau khi xem xét hồ sơ đề xuất dự án (gửi kèm Công văn số 2154/UBND-QLĐT ngày 18/8/2021 của UBND thành phố Tam Kỳ) và các hồ sơ có liên quan, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam kính báo cáo UBND tỉnh các nội dung liên quan về hồ sơ Đề xuất dự án đầu tư Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ, thành phố Tam Kỳ, với những nội dung sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường An Phú, các xã Tam Phú, Tam Thanh và một phần xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, có ranh giới dự án như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường quy hoạch theo phân khu;
- Phía Nam : Giáp đường theo quy hoạch phân khu;
- Phía Đông : Giáp biển Đông;
- Phía Tây : Giáp sông Kỳ Phú.

3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa các đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018; Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014; các Quy hoạch phân khu 8, 11, 12 trên địa bàn thành phố Tam Kỳ và Chương trình phát triển đô thị Tam Kỳ giai đoạn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Thực hiện thắng lợi Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 04/5/2021 về xây dựng và phát triển đô thị loại I trực thuộc tỉnh Quảng Nam.

- Phát huy thế mạnh sẵn có về vị trí, địa điểm để xây dựng hoàn thiện khu vực này thành quần thể đô thị sinh thái hấp dẫn và khác biệt nhằm tạo sức hút cho toàn bộ khu vực dân cư thành phố Tam Kỳ. Đầu tư các chức năng du lịch giải trí gắn với bảo tồn giá trị sinh thái làng quê hiện hữu hướng đến xây dựng một khu đô thị sinh thái, nhân văn và phát triển bền vững. Đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách du lịch trong và ngoài nước với các dịch vụ hiện đại, sang trọng, tiện nghi, giá cả phù hợp.

- Xây dựng Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ với tính chất là đô thị xanh, đô thị thông minh, đúng mục tiêu của thành phố Tam Kỳ hướng tới “đô thị thủ phủ - xanh”, vừa phù hợp với xu thế, vừa tận dụng phát huy được tiềm năng của mình. Phát triển “đô thị xanh”, mang đến môi trường sống tốt cho người dân, và tăng lợi thế cạnh tranh phát triển cho thành phố. Đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố thành phố Tam Kỳ, tạo việc làm cho lao động địa phương.

4. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:

- Tổng diện tích toàn dự án: 746,19ha, trong đó:

- + Phân khu VIII : 249,56ha;
- + Phân khu XI : 202,61ha;
- + Phân khu XII : 293,31ha;
- + Diện tích không thuộc các PK: 0,72ha.

- Phương án thiết kế: Phân thành 03 phân khu chính tương ứng với các quy hoạch phân khu được duyệt, gắn với trục đường Điện Biên Phủ và Quảng trường biển Tam Thanh. Với ý tưởng thiết kế một chuỗi các khu phức hợp và khu đô thị xanh sôi động dọc đại lộ Điện Biên Phủ; Khu vực Quảng trường Tam Thanh là điểm đến để thư giãn với những bãi biển rộng lớn, gồm: Quảng trường biển, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ hướng biển.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT XÂY DỰNG

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD
	TỔNG CỘNG		746,19	100,00%	27,27%		1,68
A	Đất dân dụng		355,36	47,62%			
1	Đất ở		172,38	23,10%			
1.1	Đất ở làng xóm	LX	51,07	6,84%	5-50	2-5	0,1-2,5
1.2	Đất nhóm nhà ở	NO	121,31	16,26%	20-70	3-5	0,9-2,1
2	Đất công trình công cộng		42,30	5,67%	30-50	2-10	0,6-5
2.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	CD	40,12	5,38%	30-50	3-10	1,2-5
2.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	CC	2,18	0,29%	30-50	2-5	0,6-2,5
3	Đất hỗn hợp	HH	17,95	2,41%	30-60	2-10	0,6-5,4
4	Đất dịch vụ- thương mại	DV	32,05	4,30%	30-50	7	2,1-3,5
5	Đất trường học	GD	7,16	0,96%	20-50	2-5	0,4-2,5
6	Đất cây xanh		83,51	11,19%	5-10	1	0,05-0,1
6.1	Đất cây xanh đô thị	CX	43,36	5,81%			
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CXO	40,16	5,38%			
B	Đất ngoài dân dụng		279,67	37,48%			
1	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	ĐT	9,53	1,28%	20-40	2-5	0,4-2
2	Đất cơ quan	CQ	0,27	0,04%	40	3	1,20
3	Đất trung tâm y tế	YT	5,80	0,78%	40	5	2
4	Đất du lịch	DL	123,68	16,57%	25-35	8	2-2,8
5	Đất cây xanh		30,48	4,08%	5-40	1-5	0,05-1,25
	Đất cây xanh chuyên đề	CV	28,55	3,83%	5-25	1-5	0,05-1,25
	Đất trung tâm TĐTT	TD	1,93	0,26%	40	2	0,08
6	Đất tôn giáo, di tích lịch sử	TG	1,07	0,14%	40	1-3	0,4-1,2
7	Đất giao thông và HTKT khác		108,84	14,59%			
	Đất giao thông		107,02	14,34%			
	Đất Bãi xe và HTKT khác	P, HTKT	1,82	0,24%			
C	Đất khác		111,17	14,90%			
1	Đất nông nghiệp	NN	40,21	5,39%			
2	Đất lâm nghiệp	LN	70,96	9,51%			
	TỔNG CỘNG		746,19	100,00%			

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp;

+ Đất ở: Tổng diện tích đất ở là 172,38ha (đất làng xóm: 51,07ha; đất nhóm nhà ở: 121,31ha). Trong đó, đối với các trục chính đô thị, Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn chỉnh nhà ở theo thiết kế đô thị (tối thiểu 20%), đảm bảo cảnh quan. Các khu vực còn lại thực hiện bố trí chung cư, phân lô đất ở (chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đầu tư xây dựng nhà ở hoàn chỉnh);

+ Khu resort, khách sạn diện tích đất xây dựng có quy mô khoảng từ 22.000m² đến khoảng 43.000m²;

+ Khu dịch vụ thương mại dịch vụ hỗn hợp, công trình công cộng (gồm trường học THCS, tiểu học, mẫu giáo, y tế, văn hóa, thương mại, bệnh viện, công viên cây xanh cấp đô thị và khu ở, TĐTT...)

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong toàn dự án theo quy hoạch được phê duyệt, kể cả các công trình công cộng như trường học, trung tâm y tế, trung tâm nghiên cứu đào tạo, trung tâm TĐTT, công viên, cây xanh và các công trình công cộng khác, bàn giao cho địa phương quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

+ Mật độ xây dựng công trình (gộp): 27,27%;

+ Hệ số sử dụng đất (gộp): $K = 1,68$ lần;

+ Tầng cao xây dựng trung bình: 02-10 tầng. (Tầng cao sẽ được xem xét cụ thể tại từng khu vực, đảm bảo tuân thủ đối với các đồ án quy hoạch phân khu 8,11,12 đã được duyệt và sẽ được xác định khi có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của cấp có thẩm quyền).

Trong đó phần đất ở:

+ Diện tích xây dựng đất ở: Khoảng 875.657m²;

+ Diện tích sàn xây dựng nhà ở: Khoảng 4.063.769,10m²;

+ Quy mô dân số: khoảng 27.300 người.

Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

Dự án tập trung chủ yếu trên địa bàn của các đơn vị hành chính: Phường An Phú, xã Tam Phú, xã Tam Thanh và xã Tam Thăng. Hiện trạng sử dụng đất gồm đất lúa, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật,... (cụ thể theo hồ sơ đề xuất dự án).

STT	Loại đất	Mã	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	1.405.539,47	18,84
2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	167.275,74	2,24
3	Đất lúa nương	LUN	-	-
4	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	653.397,06	8,76
5	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK	-	-
6	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.062.003,86	14,23
7	Đất rừng sản xuất	RSX	10.026,90	0,13
8	Đất rừng phòng hộ	RPH	242.051,54	3,24
9	Đất rừng đặc dụng	RDD	-	-
10	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	539.037,80	7,22
11	Đất làm muối	LMU	-	-
12	Đất nông nghiệp khác	NKH	-	-
13	Đất ở tại nông thôn	ONT	549.897,00	7,37
14	Đất ở tại nông thôn + Đất trồng cây lâu năm	ONT+CLN	291.838,31	3,91
15	Đất ở tại nông thôn + Đất bằng trồng cây hàng năm khác	ONT+BHK	38.198,37	0,51
16	Đất ở tại đô thị	ODT	27.199,14	0,36
17	Đất ở tại đô thị + Đất trồng cây lâu năm	ODT+CLN	578.697,58	7,76
18	Đất ở tại đô thị + Đất bằng trồng cây hàng năm khác	ODT+BHK	741,75	0,01
19	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	-	-
20	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	-	-
21	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	-	-

STT	Loại đất	Mã	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
22	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	1.363,88	0,02
23	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	53.487,25	0,72
24	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	6.337,88	0,08
25	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	-	-
26	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	-	-
27	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	-	-
28	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	-	-
29	Đất quốc phòng	CQP	-	-
30	Đất an ninh	CAN	-	-
31	Đất khu công nghiệp	SKK	-	-
32	Đất khu chế xuất	SKT	-	-
33	Đất cụm công nghiệp	SKN	-	-
34	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	-	-
35	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	2.182,59	0,03
36	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	-	-
37	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	3.646,72	0,05
38	Đất giao thông	DGT	775.098,10	10,39
39	Đất thủy lợi	DTL	179.090,00	2,40
40	Đất công trình năng lượng	DNL	26,09	0,00
41	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	95,58	0,00
42	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	9.143,67	0,12
43	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	5.880,37	0,08
44	Đất chợ	DCH	-	-
45	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	-	-
46	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	-	-
47	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	-	-
48	Đất công trình công cộng khác	DCK	-	-
49	Đất cơ sở tôn giáo	TON	1.565,30	0,02
50	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	11.950,33	0,16
51	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	714.951,05	9,58
52	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	11.663,67	0,16
53	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	1.886,16	0,03
54	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	-	-
55	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	117.626,86	1,58
56	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	-	-
57	Núi đá không có rừng cây	NCS	-	-
Tổng cộng			7.461.900,0	100,0

- Điều kiện thu hồi đất:

Dự án phù hợp với định hướng quy hoạch sử dụng đất thành phố Tam Kỳ giai đoạn 2021-2030 và 5 năm kỳ đầu 2021-2025.

Dự án thu hồi đất của gần 2.045 hộ dân (trong đó có khoảng 1.583 hộ dân có

nhà ở trên đất ở, nhà ở trên đất không phải là đất ở và đất ở giải toả trắng). Thu hồi khoảng 60,66ha đất ở đô thị và 87,99ha đất ở nông thôn, phần lớn là nhà cấp 4 với diện tích xây dựng từ 100m² đến 200m² bao gồm cả các hạng mục công trình phụ trợ. UBND thành phố Tam Kỳ có phương án tạo lập quỹ đất tái định cư để bố trí cho người dân, ưu tiên tái định cư tại chỗ và phù hợp với tập quán sinh hoạt và làm việc để tạo sự đồng thuận của người dân.

Dự án có chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất để xây dựng dự án:

Đất lúa (ha)	Đất nông nghiệp khác (ha)	Đất rừng sản xuất (ha)	Đất rừng phòng hộ (ha)
116,33	11,75	56,07	39,01

5. Đề xuất nhu cầu sử dụng đất:

5.1. Phân khu VIII: Diện tích khu đất 249,56ha.

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Diện tích XD (ha)
	TỔNG CỘNG (I+II)	249,5551	100%				
A	Đất dân dụng	163,7297	65,61%				69,93
1	Đất ở	86,8459	34,80%				47,22
1.2	Đất nhóm nhà ở	86,8459	34,80%				47,22
	<i>Đất nhóm nhà ở 1</i>	67,8466		30-50	3-5	0,9-2,5	33,92
	<i>Đất nhóm nhà ở 3</i>	18,9993		30-70	3	0,9-2,1	13,30
2	Đất công trình công cộng	28,1038	11,26%				14,05
2.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	28,1038	11,26%				14,05
	<i>Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 2</i>	28,1038		30-50	5-10	1,5-5	14,05
3	Đất hỗn hợp	7,7407	3,10%				3,87
	<i>Đất hỗn hợp 2</i>	7,7407		30-50	2-10	0,6-5	3,87
5	Đất trường học	1,7043	0,68%	20-50	2-5	0,4-2,5	0,85
6	Đất cây xanh	39,3350	15,76%	05-10		0,05-0,1	3,93
6.1	Đất cây xanh đô thị	3,0800	1,23%		1		0,31
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	36,2550	14,53%		1		3,63
B	Đất ngoài dân dụng	59,3271	23,77%				7,40
1	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	9,5339	3,82%	20-40	2-5	0,4-2	3,81
2	Đất cơ quan	0,2662	0,11%	40	3	1,20	0,11
3	Đất trung tâm y tế	5,8043	2,33%	40	5	2	2,32
5	Đất cây xanh	1,9278	0,77%				0,77
	Đất trung tâm TĐTT	1,9278	0,77%	40	2	0,80	0,77
6	Đất tôn giáo, di tích lịch sử	0,9776	0,39%	40	1-3	0,4-1,2	0,39
7	Đất giao thông và HTKT khác	40,8173	16,36%				
	Đất giao thông	40,8173	16,36%				
C	Đất khác	26,4983	10,62%				
1	Đất nông nghiệp	19,5903	7,85%				
2	Đất lâm nghiệp	6,9080	2,77%				
	TỔNG CỘNG	249,5551	100%				

5.2. Phân khu XI: Diện tích khu đất 202,61ha.

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Diện tích XD (ha)
	TỔNG CỘNG (I+II)	202,61	100,00%				
A	Đất dân dụng	70,43	34,76%				32,05
1	Đất ở	36,72	18,12%				18,36
1.1	Đất ở làng xóm	36,72	18,12%				18,36
	<i>Đất ở làng xóm 2</i>	36,72		30-50	2-5	0,6-2,5	18,36
2	Đất công trình công cộng	10,13	5,00%				5,07
2.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	8,98	4,43%				4,49
	<i>Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 2</i>	8,98		30-50	5-10	1,5-5	4,49
2.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	1,15	0,57%				0,58
	<i>Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở 2</i>	1,15		30-50	2-5	0,6-2,5	0,58
3	Đất hỗn hợp	10,21	5,04%				5,11
	<i>Đất hỗn hợp 2</i>	10,21		30-50	2-10	0,6-5	5,11
5	Đất trường học	5,45	2,69%	20-50	2-5	0,4-2,5	2,73
6	Đất cây xanh	7,91	3,90%	05-10		0,05-0,1	0,79
6.1	Đất cây xanh đô thị	6,61	3,26%		1		0,66
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	1,30	0,64%		1		0,13
B	Đất ngoài dân dụng	86,69	42,79%				20,21
4	Đất du lịch	57,63	28,44%	25-35	8	2-2,8	20,17
6	Đất tôn giáo, di tích lịch sử	0,10	0,05%	40	1-3	0,4-1,2	0,04
7	Đất giao thông và HTKT khác	28,96	14,29%				
	Đất giao thông	27,14	13,40%				
	Đất Bãi xe và HTKT khác	1,82	0,90%				
C	Đất khác	45,50	22,46%				
1	Đất nông nghiệp	20,62	10,18%				
2	Đất lâm nghiệp	24,88	12,28%				
	TỔNG CỘNG	202,61	100,00%				

5.3. Phân khu XII: Diện tích khu đất: 293,31ha.

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Diện tích XD (ha)
	TỔNG CỘNG (I+II)	293,31	100,00%				
A	Đất dân dụng	121,20	41,32%				43,67
1	Đất ở	48,82	16,64%				21,98
1.1	Đất ở làng xóm	14,35	4,89%				4,75
	<i>Đất ở làng xóm 1</i>	8,09		5-20	2	0,1-0,4	1,62
	<i>Đất ở làng xóm 2</i>	6,26		30-50	2-5	0,6-2,5	3,13
1.2	Đất nhóm nhà ở	34,47	11,75%				17,23
	<i>Đất nhóm nhà ở 1</i>	34,47		30-50	3-5	0,9-2,5	17,23
2	Đất công trình công cộng	4,06	1,38%				2,03
2.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	3,04	1,04%				1,52
	<i>Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 2</i>	3,04		30-50	5-10	1,5-5	1,52
2.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	1,02	0,35%				0,51
	<i>Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở 2</i>	1,02		30-50	2-5	0,6-2,5	0,51
	<i>Đất hỗn hợp 1</i>			30-60	5-9	1,5-5,4	-
	<i>Đất hỗn hợp 2</i>			30-50	2-10	0,6-5	-
4	Đất dịch vụ- thương mại	32,05	10,93%	30-50	7	2,1-3,5	16,03
6	Đất cây xanh	36,27	12,37%	05-10		0,05-0,1	3,63

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Diện tích XD (ha)
6.1	Đất cây xanh đô thị	33,67	11,48%		1		3,37
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	2,60	0,89%		1		0,26
B	Đất ngoài dân dụng	132,93	45,32%				30,25
4	Đất du lịch	66,05	22,52%	25-35	8	2-2,8	23,12
5	Đất cây xanh	28,55	9,73%				7,14
	Đất cây xanh chuyên đề	28,55	9,73%	5-25	1-5	0,05-1,25	7,14
7	Đất giao thông và HTKT khác	38,34	13,07%				
	Đất giao thông	38,34	13,07%				
C	Đất khác	39,17	13,35%				
2	Đất lâm nghiệp	39,17	13,35%				
	TỔNG CỘNG	293,31	100,00%				

6. Thời hạn thực hiện/hoạt động của dự án: 50 năm.

7. Tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư:

- Dự kiến thời gian thực hiện: Từ năm 2021 đến năm 2030 (09 năm)

+ Thời gian chuẩn bị thực hiện dự án: Từ năm 2021 đến năm 2022

+ Thời gian thực hiện dự án: Từ năm 2022 đến năm 2030

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

+ Giai đoạn 1 từ 2022-2026: Triển khai thực hiện đầu tư đối với phần diện tích của dự án nằm trong đồ án quy hoạch (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 8 và Phân khu 12 của thành phố Tam Kỳ.

+ Giai đoạn 2 từ 2027-2030: Triển khai thực hiện đầu tư đối với phần diện tích của dự án nằm trong đồ án quy hoạch (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 11 của thành phố Tam Kỳ.

8. Tác động, hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án:

- Dự án đầu tư xây dựng đề xuất sẽ đem lại hiệu quả to lớn về kinh tế và xã hội, hình thành một khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng hiện đại, góp phần tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của thành phố; từng bước hiện thực hoá đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

- Dự án sẽ góp phần làm sôi động thêm hoạt động thương mại dịch vụ du lịch ở khu vực, thu hút vốn đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Chính trang đô thị, hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực và các khu vực lân cận; xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh đảm bảo cho kiểm soát chất thải, bảo vệ môi trường sinh thái có điều kiện để thực hiện tốt hơn.

- Đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Tam Kỳ thông qua các khoản thuế, tạo công ăn việc làm ổn định cho một lượng lớn lao động địa phương khi dự án triển khai và đi vào hoạt động.

9. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

+ Tuân thủ theo hình thức lựa chọn Nhà đầu tư hiện nay được pháp luật về

đấu thầu quy định từ Điều 20 đến Điều 27 Luật Đấu thầu 2013.

+ Lựa chọn Nhà đầu tư dự án Nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

+ Nhà đầu tư phải có điều kiện về năng lực tài chính và kinh nghiệm về đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác các dự án có quy mô và tính chất tương đồng với dự án đang thực hiện.

- Các điều kiện yêu cầu đối với nhà đầu tư trúng thầu dự án:

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng của dự án, gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng hoàn thiện nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh và khai thác dự án đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt.

+ Thực hiện đầy đủ các quy định, thủ tục trong xây dựng, đầu tư, kinh doanh, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Huy động mọi nguồn lực hợp pháp để triển khai dự án đạt tiến độ, chất lượng theo yêu cầu, đảm bảo các hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh đúng pháp luật hiện hành./.

+ Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng hoàn thiện nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh và khai thác dự án đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải bằng nguồn vốn hợp pháp của chủ đầu tư;

+ Dự án nằm trong ranh giới biên giới biển, khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ, nên tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở (điểm b khoản 2 Điều 159 Luật nhà ở 2014).

10. Các ưu đãi về đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy của pháp luật hiện hành.

11. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 12.792.129.867.000 đồng (đã bao gồm chi phí BTGPMB, chưa bao gồm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất)

Trong đó:

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	VAT 10%	GIÁ TRỊ SAU THUẾ (Nghìn đồng)
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	3.580.690.679	358.069.068	3.938.759.746
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	172.498.520	17.249.852	189.748.372
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlda	25.859.474	2.585.947	28.445.421
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐTXD	Gtv	58.655.123	5.865.512	64.520.635
V	CHI PHÍ KHÁC	Gk	46.310.732	3.851.650	50.162.382
VI	DỰ PHÒNG PHÍ	Gdp	349.561.307	34.885.983	384.447.290

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	VAT 10%	GIÁ TRỊ SAU THUẾ (Nghìn đồng)
VII	CHI PHÍ BT, GPMB		7.102.835.532		7.102.835.532
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ		11.336.411.366	422.508.012	11.758.919.378
	LÃI VAY THỜI GIAN XÂY DỰNG		1.033.210.489		1.033.210.489
VIII	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN		12.369.621.855	422.508.012	12.792.129.867

- Vốn tự có để thực hiện dự án đầu tư (15%): 1.918.819.480.000 đồng;

- Vốn huy động (85%): 10.873.310.387.000 đồng.

12. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

a. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở :

- Khu nhà ở diện tích xây dựng khoảng 87,57ha trong đó đối với các trục chính đô thị, nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn chỉnh nhà ở theo thiết kế đô thị, đảm bảo cảnh quan. Các khu vực còn lại thực hiện bố trí phân lô đất ở.

- Khu resort, khách sạn diện tích đất xây dựng có quy mô khoảng từ 22.000m² đến khoảng 43.000m².

- Khu dịch vụ thương mại dịch vụ hỗn hợp, công trình công cộng (trường học THCS, tiểu học, mẫu giáo, y tế, văn hóa, thương mại, bệnh viện, công viên cây xanh cấp đô thị và khu ở, TDTT...

- Về công trình công cộng: Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư hoặc tiến hành BTGPMB, đầu tư hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật rồi bàn giao lại cho địa phương để đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư.

- Về công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư đầu tư toàn bộ các công trình thương mại dịch vụ và sẽ được cụ thể hóa tại bước triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án.

b. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Tuân thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cần xác định rõ quy mô, vị trí trong đồ án quy hoạch chi tiết và phải tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đảm bảo tỉ lệ tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở của dự án). Chủ đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ trong toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trừ trường hợp bàn giao quỹ đất này cho cơ quan Nhà nước đầu tư.

c. Phương án đầu tư, quản lý hạ tầng đô thị bên trong và ngoài phạm vi dự án:

- Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện theo phương án quy hoạch đã được duyệt và có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa

phương, cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành liên quan trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

- Các hạng mục hạ tầng của dự án gồm: Trạm xử lý nước thải khu vực dự án; san nền, đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước, công viên, hồ điều tiết, bãi đậu xe đảm bảo cho việc ở, sinh hoạt của dân cư; đảm bảo điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ. Nhà đầu tư đề xuất sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương.

II. Ý kiến góp ý của các Sở, ngành liên quan:

Trong quá trình thẩm định hồ sơ đề xuất dự án Khu đô thị hỗn hợp trực Điện Biên Phủ (tên gọi trước đây là Khu đô thị và Cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ Sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam), Sở Kế hoạch và Đầu tư đã chủ trì thẩm định, lấy ý kiến của các Sở, ngành, đơn vị liên quan và tổng hợp báo cáo UBND tỉnh tại Báo cáo số 175/BC-SKHĐT ngày 08/4/2021, cụ thể như sau:

1. Ý kiến của Sở Xây dựng (tại Công văn số 325/SXD-QLHT ngày 26/3/2021):

- Về sự phù hợp Quy hoạch:

+ Trong bước lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án, đề nghị tuân thủ các quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số: số 4185/QĐ-UBND ngày 24/12/2019, số 5424/QĐ-UBND ngày 22/9/2020, số 3643/QĐ-UBND ngày 16/12/2020. Về tầng cao tối đa đối với dự án đề xuất 10 tầng là chưa phù hợp với các quy hoạch phân khu; đề nghị xem xét chỉ tiêu này đối với từng khu vực theo các quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Về chủ trương: Sau khi Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh phê duyệt và Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, hàng năm giai đoạn 2021 - 2025 được UBND tỉnh ban hành; Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, xem xét sự phù hợp của các dự án đầu tư với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt để tham mưu UBND tỉnh thực hiện các hồ sơ, thủ tục tiếp theo đúng quy định”.

- Về sự phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở: Theo quy định pháp luật nhà ở, yêu cầu để xem xét dự án phát triển nhà ở là Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt. Hiện nay, Sở Xây dựng đang tổng hợp xây dựng Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030 để báo cáo UBND tỉnh và xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm, hàng năm. Vì vậy, sau khi Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt mới có cơ sở để xem xét sự phù hợp về các thông số, chỉ tiêu nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở và Quy hoạch xây dựng liên quan. Tuy nhiên, xét thấy đây là dự án nhà ở thương mại đầu tiên thành phố Tam Kỳ đề xuất (một trong số các danh mục UBND thành phố Tam Kỳ đề xuất vào Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030). Do vậy, việc xem xét các chỉ tiêu phát triển nhà ở là có cơ sở, để cập nhật vào Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030. Hiện nay, Sở Xây dựng đã dự thảo và đang tổng hợp ý kiến các ngành, địa phương.

- Về liên quan đến hoán đổi quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Theo quy định tại Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về quản lý và phát triển nhà ở xã hội thì đối với các dự án nhà ở thương mại tại đô thị loại III trở lên (Tam Kỳ là đô thị loại II) thì phải dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội; chưa có quy định về việc hoán đổi quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

+ Theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP nêu trên thì dự án có sử dụng đất ở có quy mô trên 10ha tại đô thị, phải bố trí quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội theo quy định. Trường hợp không bố trí quỹ đất phải được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho phép. Do vậy, UBND thành phố Tam Kỳ có trách nhiệm xác định vị trí, diện tích quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội để thay thế (trong đó bao gồm quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội để thay thế cho khu đô thị kiểu mẫu Tây Bắc giai đoạn 2 trước đây UBND thành phố Tam Kỳ đã đề xuất); báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định làm cơ sở lập hồ sơ báo cáo Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, trước khi thực hiện thủ tục đầu tư dự án tiếp theo.

+ Việc thực hiện thủ tục giao chủ đầu tư, thủ tục giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất phải nộp đối với diện tích đất 20% xây dựng nhà ở xã hội các dự án nêu trên tuân thủ theo quy định pháp luật đất đai và pháp luật liên quan.

- Về trách nhiệm Chủ đầu tư: Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong toàn bộ dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt. Ngoài ra, cần phân định rõ trách nhiệm nhà đầu tư, chính quyền địa phương trong việc đầu tư các công trình công cộng gồm trường học, trung tâm nghiên cứu đào tạo, trung tâm y tế, trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh và các công trình công cộng khác trong phạm vi dự án; có phương án quản lý hoặc bàn giao địa phương quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư.

- Việc đầu tư xây dựng nhà ở tại dự án: Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt thiết kế đô thị và ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị nhà ở. Trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở, phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng, đất đai (trong đó yêu cầu khu vực xây dựng nhà ở, khu vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khu vực xây dựng chung cư). *Nội dung này cần quy định rõ trong chấp thuận chủ trương đầu tư bổ sung.*

- Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án lần này (khi chưa có quy hoạch chi tiết) chỉ làm cơ sở lập danh mục, kế hoạch sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai và cung cấp, định hướng một số thông tin theo pháp luật nhà ở, pháp luật quy hoạch và phát triển đô thị; làm cơ sở lập danh mục dự án sử dụng đất theo pháp luật đấu thầu. Sau khi nhà đầu tư được lựa chọn; nhà đầu tư có trách nhiệm tiến hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư bổ sung (hoặc thay thế) trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo đầy đủ các thông tin quy hoạch, chỉ tiêu nhà ở, các yêu cầu về đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở, quy hoạch, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản; quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng.

- Theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì phải xin chủ trương của HĐND tỉnh đối với dự án có quy mô trên 10ha tại đô thị và trên 20ha tại khu vực nông thôn; trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư

đổi với dự án nhà ở có quy mô trên 50ha tại khu vực đô thị và trên 100ha tại khu vực nông thôn; hoặc dự án có sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ phải xin ý kiến cấp thẩm quyền. Hiện nay, chưa có Nghị định điều chỉnh, thay thế Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về thẩm quyền nêu trên; Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh xem xét về nội dung này.

- Phần diện tích đất phát triển nhà ở trong dự án nêu trên có quy mô nhỏ (121ha/746ha), Sở Xây dựng đề xuất xem xét tách thành dự án thành phần về phát triển nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở là một cấu phần trong dự án chính Khu đô thị và cảnh quan 02 bên đường Điện Biên Phủ) theo quy hoạch phân khu được duyệt, làm cơ sở xem xét thực hiện các thủ tục đầu tư theo các quy định pháp luật liên quan.

2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Công văn số 526/STNMT-QLĐĐ ngày 30/3/2021):

- Về hiện trạng sử dụng đất của dự án được đánh giá là 8.009.615m², trong đó đất chuyên trồng lúa nước 150,76ha, đất lúa nước còn lại 17,83ha, đất rừng phòng hộ 25,87ha, đất rừng sản xuất 1,07ha, còn lại các loại đất khác. Tuy nhiên theo đề xuất quy mô dự án là 746,19 ha, do vậy đề nghị cần rà soát lại số liệu cho phù hợp.

- Theo quy định tại Khoản 1 Điều 52, Khoản 1 Điều 57, Điều 58, Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai thì căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Dự án chưa có trong KHSD đất năm 2021 thành phố Tam Kỳ. Theo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Tam Kỳ đăng ký vào Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp tham mưu UBND tỉnh đề xuất với Bộ Tài nguyên và Môi trường thì dự án này đăng ký có 80 ha (tại phường An Phú và xã Tam Kỳ), do vậy đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ cần rà soát và cập nhật số liệu để đưa vào QHSD đất thời kỳ 2021 - 2030 của thành phố Tam Kỳ cho phù hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo. Về chuyển mục đích đất trồng lúa 80 ha, đất rừng phòng hộ 4,88 ha, rừng sản xuất 47,84 ha sang mục đích đất phi nông nghiệp của dự án phải thực hiện theo đúng quy định Điều 57, Điều 58 Luật Đất đai; điểm d, Khoản 2, Điều 2, Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 19/7/2018 của HĐND tỉnh về một số nhiệm vụ, giải pháp trong công tác lập, tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Đồng thời đề nghị cần rà soát lại số liệu tại trang 6, trang 7 (đất lúa 169,74 ha, đất rừng sản xuất 1,08 ha, đất rừng phòng hộ 25,87 ha) và trang số 26 (đất lúa 80 ha, đất rừng sản xuất 47,84 ha, đất rừng phòng hộ 4,88 ha) của dự án đầu tư có sự khác nhau.

- Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư: Đây là dự án thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước, nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đầu tư theo quy định. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 14, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì vốn thực hiện dự án thuộc sở hữu không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; Theo đề xuất của UBND thành phố Tam Kỳ tại Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 19/01/2021 thì tổng mức đầu tư của dự án

khoảng 12.754.936.000.000 đồng; trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước, nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đầu tư thì nguồn vốn của Chủ đầu tư phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải và các yêu cầu khác theo quy định pháp luật.

- Về môi trường: Đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ phối hợp với nhà đầu tư căn cứ theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ Môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường và Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ để lập hồ sơ môi trường trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

3. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (tại Công văn số 531/SNN&PTNTKHTH ngày 19/3/2021; Công văn số 2213/SNN&PTNT-CCKL ngày 06/9/2021):

- Dự án phù hợp với chương trình phát triển đô thị Tam Kỳ giai đoạn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4482/QĐ-UBND ngày 20/11/2015.

- Tên dự án: Khu đô thị và cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Tuy nhiên, trong hồ sơ đề xuất dự án chỉ đề xuất nội dung phát triển Đô thị tại phân khu số 8, 11, 12 của Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Do đó, đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ nghiên cứu và bổ sung thêm nội dung về cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ.

- Về hiện trạng và quy hoạch 03 loại rừng:

+ Quy hoạch rừng phòng hộ: 56,06ha, có hiện trạng là rừng trồng.

+ Quy hoạch rừng sản xuất: 39,1ha, có hiện trạng là rừng trồng.

+ Ngoài quy hoạch lâm nghiệp: 653,65ha, trong đó rừng trồng là 50,43ha, đất trống 603,22ha.

- Về diện tích rừng phải chuyển đổi sang mục đích khác là 105,84ha.

4. Ý kiến của Sở Văn hóa – Thể thao và Du lịch (tại Công văn số 237/SVHTTDL-QLDL ngày 15/3/2021):

Dự án đầu tư sẽ hình thành quần thể đô thị sinh thái, du lịch hiện đại, góp phần đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, tạo điểm nhấn cho thành phố Tam Kỳ và du lịch phía Nam của tỉnh; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

ủng hộ việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị và cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ Sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ theo quy định hiện hành.

5. Ý kiến của Sở Công thương (tại Công văn số 347/SCT-QLCN ngày 17/3/2021):

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị và cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ Sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Chính phủ quy định tại Điều 31, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020. Về nội dung đề xuất dự án đầu tư, Sở Công Thương không có ý kiến gì thêm.

6. Ý kiến của BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh (tại Công văn số 503/BCH-TM ngày 7/3/2021):

Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh đồng ý với chủ trương. Đề nghị quá trình thực hiện dự án, đề nghị chấp hành đúng Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới.

7. Ý kiến của Sở Giao thông vận tải (tại Công văn số 646/SGTVT-QLCLCT ngày 18/3/2021):

Phạm vi đề xuất chủ trương đầu tư có liên quan đến các trục giao thông chính trong khu vực như: Đường Võ Chí Công, đường Điện Biên Phủ, đường Hành lang biển, sông Bàn Thạch, sông Trường Giang và biển Đông. Do vậy, phạm vi dự án cần phải tính trừ phần hành lang biển và hành lang quản lý của các trục giao thông đường bộ và đường thủy nội địa nêu trên, đồng thời, khi dự án được cấp thẩm quyền chấp thuận đầu tư, việc thực hiện các bước tiếp theo phải tuân thủ các quy định của pháp luật về biển, đường bộ, đường thủy nội địa.

8. Ý kiến của Sở Tài chính (tại Công văn số 533/STC-ĐT ngày 12/3/2021):

- Dự án có quy mô sử dụng đất 746,19ha, thuộc 03 đồ án quy hoạch phân khu VIII, XI, XII đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; thu hồi đất của khoảng 1.583 hộ dân đang sinh sống trong khu vực và đất công ích, phải chuyển mục đích sử dụng đất của 80ha đất lúa, 47,84ha đất rừng sản xuất, 4,88ha đất rừng phòng hộ để xây dựng dự án; tổng vốn đầu tư dự kiến 12.754 tỷ đồng; thời gian thực hiện dự án là 08 năm (từ 2021 đến 2028); sản phẩm tạo ra từ dự án gồm khu nhà ở khoảng 8.000 căn (chưa rõ căn nhà ở hay lô đất ở?), khu resort, khách sạn có diện tích đất từ 22.000m² đến 43.000m², khu dịch vụ thương mại hỗn hợp, công trình công cộng,...; hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đấu thầu.

- Dự án có trong Kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 16/01/2019, nhưng đã kết thúc, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn tiếp theo thì chưa được phê duyệt; tuy nhiên UBND thành phố Tam Kỳ khẳng định dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị Tam Kỳ tầm nhìn đến năm 2030.

- Sở Tài chính xét thấy dự án lớn về cả quy mô đầu tư (746,19ha) và nguồn vốn đầu tư (dự kiến 12.754 tỷ đồng), yêu cầu nhà đầu tư thực sự rất mạnh về năng lực tài chính và kinh nghiệm mới đáp ứng điều kiện tham gia đấu thầu dự án, rõ ràng mang lại hy vọng rất tốt trong triển khai thực hiện; Đồng thời dự án sẽ mang

lại hiệu quả kinh tế - xã hội và tạo động lực phát triển lan tỏa cho cả khu vực lân và có tính kết nối hạ tầng khung toàn khu vực.

9. Ý kiến của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, nay là Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam (tại Công văn số 217/KTM-QLĐT ngày 30/3/2021):

Về hồ sơ đề xuất dự án: Đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ cập nhật hoàn chỉnh hồ sơ theo mẫu văn bản đề xuất dự án đầu tư số I.2 (Áp dụng đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập) được ban hành kèm theo tại Công văn số 324/BKHĐT-PC ngày 20/01/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc triển khai thi hành Luật Đầu tư, trong đó lưu ý nội dung sau:

- Thuyết minh miêu tả quy mô kiến trúc xây dựng các hạng mục công trình, cụ thể, làm rõ tiến độ thực hiện dự án (mốc thời gian GPMB, xây dựng và đưa vào hoạt động).

- Dự án được phân kỳ thực hiện từ năm 2021 – 2028 (thời gian chuẩn bị từ năm 2021-2022, giai đoạn 1 từ năm 2023 – 2028, giai đoạn 2 từ năm 2026 – 2028), vì vậy, đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ thuyết minh làm rõ quy mô, vốn đầu tư, tiến độ đầu tư ứng với từng giai đoạn làm cơ sở quản lý, giám sát, triển khai thực hiện dự án hiệu quả và khả thi.

- Thuyết minh việc triển khai dự án đầu tư đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; phương án thiết kế sơ bộ về xây dựng, dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án.

III. Ý kiến kiểm tra, tổng hợp của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 175/BC-SKHĐT ngày 08/4/2021:

1. Đối với UBND thành phố Tam Kỳ:

- Theo quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) phân khu 8 quy hoạch 04 phân khu 1,2,3,4; trong đó phân khu 1 bố trí khu vực cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ với diện tích 179ha, tuy nhiên trong hồ sơ đề xuất dự án chưa đề cập đến cơ cấu sử dụng đất phần cảnh quan này. Đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ nghiên cứu và bổ sung diện tích cơ cấu sử dụng đất cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ, nhằm đảm bảo mục tiêu đầu tư của dự án và phù hợp tên dự án theo hồ sơ đề xuất.

- Đề nghị làm rõ cơ cấu sản phẩm trong hồ sơ đề xuất.

- Chưa có danh mục dự án thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

- UBND thành phố Tam Kỳ phải có phương án quy hoạch tạo lập quỹ đất tái định cư để bố trí cho người dân.

- Đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ làm rõ tổng vốn đầu tư, tiến độ đầu tư ứng với từng giai đoạn làm cơ sở quản lý, giám sát, triển khai thực hiện dự án hiệu quả và khả thi.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ có phương án cụ thể đối với dự án này.

- Kiến nghị UBND thành phố Tam Kỳ có trách nhiệm tiếp thu các ý kiến góp ý của các Sở, ngành liên quan để bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất dự án gửi đơn vị chủ trì (Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, nay là Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam) tổng hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật đầu tư, tham mưu UBND tỉnh thực hiện các hồ sơ, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh phê duyệt và kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm, hằng năm giai đoạn 2021-2025 được ban hành;

2. Kiến nghị đối với UBND tỉnh:

- Tham mưu Ban cán sự Đảng UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy theo Quy chế làm việc số 01-QC/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ, Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Thường trực Tỉnh ủy khóa XXII, nhiệm kỳ 2020 - 2025 ban hành ngày 12/11/2020 trước khi triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Dự án sử dụng đất lúa 80ha, theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 58 và Khoản 2, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013, việc thu hồi đất thuộc thẩm quyền cho phép của Thủ tướng Chính phủ, kính đề nghị UBND tỉnh báo cáo xin chủ trương Thủ tướng Chính phủ xem xét cho ý kiến về sử dụng đất lúa trước khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án.

- Giao Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai là đơn vị chủ trì tổng hợp, thẩm định tham mưu UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

IV. Nội dung kiểm tra, tổng hợp của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

Ngày 08/7/2021, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam (trước đây là Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai) đã chủ trì buổi làm việc với UBND thành phố Tam Kỳ và các Sở, ngành có liên quan về đề xuất dự án đầu tư Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Trên cơ sở góp ý của các đơn vị tại cuộc họp, báo cáo tiếp thu, giải trình của UBND thành phố Tam Kỳ, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam đã có Văn bản số 629/KTM-QHXD ngày 20/7/2021 gửi UBND thành phố Tam Kỳ về việc bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án: Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 18/8/2021, UBND thành phố Tam Kỳ có Công văn số 2154/UBND-QLĐT ngày 18/8/2021 về việc tiếp thu góp ý vào hồ sơ đề xuất dự án đầu tư Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ (Có hồ sơ đề xuất dự án chỉnh sửa đính kèm).

Sau khi kiểm tra và xem xét các tài liệu liên quan, Ban Quản lý các Khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam có một số ý kiến như sau:

1. Về nội dung hồ sơ:

UBND thành phố Tam Kỳ cơ bản đã tiếp thu, giải trình cập nhật ý kiến góp ý của các Sở, ngành liên quan vào hồ sơ đề xuất dự án đầu tư: Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ, thành phố Tam Kỳ. Bộ cục hồ sơ đề xuất dự án cơ bản tuân thủ theo mẫu đề xuất dự án đầu tư số A.I.2 (áp dụng đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập) được ban hành kèm theo Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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.

2. Các nội dung tồn tại:

Mặc dù hồ sơ đã được tiếp thu, cập nhật các ý kiến góp ý của các đơn vị liên quan, tuy nhiên vẫn còn tồn tại một số nội dung, cụ thể như sau:

2.1. Dự án chưa có trong danh mục dự án thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ (*nội dung này, UBND thành phố Tam Kỳ đã kiến nghị UBND tỉnh bổ sung danh mục dự án thu hồi đất tại Báo cáo số 256/BC-UBND ngày 16/8/2021*).

2.2. Dự án chưa có trong danh mục Kế hoạch sử dụng đất năm đầu và hằng năm của thành phố Tam Kỳ (*về nội dung này, UBND thành phố Tam Kỳ cam kết có trách nhiệm đề xuất, xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện dự án cụ thể theo từng năm (kế hoạch chuyển mục đích, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, công tác đầu tư cơ sở hạ tầng...) và Đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của thành phố trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo đúng quy định (tại Báo cáo số 256/BC-UBND ngày 16/8/2021)*);

2.3. Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở: Hiện nay UBND tỉnh đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 11/8/2021. Hiện nay, Danh mục dự án đề xuất có trong Kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2021 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1466/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 (tên trong danh mục là: Khu đô thị và Cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ đoạn từ Sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam). *Về nội dung này, UBND thành phố Tam Kỳ đã có Văn bản số 1798/UBND-QLĐT ngày 16/7/2021 đề nghị Sở Xây dựng cập nhật, bổ sung dự án Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ (diện tích 746,2ha) vào danh mục dự án nhà ở giai đoạn 2021 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030 của thành phố Tam Kỳ.*

2.4. Về hiện trạng và chuyển đổi mục đích sử dụng rừng:

- Về hiện trạng và quy hoạch rừng có sự không thống nhất giữa số liệu của UBND thành phố Tam Kỳ và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (theo Công văn số 2213/SNN&PTNT-CCKL ngày 06/9/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn).

- Về chuyển mục đích sử dụng rừng: Dự án có diện tích rừng phải chuyển mục

đích sử dụng là 105,84ha, theo quy định của Luật Lâm nghiệp, thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 20ha đến dưới 500ha thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy, đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ lập hồ sơ thủ tục chuyển đổi theo quy định trước khi trình hồ sơ cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2.5. Về quy hoạch sử dụng đất: Đề xuất dự án có quy mô 746,19ha, tuy nhiên, theo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Tam Kỳ đăng ký vào Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp tham mưu UBND tỉnh đề xuất với Bộ Tài nguyên và Môi trường thì dự án này đăng ký có 80 ha (tại phường An Phú và xã Tam Kỳ).

2.6. Tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định, trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, đề nghị UBND thành phố Tam Kỳ tổ lập bản đồ quản lý đất công, tổ chức rà soát đánh giá, giải trình quỹ đất do UBND xã, phường quản lý đủ hoặc không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập (nếu có).

2.7. Về cơ cấu sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất có mặt tiếp giáp dọc theo đường trục chính, trực cảnh quan theo quy hoạch và đảm bảo tổng diện tích đất xây dựng nhà ở hoặc nhà ở kết hợp thương mại không dưới 20% tổng diện tích đất ở khai thác trong dự án theo đúng Thông báo số 248/TB-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam. Nội dung này sẽ được cụ thể hóa tại bước triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án.

- Bổ sung đầy đủ các sản phẩm, dịch vụ cung cấp của dự án như Quảng trường biển, công viên...theo đúng quy hoạch phân khu và quy hoạch sử dụng đất. Đối với từng loại hình sản phẩm, dịch vụ cung cấp cần nêu cụ thể kí hiệu các ô đất, định hướng quy hoạch xây dựng, loại hình công trình xây dựng, hình thức đầu tư xây dựng, trách nhiệm đầu tư xây dựng của nhà đầu tư...

2.8. Về phương án tái định cư: Đề xuất dự án chưa tính toán, dự kiến nhu cầu tái định cư tại chỗ. Đặc biệt trong giai đoạn 1 của dự án cần tập trung xây dựng và phân kỳ đầu tư các khu tái định cư đáp ứng phần lớn nhu cầu tái định cư cho toàn dự án, tránh trường hợp BTGPMB dự án kéo dài gây ảnh hưởng đến đời sống nhân dân, ưu tiên tái định cư tại chỗ và phù hợp với tập quán sinh hoạt và làm việc để tạo sự đồng thuận của người dân. Trong quá trình tính toán phải dự phòng 5% tổng số lô đất dự kiến bố trí tái định cư của toàn bộ dự án để bàn giao cho địa phương quản lý.

2.9. Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án. Nội dung này sẽ được cụ thể hóa tại bước triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án. Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong hồ sơ đề xuất dự án cần xác định rõ quy mô, vị trí

trong đồ án quy hoạch chi tiết và phải tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ trong toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc bàn giao quỹ đất này cho cơ quan Nhà nước đầu tư.

2.10. Về tổng mức đầu tư của dự án:

- Chưa điều chỉnh bổ sung một số hạng mục chi phí phù hợp như: Rà phá bom mìn, lập QHCT, ĐTM, các loại phí, lệ phí liên quan...

- Chưa có thuyết minh sơ bộ căn cứ tính toán tổng mức đầu tư của dự án, xác định tỷ lệ ngầm hóa của hệ thống hạ tầng kỹ thuật như điện, viễn thông.... Kiến nghị áp dụng theo Suất vốn đầu tư xây dựng được quy định tại Thông tư số 16/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

V. Kiến nghị, đề xuất:

Để đảm bảo tiến độ hoàn thành hồ sơ, thủ tục trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trước tháng 10/2021 theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 248/TB-UBND ngày 30/6/2021, đồng thời đảm bảo đầy đủ các thủ tục theo Thông báo số 66/TB-UBND ngày 03/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lê Trí Thanh tại cuộc họp giao ban ngày 01/3/2021, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam kiến nghị, đề xuất các nội dung sau:

1. Kiến nghị đối với UBND thành phố Tam Kỳ:

- Làm việc với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường để chuẩn xác số liệu thống kê hiện trạng sử dụng các loại đất: đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất.

- Lập Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo quy định pháp luật về lâm nghiệp, trình Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn báo cáo UBND tỉnh, trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định; đồng thời với việc gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Rà soát, đánh giá diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì báo cáo UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

- Rà soát và cập nhật số liệu để đưa vào Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của thành phố Tam Kỳ cho phù hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Rà soát, đề xuất công trình tạo điểm nhấn cho khu đô thị.

- Điều chỉnh các nội dung còn tồn tại nêu trên.

2. Kiến nghị đối với Sở Xây dựng:

Hỗ trợ, tham mưu UBND tỉnh sớm điều chỉnh, bổ sung dự án Khu đô thị hỗn hợp trục Điện Biên Phủ (diện tích 746,2ha) vào danh mục dự án nhà ở giai đoạn 2021 đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 của thành phố Tam Kỳ theo đề nghị

của UBND thành phố Tam Kỳ đã có Văn bản số 1798/UBND-QLĐT ngày 16/7/2021.

3. Kiến nghị đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:

Tham mưu bổ sung dự án vào danh mục dự án thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua. Bổ sung dự án chưa có trong danh mục Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 và Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của thành phố Tam Kỳ theo đề nghị của UBND thành phố Tam Kỳ tại Báo cáo số 256/BC-UBND ngày 16/8/2021.

4. Kiến nghị đối với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

- Hỗ trợ UBND thành phố Tam Kỳ trong việc chuẩn xác số liệu thống kê hiện trạng sử dụng các loại đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất, lập Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo quy định pháp luật về lâm nghiệp, trình Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn báo cáo UBND tỉnh, trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định

5. Kính đề nghị UBND tỉnh:

- Chỉ đạo UBND thành phố Tam Kỳ sớm chỉnh sửa, bổ sung các nội dung, pháp lý còn thiếu, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định theo quy định.

- Chỉ đạo các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hỗ trợ UBND thành phố Tam Kỳ hoàn thiện các thủ tục liên quan để đảm bảo hồ sơ trình theo quy định.

- Kiến nghị UBND tỉnh xem xét cho ý kiến về dự án và tham mưu Ban cán sự Đảng UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy về nội dung đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Khu đô thị hỗn hợp trực Điện Biên Phủ theo Quy chế làm việc 01-QC/TU của BCH Đảng bộ, BTV Tỉnh ủy và Thường trực Tỉnh ủy khóa XXII ngày 12/11/2020.

Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Ban (B/c);
- Các Sở: XD, TN&MT, NN&PTNT;
- UBND thành phố Tam Kỳ;
- CPVP;
- Lưu VT, QHXD(Phúc).

*E:\NAM 2021\DE XUAT DU AN\KĐT hon hop truc
DBP\Bao cao tham dinh Du an Khu do thi hon hop truc
Dien Bien Phu 13.9.2021 v1.doc*

TRƯỞNG BAN