

Số: 83 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày .24.. tháng ...8... 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 340-TB/TU ngày 09/8/2021 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 Công văn số 1287/SKHĐT-ĐT ngày 13/4/2021 về việc chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị tại xã Văn Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị tại xã Văn Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, với nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị tại xã Văn Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

2. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Văn Thành, huyện Yên Thành đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 15/10/2020.

- Xây dựng Khu nhà ở tại xã Văn Thành đồng bộ, hiện đại đảm bảo các yêu cầu tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan đô thị, văn minh xã hội.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, cảnh quan đảm bảo hoàn chỉnh, khớp nối với các dự án khác trong khu vực, hài hòa giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu;

- Cụ thể hóa mục tiêu kinh tế - xã hội của huyện Yên Thành;
- Là cơ sở để UBND huyện Yên Thành kêu gọi nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Văn Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, vị trí, ranh giới khu đất:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư và hành lang an toàn kênh chính;
- Phía Nam giáp: Đường đi thị trấn và xã Đức Thành;
- Phía Đông giáp: Hành lang an toàn kênh chính;
- Phía Tây giáp: Đường liên xã.

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Tổng diện tích sử dụng đất: 24,9ha.

4.1. Hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất:

a) Hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất trồng lúa, đất giao thông, kênh mương nội đồng, bờ thửa.

Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trồng lúa	19,36	77,751
2	Đất khác	5,54	22,249
3	Đất ở + vườn	0,73	2,931
4	Đất nghĩa địa	0,52	2,088
5	Đất chưa sử dụng	0,56	2,249
6	Đất trồng cây lâu năm	0,70	2,811
7	Đất thủy lợi + đất giao thông	3,03	12,169
	Tổng cộng	24,9	100

- Điều kiện thu hồi đất đối với dự án: Dự án thuộc diện thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai và đã được thông qua tại Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 13/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An.

b) Nguồn gốc sử dụng đất:

Đối với diện tích đất ở, đất vườn (ONT), đất trồng cây lâu năm (CLN) đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

Đối với diện tích đất giao thông, thủy lợi nội đồng do UBND xã Văn Thành, huyện Yên Thành quản lý;

Đất bằng chưa sử dụng (BCS), đất nghĩa trang (NTĐ), đất thủy sản, thủy lợi (MNC) và đất giao thông (ĐGT) do UBND xã quản lý không thuộc đất công ích, không có loại đất giao hay cho thuê;

Đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng: các loại đất trồng lúa (LUC, LUK) chủ yếu là đất nông nghiệp đã được chuyển đổi theo Chỉ thị 02 của Tỉnh ủy. Các hộ sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Hiện tại, các hộ gia đình, cá nhân sử dụng canh tác ổn định từ trước tới nay, không có tranh chấp.

4.2. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	9,316	37,40
2	Đất công cộng (Thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non)	1,305	5,24
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	11,036	44,32
4	Đất cây xanh mặt nước	3,246	13,04
	Tổng cộng	24,903	100

4.3. Cơ cấu quy hoạch: Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Gồm các khu chức năng được bố trí như sau:

4.3.1. Khu thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-1 và TMDV-2): Gồm 02 khu với tổng diện tích đất 7.464,32m². Trong đó, khu số 1 (ký hiệu TMDV-1) được bố trí phía Tây Nam khu đất quy hoạch, tiếp giáp với đường quy hoạch rộng 48,0m. Diện tích đất 6.016,92m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao: 05 tầng; khu số 2 (ký hiệu TMDV-2) bố trí tại phía Đông Bắc khu đất quy hoạch, tiếp giáp với đường quy hoạch rộng 18,5m và đường quy hoạch rộng 12,0m. Diện tích đất 1.447,40m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao: 03 tầng;

4.3.2. Khu nhà ở thấp tầng: Bao gồm Nhà ở liên kề, biệt thự, được bố trí tiếp giáp các trục đường chính đô thị và đường nội bộ. Tổng diện tích 93.136,10m², trong đó:

a) Nhà ở liên kề (ký hiệu LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6, LK-7, LK-8, LK-9, LK-10, LK-11, LK-12, LK-13, LK-14, LK-15, LK-16, LK-17, LK-18, LK-19, LK-20, LK-21): Diện tích khu đất 78.760,49m²; diện tích các lô đất từ 94,42m² đến 301,83m²; tổng số 629 lô đất; tầng cao: 3,5 tầng (03 tầng và 01 tum).

Đối với các lô đất liên kề: Có diện tích < 100m², không chế mật độ xây dựng tối đa 91,2%; các lô đất có diện tích $\geq 100\text{m}^2 \div < 200\text{m}^2$, xây dựng tối đa 80%; các lô đất có diện tích từ $\geq 200\text{m}^2 \div < 300\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 70%; các lô đất có diện tích $\geq 300\text{m}^2$, mật độ xây dựng 60%.

b) Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-1, BT-2, BT-3, BT-4): Được bố trí ở phía Đông khu đất quy hoạch bám trục đường ven kênh Vách Bắc rộng 26,0m và đường quy hoạch rộng 18,5m. Diện tích 14.375,41m²; diện tích các lô đất từ 200,00m² ÷ 541,45m², tổng số 50 lô đất, tầng cao 3 tầng.

Đối với các lô đất biệt thự: Có diện tích từ $\geq 200\text{m}^2 \div < 300\text{m}^2$, không chế mật độ xây dựng tối đa 70%; các lô đất có diện tích từ $\geq 300\text{m}^2 \div < 500\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 60%; các lô đất có diện tích $\geq 500\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 50%.

4.3.4. Cây xanh, cảnh quan: Bao gồm cây xanh thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan, được bố trí tại trung tâm khu đất quy hoạch và xen kẽ trong các khu nhà ở thấp tầng. Tổng diện tích $30.052,88\text{m}^2$, trong đó:

a) Cây xanh thể dục thể thao (ký hiệu CT-TDĐT-1, CT-TDĐT-2, CT-TDĐT-3): Diện tích $29.409,73\text{m}^2$;

b) Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXCQ.1, CXCQ.2, CXCQ.3): Được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch và xen kẽ trong các khu nhà ở thấp tầng. Diện tích $643,15\text{m}^2$.

4.3.5. Nhà văn hóa (ký hiệu NVH-1, NVH-2): Nhà văn hóa số 1 (ký hiệu NVH-1) được bố trí phía Tây Bắc khu đất quy hoạch; diện tích $637,60\text{m}^2$, nhà văn hóa số 2 (ký hiệu NVH-2) được bố trí phía Đông Bắc khu đất quy hoạch (đối diện trường mầm non), diện tích $780,74\text{m}^2$; tầng cao 1 tầng; mật độ xây dựng 40%.

4.3.6. Trường mầm non (ký hiệu MN): Được bố trí phía Đông Bắc khu quy hoạch. Diện tích $4.174,93\text{m}^2$; mật độ xây dựng 40%, tầng cao: 03 tầng.

4.3.7. Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu SLNT): Được bố trí phía Bắc khu đất quy hoạch. Diện tích $3.447,34\text{m}^2$, xây dựng 1 Trạm xử lý nước thải, diện tích $610,82\text{m}^2$, tầng cao 1 tầng, phần đất kè kênh thoát nước, rãnh thoát nước hoàn trả.

(Chi tiết tại Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh)

5. Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến 03 năm, kể từ ngày giao đất cho Nhà đầu tư.

6. Thời hạn thực hiện dự án: Không quá 50 năm theo quy định của pháp luật.

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

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

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

Tổng số: 1.397,715 tỷ đồng *(Một nghìn, ba trăm chín bảy tỷ, bảy trăm mười lăm triệu đồng)*. Trong đó:

- Tổng chi phí xây dựng của dự án khoảng: 1.331,58 tỷ đồng.

- Chi phí đền bù GPMB tạm tính: 66,135 tỷ đồng.

10. Vốn đầu tư, phương án huy động vốn: Nguồn vốn của nhà đầu tư, vốn vay và huy động hợp pháp khác.

11. Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

- Dự án Khu đô thị tại xã Văn Thành hình thành một khu dân cư đô thị được đầu tư quy mô, hiện đại đảm bảo các yêu cầu tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan đô thị, văn minh thương mại. Dự án hình thành sẽ là điểm nhấn mang lại sự đổi mới diện mạo cho khu vực xã Văn Thành và thị trấn Yên Thành nói chung.

- Việc xây dựng hoàn thành dự án vùng ven góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của thị trấn Yên Thành tạo điều kiện để trở thành đô thị loại IV.

- Dự án đi vào hoạt động góp phần kích cầu đầu tư, đồng thời tăng thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế, các loại phí, lệ phí, tiền sử dụng đất.

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 làm cơ sở công bố danh mục dự án và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tổ chức triển khai đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành 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 huyện Yên Thành 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 huyện Yên Thành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Văn Thành, huyện Yên Thành; 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