

Số: 47 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày/.. tháng .../... năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 72/2017/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Xét Báo cáo thẩm định số 1949/SKHĐT-ĐT ngày 21/5/2021 và đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Bắc Nghi Kim, thành phố Vinh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, với nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Kim UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 27/7/2020; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Liên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2479/QĐ-UBND ngày 27/7/2020; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Bắc Nghi Kim được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 15/10/2020, Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 15/10/2020.

- Xây dựng khu đô thị mới bao gồm: Khu nhà ở xã hội, khu siêu thị, dịch vụ, các công trình công cộng, các khu biệt thự vườn và nhà ở liền kề nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả, tăng nguồn thu ngân sách, tạo lập một khu đô thị mới đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, giải quyết về nhu cầu đất ở của người dân trong khu vực, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của các xã Nghi Kim, xã Nghi Liên và khu vực lân cận.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Nghi Kim và xã Nghi Liên, thành phố Vinh.

4. Tổng diện tích sử dụng đất: 179.608,9m² (17,96ha), trong đó:

- Vị trí 1: Khu đô thị Bắc Nghi Kim: 127.358,12m²;

- Vị trí 2: Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim: 52.250,78m².

5. Quy mô đầu tư:

5.1. Vị trí số 1: Khu đô thị Bắc Nghi Kim

5.1.1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ thương mại	2.339,60	1,84
2	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng: - Đất xây dựng nhà ở liền kề - Đất xây dựng nhà ở biệt thự	63.473,90	49,83
3	Đất xây dựng nhà ở xã hội	12.697,10	9,97
4	Đất cây xanh TDTT	6.369,80	5,00
5	Đất xây dựng nhà văn hóa	941,00	0,74
6	Đất xây dựng trường mầm non	2.066,50	1,62
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	684,00	0,54
8	Đất giao thông	37.220,19	29,23
9	Đất mương thoát nước thải	1.566,03	1,23
	Tổng cộng	127.358,12	100,00

5.1.2. Cơ cấu quy hoạch: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Nghi Kim được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 15/10/2020.

5.2. Vị trí số 2: Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim

5.2.1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (181 lô)	27.056,40	51,78
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	5.684,95	10,88
3	Đất cây xanh TDTT, Cây xanh cảnh quan	3.090,80	5,00
4	Đất giao thông	15.771,82	30,18
5	Đất mương thoát nước thải	647,81	1,25
	Tổng cộng	52.250,78	100,00

5.2.2. Cơ cấu quy hoạch: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 15/10/2020.

6. Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của khu vực quy hoạch dự án

6.1. Vị trí 1: Khu đô thị Bắc Nghi Kim

a) Nguồn gốc sử dụng đất: Vị trí đề xuất danh mục dự án có sử dụng đất nêu trên gồm các loại đất:

- Diện tích đất thuộc xã Nghi Kim:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc
1	BCS	2.118,70	Đất xã quản lý, không phải đất công ích
2	DTL	1.372,60	Đất xã quản lý, không phải đất công ích, không có đầu tư vốn ngân sách nhà nước
3	DGT	7.353,70	Đất xã quản lý, không phải đất công ích, không có đầu tư vốn ngân sách nhà nước
4	NTD	277,10	Đất xã quản lý, không phải đất công ích
5	LUC	12.863,32	Đất giao năm 1994 cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCNQSD đất, chuyển đổi theo Chỉ thị 02 năm 2002
6	BHK	100.354,70	Đất giao năm 1994 cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCNQSD đất, chuyển đổi theo Chỉ thị 02 năm 2002
	Cộng	124.340,12	

- Diện tích đất thuộc xã Nghi Liên:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc
1	DGT	116,00	Đất xã quản lý, không phải đất công ích, không có đầu tư vốn ngân sách nhà nước
2	LUC	2.902,00	Đất giao năm 1994 cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCNQSD đất, chuyển đổi theo Chỉ thị 02 năm 2002
	Cộng	3.018,00	

b) Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất thuộc xã Nghi Kim: Khu đất này chủ yếu là đất hoa màu, khu vực này địa chất đất cát pha, bình địa hơi cao so với đất sản xuất nông nghiệp, hệ thống tưới tiêu không đồng bộ do xung quanh là các công trình phát triển xã hội, năng suất không cao.

- Hiện trạng sử dụng đất thuộc xã Nghi Liên: Khu vực này chủ yếu là đất lúa, tuy nhiên hệ thống tưới tiêu không đồng bộ do xung quanh là các công trình phát triển xã hội, năng suất không cao.

6.2. Vị trí 2: Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim

a) Nguồn gốc sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích(m ²)	Nguồn gốc
1	DGT	3958,68	Đất xã quản lý, không thuộc đất công ích, không có đầu tư vốn ngân sách nhà nước
2	DTL	1820,4	Đất xã quản lý, không thuộc đất công ích, không có đầu tư vốn ngân sách nhà nước
3	LUC	8258,5	Đất giao năm 1994 cho hộ gia đình, cá nhân và đã được cấp GCNQSD đất, chuyển đổi theo Chỉ thị 02 năm 2002
4	BHK	38213,2	Đất giao năm 1994 cho hộ gia đình, cá nhân và đã được cấp GCNQSD đất, chuyển đổi theo Chỉ thị 02 năm 2002
	Cộng	52.250,78	

b) Hiện trạng sử dụng đất: Chủ yếu chỉ trồng cây ngô, khoai, lạc, năng suất không cao.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến 05 năm, kể từ ngày giao đất cho Nhà đầu tư.

8. Thời hạn thực hiện dự án: Không quá 50 năm kể từ ngày giao đất cho Nhà đầu tư.

Thời hạn sử dụng đất ở: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp.

9. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

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

11. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:

- Tổng chi phí xây dựng của dự án khoảng: 1.194,679 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù GPMB).

- Chi phí đền bù GPMB tạm tính: 55,377 tỷ đồng.

Trong đó:

- Vị trí số 1: Khu đô thị Bắc Nghi Kim:

+ Tổng chi phí xây dựng của dự án khoảng: 805,088 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù GPMB).

+ Chi phí đền bù GPMB tạm tính: 39,487 tỷ đồng.

- Vị trí số 2: Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim:

+ Tổng chi phí xây dựng của dự án khoảng: 389,591 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù GPMB).

+ Chi phí đền bù GPMB tạm tính: 15,890 tỷ đồng.

12. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1: Thi công hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình nhà ở thấp tầng, nhà dịch vụ thương mại;

- Giai đoạn 2: Thi công các hạng mục công trình còn lại gồm: Nhà ở xã hội, trường mầm non, nhà văn hóa.

13. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Vị trí số 1: Khu đô thị Bắc Nghi Kim: Theo Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trong đó:

+ Khu thương mại dịch vụ: 01 nhà cao 05 tầng;

+ Nhà ở liền kề: 361 nhà cao 03 tầng;

+ Nhà ở biệt thự: 28 nhà cao 03 tầng;

+ Nhà ở xã hội: 05 nhà cao 05 tầng.

- Vị trí số 2: Khu nhà ở Trung tâm Nghi Kim: Theo Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trong đó:

- + Nhà ở liền kề: 181 nhà cao 03 tầng;
- + Nhà ở xã hội: 03 nhà cao 05 tầng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan liên quan xác định yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để công bố danh mục dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Vinh triển khai các thủ tục tiếp theo đúng quy định hiện hành. Định kỳ có văn bản báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND tỉnh theo đúng quy định.

3. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Cục Thuế; UBND thành phố Vinh theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm tham mưu các thủ tục, nghĩa vụ đối với Nhà nước và triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Thay thế, hủy bỏ Văn bản số 04/CTĐT-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh Nghệ An.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vinh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghi Kim và Nghi Liên, thành phố Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực TU, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu : VT, CN, CVXD (Quỳnh).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa