

Số: 53 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày ..12.. tháng ...4... năm 2022)

**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; Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;

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 Thông báo số 500-TB/TU ngày 02/3/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4657/SKHĐT-ĐT ngày 16/11/2021 và Công văn số 864/SKHĐT-ĐT ngày 15/3/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, với nội dung sau:

**1. Tên dự án:** Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

**2. Mục tiêu đầu tư**

- Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030

tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/2015/QĐ-TTg ngày 14/01/2015;

- Kết nối hài hòa với hệ thống kiến trúc cảnh quan đô thị của các khu chức năng lân cận và hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Thiết lập môi trường sống mới với chất lượng cao, gần gũi với thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, theo tiêu chí phát triển bền vững;

- Lập được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng phục vụ phù hợp sự phát triển của khu vực;

- Làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo và quản lý đầu tư xây dựng của khu vực;

- Tăng thêm nguồn thu cho ngân sách, tăng quỹ nhà ở. Các công trình công cộng, trường học, bệnh viện, công viên, cảnh quan... góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội;

- Dự án giúp một phần cải thiện môi trường, tạo ra việc làm một cách trực tiếp và gián tiếp thông qua các loại hình dịch vụ phục vụ.

**3. Địa điểm thực hiện dự án:** Tại phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Hiền (quy hoạch 24,0m);

- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch và đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch và khu dân cư;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư cũ khối Yên Giang, đường đê sông Ké Gai.

#### **4. Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:**

##### **4.1. Nguồn gốc đất:**

- Chủ yếu là đất nông nghiệp (BHK, LNK, LUC, NTS, BCS), diện tích khoảng 512.589,0m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông (diện tích khoảng 16.641,41m<sup>2</sup>), thủy lợi (diện tích khoảng 14.055,0m<sup>2</sup>) nằm trong phạm vi quy hoạch chủ yếu được đầu tư vào khoảng năm 2000, hàng năm được cải tạo, bổ sung bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước và nguồn vốn của HTX Thống Nhất; cụ thể: Đường Nguyễn Hiền (chiều dài khoảng 530m, mặt bê tông nhựa rộng khoảng 3-4m) được đầu tư từ nguồn ngân sách; một số công trình quy mô nhỏ như: Mương thủy lợi, cầu, cống, đường bê tông, đường đất nội đồng do HTX Thống Nhất quản lý, sử dụng để phục vụ cho hoạt động sản xuất nông nghiệp.

- Đất ở (diện tích khoảng 9.258,0m<sup>2</sup>) của các hộ gia đình, cá nhân. Một số hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đất năng lượng (diện tích khoảng 2.648,0m<sup>2</sup>) chủ yếu là diện tích chiếm đất của các cột điện cao thế trong hệ thống truyền tải điện do ngành điện lực quản lý.

- Đất nghĩa trang diện tích khoảng 1.693,0m<sup>2</sup>.

4.2. Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất:

TT	Loại đất (hiện trạng)	Mã loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở đô thị	ODT	9.258
2	Đất bằng trồng cây hằng năm	BHK	79.179
3	Đất trồng cây lâu năm	LNK	3.923
4	Đất trồng lúa	LUC	264.963
5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	159.297
6	Đất năng lượng	DNL	2.648
7	Đất giao thông	DGT	16.641,41
8	Đất thủy lợi	DTL	14.055
9	Đất nghĩa trang	NTD	1.693
10	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	5.227
	<b>Tổng cộng</b>		<b>556.884,41</b>

(Thông số chính xác về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất được khảo sát, cập nhật cụ thể tại các bước tiếp theo khi trích đo, trích lục khu đất dự án).

5. Quy mô đầu tư:

Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh gồm các căn nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở xã hội, đất tái định cư; đất ở hỗn hợp, công trình công cộng, công trình giáo dục, y tế, cây xanh mặt nước, cảnh quan, TDDT và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ. Tổng diện tích 55,69ha.

5.1. Quy mô sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Diện tích Đất XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số Dân (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	213.986				38,43%
1.1	Đất nhà ở liền kề (1051 lô đất)	124.825	70-90%	4	4.128	22,41%
1.2	Đất nhà ở biệt thự (161 lô đất)	43.311	40-55%	3	616	7,78%
1.3	Đất tái định cư (22 lô đất)	2.410	70-90%	4	88	0,43%
1.4	Đất ở hỗn hợp	11.552	30-50%	30	1.668	2,07%
1.5	Đất nhà ở xã hội	31.888	30-40%	9-12	3.348	5,73%
2	Đất công trình công cộng	21.533				3,87%
2.1	Đất quảng trường	3.926	5-10%	1		0,70%
2.2	Đất bãi đỗ xe	4.611	5-10%	1		0,83%
2.3	Đất nhà văn hóa	4.349	25-35%	1-3		0,78%

2.4	Đất TĐTT	8.647	5-10%	2		1,55%
3	Đất giáo dục	17.486	30-40%	1-6		3,14%
4	Đất y tế	13.093	35-45%	7-9		2,35%
5	Đất cây xanh - mặt nước	81.358				14,61%
6	Đất giao thông	209.428				37,61%
<b>Tổng cộng</b>		<b>556,884,41</b>		<b>9.848</b>		<b>100,00%</b>

5.2. Quy mô dân số: Dự kiến dân số khu vực khoảng 8.000 - 10.000 người.

5.3. Công trình kiến trúc:

a) Đầu tư xây dựng nhà thô có hoàn thiện mặt ngoài:

- Đầu tư xây dựng nhà thô liền kề có hoàn thiện mặt ngoài gồm 1051 lô, với diện tích 124.825,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng từ 70% - 90%; tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng;

- Đầu tư xây dựng nhà thô có hoàn thiện mặt ngoài đất ở biệt thự gồm 161 lô, tổng diện tích 43.311,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng từ 45% - 65%; tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng;

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, diện tích đất 31.888,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng; diện tích sàn xây dựng tối đa 86.097,6m<sup>2</sup>;

- Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp, diện tích khu đất 11.552,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng; diện tích sàn xây dựng tối đa 103.968,0m<sup>2</sup>.

b) Đầu tư xây dựng công trình công cộng:

- Đất Quảng trường với tổng diện tích 3.926,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 5%-10%; tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng;

- Đất bãi đỗ xe với tổng diện tích 4.611,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 5%-10%; tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng;

- Đất nhà văn hóa với tổng diện tích 4.349,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 25%-35%; tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng;

- Xây dựng 02 trường mầm non cho 500 cháu (mỗi trường 250 cháu);

- Xây dựng 01 trường tiểu học cho 650 cháu;

- Xây dựng bệnh viện đa khoa tư nhân 150 giường bệnh có tổng diện tích 13.093,0m<sup>2</sup>;

- Đất TĐTT với tổng diện tích 8.647,0m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 5%-10%; tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.

5.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (55,69ha) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm: San nền, đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

**6. Tiến độ thực hiện dự án:** Dự kiến 05 năm: *✓*

- Từ quý I năm 2022 đến quý I năm 2023: Lập và trình cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định;

- Từ quý I năm 2023 đến hết quý I năm 2027: Tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định.

**7. Thời hạn hoạt động dự án:** Không quá 50 năm theo quy định của pháp luật về đầu tư.

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

**9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Theo quy định của pháp luật hiện hành.

**10. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:**

Tổng số: 5.502,977 tỷ đồng (*Năm nghìn năm trăm linh hai tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu đồng*). Trong đó:

- Tổng chi phí xây dựng của dự án khoảng: 5.132,452 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù GPMB).

- Chi phí đền bù GPMB tạm tính: 370,525 tỷ đồng.

**11. Vốn đầu tư, phương án huy động vốn:** Nguồn vốn của nhà đầu tư, vốn vay của nhà đầu tư.

**12. 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:**

*12.1. Về cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:*

a) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở: Tổng số lượng là 1.234 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là: 476.616,12m<sup>2</sup> và tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án (bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà ở biệt thự, nhà ở tái định cư), cụ thể như sau:

+ Nhà ở riêng lẻ (liền kề): 1.051 căn, diện tích sàn xây dựng là: 388.369,8m<sup>2</sup>;

+ Nhà ở biệt thự: 161 căn, diện tích sàn xây dựng là: 80.666,58m<sup>2</sup>;

+ Nhà ở tái định cư: 22 căn, diện tích sàn xây dựng là: 7.579,75m<sup>2</sup>.

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: Bán 1.212 căn trong đó:

+ Nhà ở riêng lẻ (liền kề): 1.051 căn, diện tích sàn xây dựng là: 388.369,8m<sup>2</sup>;

+ Nhà ở biệt thự: 161 căn, diện tích sàn xây dựng là: 80.666,58m<sup>2</sup>;

- Nhà ở hỗn hợp diện tích khu đất 11.552,00m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng; diện tích sàn xây dựng tối đa 103.968,00m<sup>2</sup>.

b) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Diện tích 31.888,00m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng; diện tích sàn xây dựng tối đa 86.097,60m<sup>2</sup>.

*12.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị*

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo kết nối phù hợp với hạ tầng kỹ thuật tại khu vực; phối hợp với chính quyền địa phương vận hành và quản lý dự án, quản lý hành chính trong phạm vi khu đô thị; phối hợp, tổ chức hình thành nên tổ dân phố với số dân và địa bàn phù hợp. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các hoạt động công cộng, dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao toàn bộ dự án cho chính quyền địa phương; phối hợp với địa phương trong việc đảm bảo an ninh, môi trường khu vực dự án. Cụ thể:

a) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Sau khi tổ chức lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

- Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt;

- Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau:

- + Báo cáo Sở Xây dựng về kết quả của dự án;

- + Thực hiện công tác nghiệm thu công trình nhà ở, các công trình thuộc dự án (nếu nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng theo quy định) và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- + Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án;

- + Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành;

- + Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

b) Quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành công tác nghiệm thu, đảm bảo chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành có trách nhiệm tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật do nhà đầu tư bàn giao để quản lý, vận hành và khai thác sử dụng theo quy định. *W*

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Giao UBND thành phố Vinh:**

- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức lập yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án.

- Tổng hợp, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật đất đai; Cập nhật dự án vào dự thảo Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Vinh, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

- Chỉ đạo Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng thành phố Vinh lập, thẩm định, phê duyệt chi phí đền bù GPMB phục vụ dự án theo đúng quy định hiện hành. Phối hợp với nhà đầu tư (sau khi đấu thầu lựa chọn được nhà đầu tư) thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng của dự án đảm bảo quy định pháp luật.

**2. Các sở, ngành:** Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Cục Thuế 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.

**2.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *KL*

**Nơi nhận:** *KL*

- Như Điều 3;
- Thường trực TU, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm phục vụ HCC;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu : VT, CN, CVCN (H).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Hoa**