

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: 5246 /UBND-KT

Bình Định, ngày 03 tháng 9 năm 2019

V/v một số vấn đề liên quan
đến chủ trương đầu tư dự án
Đầu tư phát triển đô thị tại
Phân khu số 2, Khu đô thị
du lịch sinh thái Nhơn Hội

Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1632/SXD-QLN&PTĐT ngày 28/8/2019 về việc đề xuất thủ tục dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Văn bản số 123/BC-BQL ngày 13/8/2019; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

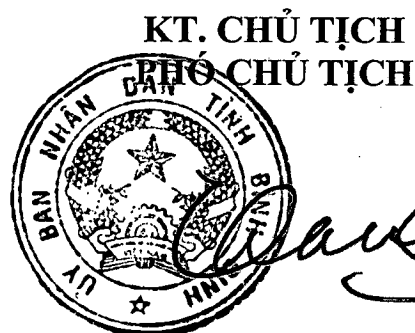
1. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản nêu trên (Có Văn bản kèm theo) đối với thủ tục đầu tư dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, kiểm tra, rà soát các nội dung có liên quan đảm bảo theo quy định của pháp luật, trình UBND tỉnh.

2. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, lập điều chỉnh Kế hoạch phát triển đô thị tại Khu kinh tế Nhơn Hội, làm cơ sở để xác định thứ tự đầu tư xây dựng, tiến độ triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị như đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản nêu trên.

Ban Quản lý Khu kinh tế và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT Phan Cao Thắng;
- Sở Xây dựng;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K6 (10b).



Phan Cao Thắng

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1632/SXD-QLN&PTĐT

Bình Định, ngày 28 tháng 8 năm 2019

V/v đề xuất thủ tục dự án Đầu
tư phát triển đô thị tại Phân khu
số 2, Khu đô thị du lịch sinh
thái Nhơn Hội

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH	
VĂN PHÒNG	
ĐẾN	Số: 11862
	Ngày: 29.8.19
	Chuyển: K6
	Lưu Hồ Sơ Số:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4885/UBND-KT ngày 21/8/2019 về việc đề xuất đối với việc cấp chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Sau khi kiểm tra quy hoạch, rà soát các quy định liên quan, Sở Xây dựng báo cáo đề xuất UBND tỉnh như sau:

1. Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội:

- Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội được UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 với tổng quy mô diện tích 36,09ha, bao gồm các loại đất: Đất ở quy hoạch (19,2ha), đất công cộng, dịch vụ (1,9ha), đất cây xanh (2,9ha), đất bãi đậu xe (0,3ha) và đất giao thông (11,6ha).

- Ngày 16/4/2019, UBND tỉnh có Quyết định số 1302/QĐ-UBND công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại Phân khu số 2. Theo đó, đơn vị trúng đấu giá là Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt (gọi tắt Công ty Phát Đạt); Ngày 23/5/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Công ty Phát Đạt được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Đề xuất, kiến nghị: Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 55/BXD-PTĐT ngày 02/8/2019, sau khi rà soát các quy định liên quan, Sở Xây dựng báo cáo như sau:

- Về thủ tục quyết định chủ trương đầu tư:

+ Căn cứ ý kiến chỉ đạo của của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 55/BXD-PTĐT ngày 02/8/2019 về nội dung “Đảm bảo thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định pháp luật về đầu tư” và quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư về hồ sơ dự án đầu tư. Theo đó, Ban Quản lý Khu kinh tế hướng dẫn Công ty Phát Đạt hoàn thiện hồ sơ dự án theo quy định, trình Ban Quản lý Khu kinh tế thẩm định, UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương đầu tư.

+ Thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư không thuộc Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Thủ tục Quyết định chấp thuận đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 20, 21 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Thủ tục quyết định chấp thuận đầu tư:

+ Quyết định chấp thuận đầu tư là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

+ Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt chấp thuận đầu tư:

Căn cứ Khoản 2 Điều 21 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới quy định *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng”*.

Căn cứ Khoản 2 Điều 23 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 liên Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ quy định *“Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành (Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nội vụ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Ban quản lý khu vực phát triển đô thị...)”*.

Do đó, để có cơ sở Ban Quản lý Khu kinh tế thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư của các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh bổ sung chức năng nhiệm vụ và thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế về thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư của các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định.

- Về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội:

+ Căn cứ 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, dự án nhà ở thương mại, quy định dự án đầu tư phát triển đô thị quy mô lớn hơn 10ha phải để 20% diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội là một khu đô thị lớn (diện tích hơn 600ha), bao gồm nhiều phân khu, việc bố trí nhà ở công nhân, xã hội cho từng phân khu của khu đô thị sẽ phá vỡ ý tưởng của Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội (theo quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 đã quy hoạch khu nhà ở công nhân, xã hội tại Phân khu số 8 với diện tích khoảng 33,4ha).

+ Ngày 25/7/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 1358/SXD-QHKT báo cáo UBND tỉnh về việc báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét không thực hiện dành 20% quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Do đó, kiến nghị UBND tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét không thực hiện dành 20% quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định

- Về tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị:

+ Theo Văn bản số 55/BXD-PTĐT ngày 02/8/2019 của Bộ Xây dựng yêu cầu *"Tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị, trình cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP"*.

Về vấn đề này, ngày 10/12/2014 UBND, tỉnh Bình Định đã có Tờ trình số 110/TTr-UBND đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới Nhơn Hội. Tuy nhiên, tại Văn bản số 410/BXD-PTĐT ngày 04/3/2015 của Bộ Xây dựng có ý kiến *"Khu đô thị mới Nhơn Hội có thể xem như là một khu vực phát triển đô thị của thành phố Quy Nhơn. Vì vậy, không cần thiết phải lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị cho Khu đô thị mới Nhơn Hội"*.

Mặt khác, Khu đô thị mới Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch thực hiện phát triển đô thị Khu đô thị mới Nhơn Hội (*phục vụ dự án Lọc hóa dầu*) tại Quyết định số 2885/QĐ-UBND ngày 19/8/2015 và nằm trong Chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận giai đoạn 2016-2025 và 2025-2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4483/QĐ-UBND ngày 05/12/2016.

Do đó, để đảm bảo phù hợp tình hình thực tế (không thực hiện vụ dự án Lọc hóa dầu) và phù hợp định hướng phát triển đô thị theo Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh cho chủ trương Ban Quản lý Khu kinh tế rà soát, lập Kế hoạch phát triển đô thị tại Khu kinh tế Nhơn Hội cho phù hợp tình hình hiện nay.

Từ các lý do nêu trên, Sở Xây dựng đề xuất UBND tỉnh như sau:

- Ban Quản lý Khu kinh tế trình UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương đầu tư.

- Bổ sung chức năng nhiệm vụ và thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế về thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư của các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Kiến nghị UBND tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét không thực hiện dành 20% quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội (bao gồm dự án nêu trên) đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quản lý Khu kinh tế rà soát, lập điều chỉnh Kế hoạch phát triển đô thị tại Khu kinh tế Nhơn Hội, làm cơ sở xác định thứ tự đầu tư xây dựng, tiến độ triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị; đảm bảo việc thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung và một số công trình hạ tầng xã hội cấp thiết của khu vực trước khi triển khai các dự án thành phần khác.

- Thực hiện thủ tục Quyết định chấp thuận đầu tư đối với dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, làm cơ sở Công ty Phát Đạt triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban QL Khu kinh tế (theo dõi);
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.QLN&PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Đăng Tuấn