

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: 1379 /UBND-KTN

Quảng Nam, ngày 18 tháng 3 năm 2019

V/v chấp thuận chủ trương đầu tư  
dự án Đầu tư xây dựng nhà ở  
Khu dân cư đô thị Điện Minh  
(giai đoạn 1) tại xã Điện Minh,  
thị xã Điện Bàn

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn

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 4600/UBND-KTN ngày 29/8/2017 của UBND tỉnh  
về việc công nhận chủ đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị  
Điện Minh (giai đoạn 1), thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 4624/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh  
phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Trung tâm hành chính Điện  
Minh, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Công văn số 109/HĐND-VP ngày 27/4/2018 của HĐND tỉnh về  
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 Công văn số 1640-CV/TU ngày 12/11/2018 của Tỉnh ủy Quảng  
Nam về chủ trương giải quyết đối với một số dự án đầu tư xây dựng kinh  
doanh nhà ở (đất ở);

Căn cứ khoản 1 Thông báo số 04/TB-HĐND ngày 14/01/2019 của  
HĐND tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Ngọc Quang - Chủ tịch HĐND  
tỉnh tại cuộc họp ngày 07/01/2019;

Căn cứ Thông báo số 246/TB-UBND ngày 17/7/2018 của UBND tỉnh về  
Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đinh Văn Thu tại cuộc họp về công tác rà



soát các dự án theo Công văn số 109/HĐND-VP ngày 27/4/2018 của HĐND tỉnh và việc lập danh mục các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đăng ký lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn tại Tờ trình số 60/TTr-MS ngày 04/6/2018 và Cam kết số 71/CK-MS ngày 04/7/2018 về việc đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Điện Minh (giai đoạn 1), thị xã Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 10/TTr-SXD ngày 12/3/2019 đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Điện Minh (giai đoạn 1), xã Điện Minh, thị xã Điện Bàn kèm theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 1368/STC-ĐT ngày 22/6/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 794/SKHĐT-QHTH ngày 28/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1233/STNMT-QLĐĐ ngày 02/8/2018, Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tại Công văn số 529/TTHCC-QLĐT ngày 28/6/2018 và UBND thị xã Điện Bàn tại Công văn số 1101/UBND ngày 28/6/2018,

UBND tỉnh Quảng Nam chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn lập dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Điện Minh (giai đoạn 1) tại xã Điện Minh, thị xã Điện Bàn; với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Điện Minh (giai đoạn 1) tại xã Điện Minh, thị xã Điện Bàn.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn.

- Mã số doanh nghiệp: 0400423786 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 14/6/2017; địa chỉ: Số 25, đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Chi nhánh:

+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn tại Quảng Nam; mã số Chi nhánh: 0400423786-001 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/5/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 11/5/2015; địa chỉ: G3-G4, Cụm công nghiệp Trường Xuân, phường Trường Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn tại Điện Bàn; mã số Chi nhánh: 0400423786-002 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 13/11/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 07/5/2015; địa chỉ: lô B1/B, Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm 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; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Điện Minh, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

6. Quy mô dự án: Quy mô quy hoạch Trung tâm hành chính xã Điện Minh: Khoảng 26,6ha; quy mô dự án Khu dân cư đô thị Điện Minh (giai đoạn 1): Khoảng 18,06ha.

7. Diện tích sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất ở: Diện tích 92.561,3m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Đất ở chia lô: Diện tích 61.816,8m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0;

+ Đất ở tái định cư: Diện tích 12.225,7m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0;

+ Đất ở chính trang: Diện tích 18.518,8m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0.

- Đất công cộng, thương mại dịch vụ: Diện tích 9.262,3m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,2;

- Đất tôn giáo tín ngưỡng: Diện tích 1.568,9m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 0,6;

- Đất cây xanh: Diện tích 4.190,4m<sup>2</sup>;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 73.058,4m<sup>2</sup>.

8. Ranh giới sử dụng đất: Phía Bắc giáp với đất lúa; Phía Nam giáp Trung tâm hành chính Điện Minh (giai đoạn 2) theo quy hoạch; Phía Tây giáp đường Quốc lộ 1A cũ; Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu.

9. Quy mô dân số: Khoảng 2.200 người.

10. Chỉ tiêu quy hoạch của từng loại đất ở chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Đất ở: Diện tích 92.561,3m<sup>2</sup>.

+ Đất ở chia lô: Diện tích 61.816,8m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0;

+ Đất ở tái định cư: Diện tích 12.225,7m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0;

+ Đất ở chính trang: Diện tích 18.518,8m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0.

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán trên các lô đất ở liền kề (469 căn), diện tích 61.816,8m<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;

- Dành diện tích 12.225,7m<sup>2</sup> để bố trí 112 lô đất ở tái định cư;

- Đầu tư xây dựng, khai thác các công trình công cộng, thương mại dịch vụ hoặc hợp tác đầu tư theo quy định pháp luật đầu tư, pháp luật kinh doanh bất động sản. Việc triển khai đầu tư công trình này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét các nội dung: Quy mô, công suất, quy phạm kỹ thuật áp dụng



và các vấn đề liên quan khác khi lập thủ tục đầu tư xây dựng. Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu cấp thẩm quyền xem xét, thống nhất cho phép;

- Đầu tư công trình công cộng khác (nếu có, ngoài đầu tư công viên cây xanh): Chủ đầu tư bàn giao đất cho địa phương hoặc trực tiếp đầu tư công trình công cộng khi được địa phương đề xuất, Sở Xây dựng thẩm định nội dung đề xuất và báo cáo UBND tỉnh thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

12. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Hộ gia đình, cá nhân tự quản.

13. 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, bao gồm: Hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh, điện chiếu sáng,....;

- Công trình hạ tầng kỹ thuật thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo đầu nổi hạ tầng kỹ thuật khu vực; tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Đầu tư đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải của dự án đảm bảo đạt quy chuẩn quy định trước khi xả thải ra môi trường. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng, trường hợp Nhà nước có kế hoạch đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải chung của khu vực; đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh giải pháp thu gom và xử lý nước thải của dự án để đầu nối với hệ thống xử lý nước thải chung; gửi Sở Xây dựng xem xét, thống nhất trước khi triển khai thực hiện.

14. Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư công viên cây xanh đồng bộ trong dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và cung cấp các dịch vụ thiết yếu khu dân cư.

15. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không có.

16. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 194 tỷ đồng. Đây là kinh phí dự kiến thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh, điện chiếu sáng,....

17. Thời gian và tiến độ thực hiện: Chủ đầu tư thực hiện cam kết tiến độ và ký quỹ thực hiện dự án sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trong đó:

- Quý I/2019 đến Quý II/2019: Thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng;
- Quý III/2019 đến Quý I/2021: Thi công xây dựng;
- Quý II/2021: Khai thác dự án.

18. Ưu đãi của Nhà nước: Theo quy định.

19. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai các công việc theo đúng nội dung Công văn chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh và các quy định hiện hành;

- Dự án chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng, môi trường, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các thủ tục khác có liên quan; hồ sơ phải được cấp phép xây dựng và phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng;

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

- Dự án chỉ được huy động vốn khi được Sở Xây dựng có văn bản cho đủ điều kiện huy động vốn; chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở tại khu vực được cấp thẩm quyền cho phép, sau khi Sở Xây dựng có Thông báo về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đạt yêu cầu và được cơ quan chức năng xác nhận và cho phép theo quy định; đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Công văn số 1640-CV/TU ngày 12/11/2018 của Tỉnh ủy;

- Tổ chức thực hiện dự án, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật xây dựng;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với địa phương khi có yêu cầu trong công tác giám sát chất lượng công trình xây dựng;

- Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính, thuế theo quy định (đảm bảo tinh thần chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2575/UBND-KTTH ngày 21/5/2018) khi đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh;

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Sở Xây dựng để ký Bản cam kết tiến độ và ký quỹ đầu tư quy định của UBND tỉnh;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định;

- Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc chỉnh trang, tôn tạo công trình công cộng trong khu vực (miếu thờ).

20. Trách nhiệm của các Sở, ngành và chính quyền địa phương đối với dự án:

a) Các Sở, ngành theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện và quản lý dự án theo quy định.

b) UBND thị xã Điện Bàn có 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. Tổ chức quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo pháp luật xây dựng phù hợp thẩm quyền;

- 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. Có trách nhiệm tiếp nhận, quản lý vận hành sau đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có); giám sát người dân trong xây dựng nhà ở khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở. Có kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (công trình công cộng, nếu có), đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu khu dân cư khi công trình đưa vào khai thác sử dụng.

21. Những vấn đề liên quan khác: Thực hiện theo quy định.

Thời hạn lập thủ tục cam kết tiến độ, lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư là 06 tháng. Sau thời hạn trên mà chủ đầu tư chưa triển khai thực hiện các bước thủ tục tiếp theo thì Công văn chấp thuận đầu tư này hết hiệu lực thi hành.

Đề nghị Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Minh Sơn căn cứ vào nội dung của Công văn này để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN và MT, KH vàĐT, TC, GTVT;
- UBND thị xã Điện Bàn;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

(D:\Tien Dong\Co.rg van\2019\CV chap thuan chu trong dau tu KDC do thi Dien minh (giai doan 1).doc)

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



**Huỳnh Khánh Toàn**