

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:
Khu đô thị mới Cây Chanh, xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch và đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

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

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 20/7/2018 của HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

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

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Anh Sơn;

Căn cứ Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 19/02/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cây Chanh tại xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 02/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới Cây Chanh, xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An; Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 14/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới Cây Chanh, xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An;

Xét báo cáo thẩm định và đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 03/BC-SKHĐT ngày 08/01/2021 và Công văn số 447/SKHĐT-ĐT ngày 04/02/2021 về việc điều chỉnh, bổ sung Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới Cây Chanh, xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới Cây Chanh, xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An. Nội dung cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

Anh Sơn là huyện miền núi thuộc miền Tây tỉnh Nghệ An, đây là huyện được UNESCO đưa vào danh sách các địa danh thuộc Khu dự trữ sinh quyển miền tây Nghệ An. Trong những năm gần đây, huyện Anh Sơn có những bước phát triển vượt bậc về kinh tế xã hội, nhịp độ đô thị hóa tăng nhanh, đời sống vật chất tinh thần của nhân dân được nâng cao đáng kể, nhu cầu về nhà ở, nhà ở thương mại, dịch vụ thương mại ngày càng cao. Khu đất tại xã Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn, có mục đích sử dụng phù hợp với Quyết định số 2523/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện Anh Sơn đến năm 2020 (khu đất được quy hoạch là đất ở dân cư) và phù hợp với quy hoạch xây dựng thị trấn Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 3907/QĐ-UBND-CN ngày 9/9/2008; Khu đô thị mới Cây Chanh, xã Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất tại Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 20/7/2018, UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 19/02/2019.

Việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và tổ chức triển khai dự án đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa, hoàn thiện tiêu chí thành thị trấn Đỉnh Sơn và góp phần xây dựng huyện Anh Sơn ngày càng hiện đại; Đồng thời, tạo việc làm, thu nhập cho người lao động và đóng góp vào nguồn thu ngân sách nhà nước.

2. Các nội dung cơ bản của danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

2.1. Tên dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới Cây Chanh, tại xã Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn.

2.2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền: UBND tỉnh Nghệ An.

2.3. Bên mời thầu: UBND huyện Anh Sơn.

2.4. Nội dung chủ yếu của danh mục dự án có sử dụng đất: Khu đô thị mới Cây Chanh, tại xã Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn như sau:

a. Địa điểm xây dựng: Xã Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An, cụ thể:

- Phía Đông giáp: Đường tỉnh lộ 534;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp thôn 3;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư thôn 8;
- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp thôn 3.

b. Diện tích khu đất và hiện trạng khu đất:

- Diện tích khu đất: 91.401,78 m².
- Về nguồn gốc sử dụng đất: Một phần diện tích đất nông nghiệp (BHK) do hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng được giao đất theo Nghị định 64/CP và một phần diện tích đất giao thông nội đồng (DGT) do UBND xã Đỉnh Sơn quản lý.

c. Mục tiêu dự án: Xây dựng Khu đô thị mới Cây Chanh với mục tiêu:

- Xây dựng, chỉnh trang xã Đỉnh Sơn, huyện Anh Sơn thành văn minh, hiện đại;
- Cung cấp cho người dân và khu vực các dịch vụ, hạ tầng và nhà ở; Tạo việc làm, thu nhập cho người lao động và đóng góp vào nguồn thu ngân sách nhà nước.

d. Quy mô đầu tư:

d1. Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch: Theo Quyết định số 448/QĐ.UBND ngày 19/02/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cây Chanh tại xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn, bao gồm:

- Diện tích đất xây dựng nhà ở (387 lô): 47.040,42 m²;
- Đất xây dựng trung tâm thương mại: 1.995,00 m²;
- Đất xây dựng trường học: 2.246,00 m²;
- Đất cây xanh, TDTT, hội quán: 3.461,04 m²;
- Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật: 1.426,00 m²;
- Đất giao thông, mương thoát nước: 35.233,32 m².

d2. Quy mô xây dựng:

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt, bao gồm: San lấp mặt bằng; đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước sạch + PCCC; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; cây xanh cảnh quan; ...

- Xây dựng nhà ở; trung tâm thương mại; trường học; TDTT, hội quán.

d3. Đền bù giải phóng mặt bằng: Theo phương án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 394,609 tỷ đồng (*Ba trăm chín tư tỷ, sáu trăm linh chín triệu đồng*), trong đó chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB: 9,895 tỷ đồng.

g. Vốn đầu tư, phương án huy động vốn: Vốn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

h. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Xây dựng, chỉnh trang xã Đình Sơn, huyện Anh Sơn thành văn minh, hiện đại; Cung cấp cho người dân và khu vực các dịch vụ, mua sắm hiện đại và nhà ở; Tạo việc làm, thu nhập cho người lao động và đóng góp vào nguồn thu ngân sách nhà nước.

- Sơ bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến phải nộp cho nhà nước khoảng 35 tỷ đồng.

i. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư:

i1. Yêu cầu chung: Nhà đầu tư có tư cách pháp nhân, ngành nghề kinh doanh và điều kiện phù hợp với quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở, Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản.

i2. Năng lực tài chính:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: **80 tỷ đồng** (không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án).

- Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá

là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.

- Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

i3. Kinh nghiệm nhà đầu tư: Số lượng tối thiểu các dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 (một) dự án. Cách xác định dự án như sau:

- Loại 1: Dự án trong lĩnh vực Khu đô thị bao gồm nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng **200 tỷ đồng** (khoảng 50% tổng mức đầu tư của dự án).

+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng **40 tỷ đồng** (50% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án).

+ Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây.

- Loại 2: Dự án trong lĩnh vực Khu đô thị bao gồm nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng **120 tỷ đồng** (khoảng 30% tổng mức đầu tư của dự án).

+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.

- Loại 3: Dự án trong lĩnh vực Khu đô thị bao gồm nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Giá trị phần công việc đối tác cùng thực hiện tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng **120 tỷ đồng** (khoảng 30% tổng mức đầu tư của dự án).

+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.

Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2, loại 3 bằng tối đa 0,5 dự án thuộc loại 1 và cách thức làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi là số lẻ.

Kinh nghiệm của nhà đầu tư bằng tổng số dự án của nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác đã thực hiện.

Các dự án/gói thầu của nhà đầu tư/đối tác thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá (Nhà đầu tư phải cung cấp các biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước để chứng minh việc đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, chất lượng đối với các dự án/gói thầu đã thực hiện”).

f. Thời gian thực hiện dự án: 30 tháng, kể từ ngày khởi công.

Điều 2. Tổ chức thực hiện**1. Giao UBND huyện Anh Sơn:**

- Thực hiện các nhiệm vụ của bên mời thầu theo đúng quy định của Luật Đấu thầu và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai của dự án theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Chỉ đạo Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng huyện Anh Sơn phối hợp với đơn vị liên quan để lập, thẩm định, phê duyệt chi phí và triển khai thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng phục vụ dự án theo đúng quy định hiện hành.

2. Giao các Sở:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Công bố danh mục dự án theo đúng quy định; tiếp nhận hồ sơ quan tâm của các nhà đầu tư, tham mưu UBND tỉnh tổ chức triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Đấu thầu và Luật Đầu tư.

- Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Anh Sơn và các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh các thủ tục liên quan theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Luật Xây dựng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Anh Sơn và các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh các thủ tục về đất đai của dự án theo đúng quy định của Luật Đất đai.

- Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với Cục Thuế và UBND huyện Anh Sơn và các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh các cơ chế tài chính, thuế theo đúng quy định pháp luật hiện hành”.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thay thế, hủy bỏ Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 02/7/2018 và Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 14/3/2020 của UBND tỉnh Nghệ An.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Anh Sơn; Các tổ chức, cá nhân liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành././

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Trung tâm TH-CB; Công TTĐT tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Các phòng CN, NN VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXD (H.Quỳnh).

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



Lê Ngọc Hoa