

Số: /QĐ-KKT

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2025)

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH HÀ TĨNH

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật 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 ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 và Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 381/QĐ-TTg ngày 24 tháng 3 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 40/2023/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị trung tâm khu kinh tế Vũng Áng, thị xã Kỳ Anh (tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Nghị quyết số 212/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của HĐND tỉnh Hà Tĩnh về danh mục các khu đất thực đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh đợt 2 năm 2024;

Căn cứ Kết luận số 211-KL/TU ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh tại Hội nghị ngày 08/5/2025 và Văn bản số 2978/UBND-XD1 ngày 13 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Tờ trình số 09/TTr-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Hồ sơ đề xuất kèm theo của UBND thị xã Kỳ Anh; bổ sung, giải trình tại các Văn bản số 638/UBND-KTHT&ĐT ngày 10 tháng 03 năm 2025; số 1106/UBND-TCKH ngày 21 tháng 4 năm 2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 2105/BC-QLĐT ngày 21 tháng 5 năm 2025 của phòng Quản lý đầu tư (sau khi tổng hợp ý kiến các sở, ngành, địa phương và các phòng chuyên môn liên quan),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới tại phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh với nội dung như sau:

- 1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
- 2. Tên dự án:** Khu đô thị mới tại phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh.
- 3. Mục tiêu dự án**

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
1	Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà ở; xây dựng nhà không để ở (trường học, bãi đỗ xe, ..).	4212, 4221, 4222, 4223, 4101, 4102
2	Xử lý và cung cấp nước	3600
3	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
4	Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở Nhà nước giao cho nhà đầu tư; bán nhà ở đối với các căn xây thô, hoàn thiện mặt tiền; bán	6810

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
	căn hộ chung cư cao tầng; bán và cho thuê căn hộ nhà ở xã hội; cho thuê đất, công trình thương mại – dịch vụ	
5	Đầu tư xây dựng và kinh doanh ngành trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở	8511, 8512, 8521, 8522, 8523
6	Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế	8610

* Việc kinh doanh các mục tiêu hoạt động của dự án được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ quy định pháp luật có liên quan.

** Các sản phẩm nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.

4. Quy mô dự án

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 84,12ha. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
	Tổng	841.217,1	100,0	12.463
I	Đất đơn vị ở	631.978,9	75,1	12.463
1.1	Đất ở mới	280.375,1	33,3	12.463
1.1.1	Đất ở liền kề	222.940,4	26,5	10.384
1.1.2	Đất nhà ở xã hội	57.434,7	6,8	2.079
1.2	Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	63.972,3	7,6	
1.2.1	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	38.878,1	4,6	2.119
-	Đất trường mầm non	12.914,8	1,5	623
-	Đất trường tiểu học	14.491,8	1,7	810
-	Đất trường trung học cơ sở	11.471,5	1,4	685
1.2.2	Đất y tế	529,4	0,1	
1.2.3	Đất TDTT (sân chơi, sân tập luyện)	17.213,8	2,0	
1.2.4	Đất văn hoá	5.005,8	0,6	
1.2.5	Đất thương mại	2.345,2	0,3	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	36.045,2	4,3	
1.4	Bãi đỗ xe	17.497,5	2,1	
1.5	Đường giao thông đơn vị ở	234.088,8	27,8	
II	Đất ngoài đơn vị ở	209.238,2	24,9	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
2.1	Đất công cộng đô thị	46.687,7	5,6	
2.1.1	<i>Đất công cộng cấp đô thị</i>	11.644,8	1,4	
2.2.2	<i>Đất trường THPT</i>	35.042,9	4,2	
2.2	Đất cơ quan (phòng cháy chữa cháy)	1.010,0	0,1	
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	71.861,5	8,5	
2.4	Đất CT hạ tầng kỹ thuật khác	2.637,8	0,3	
2.5	Đất cây xanh chuyên dụng	1.466,9	0,2	
2.6	Giao thông	85.574,3	10,2	

4.2. Công suất thiết kế

- Diện tích đất xây dựng nhà ở dự kiến: 280.375,1m²;
- Diện tích sàn xây dựng nhà ở dự kiến: 971.586,6 m²;
- Loại nhà ở và số lượng nhà ở dự kiến:

+ Nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề với tổng diện tích đất 222.940,4m², diện tích sàn dự kiến 891.761,5m², tầng cao xây dựng 04 tầng, số căn dự kiến là 2.596 căn.

+ Nhà ở xã hội dạng nhà ở chung cư với tổng diện tích đất 57.434,7m², diện tích sàn dự kiến 79.825,1 m², tầng cao xây dựng 10 tầng.

- Quy mô dân số: khoảng 12.463 người.
- Công trình hạ tầng xã hội: Công trình y tế; Công trình giáo dục; Nhà văn hoá; Phòng cháy chữa cháy; Công trình thương mại; Công trình thể dục thể thao; Bãi đỗ xe...

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

- Nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề.
- Nhà ở xã hội dạng nhà ở chung cư.
- Chuyển nhượng, cho thuê sàn hoặc kinh doanh công trình thương mại, công trình công cộng cấp đô thị tại các lô đất có ký hiệu TMO-01; CCDT-01 với tổng diện tích đất dự kiến 27.041,9m² để kinh doanh các hoạt động: Nhà hàng ăn uống, các hoạt động vui chơi, giải trí, thể thao, trung tâm thương mại, chợ, ngân hàng, tài chính, văn phòng, ...
- Chuyển nhượng, cho thuê sàn hoặc kinh doanh dịch vụ y tế, thể dục thể thao tại các ô đất ký hiệu YTO-01 và TTO-01, TTO-02 với diện tích đất dự kiến 17.743,2m² để kinh doanh các hoạt động.
- Chuyển nhượng, cho thuê bãi đỗ xe với diện tích đất dự kiến 17.497,5m².

(Quy mô dự án nêu trên là dự kiến. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ, ... sẽ được xác định cụ thể tại

bước lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định pháp luật hiện hành).

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; phần hạ tầng mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương

- Trước khi phê duyệt dự án, chủ đầu tư phải thực hiện các thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật đối với các cơ quan quản lý chuyên môn, có thể bao gồm: Thỏa thuận đầu nối và phương án đầu nối: cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, đầu nối giao thông, các văn bản thỏa thuận về kết nối hạ tầng khác (nếu có). Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Sau khi hoàn thiện Dự án, phần hạ tầng kỹ thuật sẽ được bàn giao cho nhà nước như sau:

+ Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư với diện tích 84,12ha thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị trung tâm khu kinh tế Vũng Áng, thị xã Kỳ Anh (tỷ lệ 1/2000) được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 2250/QĐUBND ngày 23/9/2024 gồm các hạng mục: Đường giao thông (bao gồm các tuyến giao thông xung quanh dự án); cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; ga rác, cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh, mặt nước sẽ bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành và khai thác sử dụng theo quy định.

+ Khu đất đầu tư Công trình trụ sở (phòng cháy chữa cháy) tại lô đất CQ-01 với diện tích đất dự kiến 1.010 m² và công trình văn hóa tại lô đất VHO-01 với diện tích đất dự kiến 5.005,8m²: Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương sau khi hoàn thành đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

4.5. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.

4.6. Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.

4.7. Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư¹ và tiền sử dụng đất): Khoảng 7.799.531.000.000 (Bằng chữ: Bảy ngàn bảy trăm chín mươi chín tỷ năm trăm ba mươi một triệu) đồng.

6. Thời hạn hoạt động dự án: 70 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án

Phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

¹ Khoảng 219.374.000.000 đồng

8. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong vòng 05 năm kể từ thời điểm lựa chọn được Nhà đầu tư thực hiện dự án. Trong đó:

- Hoàn thành các thủ tục để triển khai dự án: 24 tháng kể từ ngày lựa chọn được Nhà đầu tư;
- Triển khai xây dựng hoàn thành dự án: 36 tháng kể từ ngày Nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

10. Các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án

Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án phải tuân thủ đáp ứng và thực hiện các thủ tục liên quan pháp luật về Đầu tư, Đất đai, Xây dựng, Môi trường, Nhà ở, Kinh doanh Bất động sản, Phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thị xã Kỳ Anh chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề xuất dự án đầu tư.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật có liên quan. Hỗ trợ nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện các thủ tục liên quan để triển khai dự án, sớm đưa dự án khởi công, hoàn thành theo tiến độ đã được phê duyệt.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

2. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh, các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND thị xã Kỳ Anh và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Tỉnh uỷ; UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Chi cục Thuế khu vực XI; Chi Cục Thống kê tỉnh;
- UBND thị xã Kỳ Anh;
- Trưởng ban; các Phó Trưởng ban;
- Các phòng chuyên môn, Văn phòng đại diện;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: Văn thư, QLĐT.

TRƯỞNG BAN



Lê Trung Phước