

Số: 151 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 02 tháng 12 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 Thông báo số 416-TB/TU ngày 19/11/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 13/12/2020 của HĐND tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại báo cáo thẩm định số 486/BC-SKHĐT ngày 28/9/2021 về việc chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên dự án: Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, 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 điều chỉnh Quy hoạch chung 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/QĐ-TTg ngày 14/01/2015; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vinh Tân, thành phố Vinh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1681/QĐ-UBND ngày 01/6/2021;

- Thiết lập môi trường sống mới, chất lượng cao, gắn gũi với thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, theo tiêu chí phát triển bền vững; Kết nối hài hòa với kiến trúc cảnh quan đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu chức năng lân cận;

- Khai thác và sử dụng quỹ đất hợp lý, tăng nguồn thu cho ngân sách; bổ sung quỹ nhà ở, công trình công cộng, công viên, cảnh quan... góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội;

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Tiếp giáp các phía:

- Phía Bắc giáp: Dự án khu đô thị Dầu khí Nghệ An;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư và đất doanh nghiệp;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch rộng 30m;
- Phía Tây giáp: Sông Vinh và khu dân cư phường Vinh Tân.

4. Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:

a) Diện tích khu đất: 200.759,5 m².

b) Nguồn gốc sử dụng đất:

Khu vực dự án phần lớn là đất nông nghiệp trồng lúa, Ao hồ; có 5 hộ dân có đất ở; còn lại là đất nghĩa trang (ký hiệu là NTD), giao thông (ký hiệu GT), thủy lợi (TL), mặt nước (ký hiệu Son - sông Rào Máng); thuộc tờ bản đồ số 47, 48, 52, 53, 57, 58, 75.

- Đất nông nghiệp: Diện tích khoảng 15,19 ha; gồm đất Lúa thuộc khối Tân Phụng và khối Tân An do Hợp tác xã Vinh Tân quản lý, giao khoán cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích trồng Lúa và đất nông nghiệp (ký hiệu LUK) do UBND Xã Hưng Thịnh, huyện Hưng Nguyên giao khoán cho người dân sản xuất nông nghiệp (đến năm 2008 chuyển sáp nhập về UBND phường Vinh Tân, thành phố Vinh). Các thửa đất được HTX Vinh Tân giao khoán chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được đo đạc lại bản đồ địa chính đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đất ở của 5 hộ gia đình, cá nhân: Diện tích 0,07 ha; đã được cấp GCNQSD đất.

- Đất các hộ gia đình cải tạo sử dụng vào mục đích như nuôi trồng thủy sản và trồng cây lâu năm là đất hoang hóa, diện tích 0,3ha; sử dụng nuôi cá từ trước ngày 01/7/2004; hiện không có tranh chấp. Các thửa đất đều chưa được cấp GCNQSD đất; nay đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo quy định của Luật Đất đai. Khi thu hồi đất xác định đối tượng là hộ gia đình cá nhân và loại đất được bồi thường là đất nuôi trồng thủy sản và trồng cây lâu năm.

- Diện tích đất do UBND Phường quản lý chủ yếu là đất nghĩa địa, diện tích 0,09 ha và hệ thống đường giao thông, kênh mương nội đồng chủ yếu do người dân tự đào, đắp; không có công trình kiên cố; diện tích khoảng 2,74 ha.

- Diện tích mặt nước (sông Rào Máng) trong phạm vi dự án khoảng 3,2 ha, không thuộc quỹ đất công ích, chưa được giao cho thuê sử dụng.

c) Hiện trạng sử dụng đất: Chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa (khoảng 15,19ha); phần diện tích đất ao hồ nuôi trồng thủy sản (diện tích 0,3ha) các hộ gia đình cá nhân nuôi cá; đất nghĩa địa; giao thông, thủy lợi (nội đồng); đất ở (05 hộ); mặt nước (sông Rào Máng).

(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

a) Quy mô dân số: Dự kiến dân số khoảng 1.600 ÷ 1.800 người.

b) Quy mô sử dụng đất: 200.759,5 m², có cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	553,00	40	1	0,28
2	Đất xây dựng nhà ở	69.461,89			34,60
	Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh (88 lô)	10.770,14	80	3	5,36
	Đất nhà ở liền kề (157 lô)	21.448,73	80	3	10,68
	Đất nhà ở biệt thự (84 lô)	23.023,38	60 ÷ 75	3	11,47
	Nhà ở xã hội	14.219,64	50	2 ÷ 5	7,08
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan	41.022,77	5	1	20,43
4	Đất mặt nước	22.902,18			11,41
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải, trung chuyển rác)	476,23			0,24
6	Đất giao thông	66.343,43			33,05
Tổng cộng		200.759,50			100,00

c) Quy mô xây dựng:

- Công trình kiến trúc

+ Đầu tư xây dựng nhà thô có hoàn thiện mặt ngoài: Nhà ở liền kề (157 lô), tổng diện tích 21.448,73 m², mật độ xây dựng khoảng 80%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; Nhà ở biệt thự (84 lô), tổng diện tích 23.023,38 m², mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; Nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh (88 lô), tổng diện tích 10.770,14 m², mật độ xây dựng khoảng 80%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng;

+ Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở xã hội, tổng diện tích khu đất 14.219,64 m², mật độ xây dựng 50%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, diện tích sàn xây dựng tối đa 35.549,1 m².

- Xây dựng công trình công cộng: 01 nhà văn hóa, diện tích khu đất 553 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng; Cây xanh - thể dục thể thao, tổng diện tích đất 21.556,35 m², mật độ xây dựng 5%; Cây xanh cảnh quan ven sông, tổng diện tích đất 17,824,09 m², mật độ xây dựng 5%; Cây xanh vườn hoa xen kẽ trong khu ở diện tích 1.623,33 m².

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (20,08 ha) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Đền bù giải phóng mặt bằng.

6. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trong vòng 05 năm, kể từ ngày đủ điều kiện khởi công theo quy định của pháp luật.

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

8. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

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

10. Tổng chi phí thực hiện dự án:

Tổng mức đầu tư (vốn đầu tư): 1.439.742.000.000 đồng,

(Một ngàn bốn trăm ba mươi chín tỷ, bảy trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng (kiến trúc, HTKT, dự phòng): 1.348.586.000.000 đồng;
- Chi phí đền bù GPMB: 91.156.000.000 đồng.

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 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 phường Vinh Tân, thành phố Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *AD*

Nơi nhận:

- 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 hành chính công tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu : VT, CN, CVXD (Q).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa

