

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

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

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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu, có hiệu lực kể từ ngày 29 tháng 11 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 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 của Bộ trưởng 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về sửa đổi một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 3304/BC-STC ngày 17 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái phường Ninh Mỹ, thành phố Hoa Lư với các nội dung sau:

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

2. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái phường Ninh Mỹ, thành phố Hoa Lư.

3. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 668/QĐ-TTg ngày 26 tháng 3 năm 2025;

- Đầu tư xây dựng khu đô thị theo tiêu chí “Sinh thái - Hiện đại”; đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở (*công trình thương mại dịch vụ; công trình công cộng, cảnh quan...*) theo đồ án quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị và kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt;

- Cung cấp các sản phẩm nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua (*bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội*); quản lý khai thác và vận hành dự án; cung cấp các dịch vụ phục vụ nhu cầu ở cho người dân địa phương và khu vực lân cận;

- Tạo điểm nhấn về phát triển đô thị và kiến trúc cho khu vực phường Ninh Mỹ, thành phố Hoa Lư; đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án với khu vực lân cận; tạo động lực phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

3. Quy mô dự án

3.1. Diện tích đất sử dụng: 20,33 ha.

Dự kiến nhu cầu chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

TT	Các loại đất để thực hiện dự án	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhà ở	77.649,05			
-	Đất nhà ở liền kề	31.395,70	84 ÷ 93	5	4,5 ÷ 4,8

TT	Các loại đất để thực hiện dự án	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	30.587,88	45 ÷ 75	3-5	1,8 ÷ 2,5
-	<i>Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)</i>	15.665,47	40	15	6,0
2	Đất văn hóa	598,60	40	3	1,2
3	Đất giáo dục (trường MN)	2.014,61	40	3	1,2
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	21.133,99	5	1	0,05
5	Đất công trình dịch vụ	20.136,62	45	20	9,0
6	Đất đường giao thông	65.551,90			
7	Đất bãi đỗ xe	8.334,76			
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (hành lang HTKT)	7.885,33			
	Tổng cộng	203.304,86			

3.2. Quy mô dân số: 3.324 người.

3.3. Quy mô đầu tư

Nhà đầu tư thực hiện xây dựng hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, cụ thể:

a) *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật*: Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án trên diện tích đất khoảng 20,33 ha.

b) *Xây dựng hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội*

- Đầu tư xây dựng 01 nhà văn hóa để phục vụ sinh hoạt cộng đồng cho dân cư, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

- Đầu tư xây dựng 01 Trường mầm non đáp ứng khoảng 166 học sinh, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa là 04 tầng.

- Đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ (*thương mại, khách sạn,...*), mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 20 tầng.

c) *Đầu tư công trình nhà ở*: Dự kiến tổng số 1.080 căn, trong đó:

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài: 320 căn nhà ở liền kề, mật độ xây dựng tối đa từ (80÷100)%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài: 96 căn nhà ở biệt thự, mật độ xây dựng tối đa từ $(40 \div 75)\%$, tầng cao từ $(03 \div 05)$ tầng.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện 664 căn hộ chung cư nhà ở xã hội. Khu nhà ở xã hội có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 15 tầng, đảm bảo bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo $\geq 20\%$ diện tích đất ở mới trong phạm vi dự án.

Cơ cấu sản phẩm nêu trên là dự kiến. Các chỉ tiêu sử dụng đất ở, chỉ tiêu kiến trúc sẽ được xác định cụ thể trong đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án; đảm bảo tuân thủ phù hợp với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và tuân thủ phù hợp với chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái phường Ninh Mỹ, thành phố Hoa Lư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

3.4. Phương án đầu tư xây dựng dự kiến, quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án

a) Dự kiến phương án đầu tư xây dựng

- Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện theo trình tự ưu tiên đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở xã hội, công trình nhà ở thương mại, công trình hạ tầng xã hội và công trình dịch vụ thương mại trong phạm vi diện tích thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 320 căn nhà ở liền kề và 96 căn nhà ở biệt thự để thực hiện hoạt động kinh doanh chuyển nhượng cho người mua khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện 664 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để thực hiện hoạt động kinh doanh chuyển nhượng cho người mua khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

b) Sơ bộ xây dựng công trình hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện xây dựng:

+ Xây dựng 01 nhà văn hóa;

+ Xây dựng 01 trường trường mầm non;

+ Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, khách sạn,... Nhà đầu tư sau khi xây dựng hoàn thiện, thực hiện bàn giao cho Nhà nước quản lý đối với 01 nhà văn hoá, các công trình xã hội khác Nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư kinh doanh khi đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án được Nhà đầu tư xây dựng trên diện tích khoảng 20,33 ha trong Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý.

c) Hạ tầng ngoài phạm vi dự án: Nhà nước quản lý theo quy định đối với các công trình hạ tầng ngoài phạm vi dự án.

4. Vốn đầu tư của dự án: 4.899.681.000.000 đồng bằng vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư, trong đó:

- Sơ bộ tổng vốn đầu tư *(không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)*: 4.812.262.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 87.419.000.000 đồng.

Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư trúng thầu.

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm *(tính từ ngày nhà đầu tư được cấp quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất)*.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Ninh Mỹ, thành phố Hoa Lư. Ranh giới khu đất dự án như sau:

- Phía Bắc giáp kênh La Phù;
- Phía Nam giáp đường hiện trạng (mở rộng theo quy hoạch);
- Phía Đông giáp đường Đinh Tiên Hoàng;
- Phía Tây giáp đường hiện trạng.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến hết quý I/2029 *(thời gian chuẩn bị đầu tư, triển khai thực hiện dự án)*.

a) Tiến độ góp vốn và huy động vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án và phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 03 năm (36 tháng) kể từ ngày được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, hết quý I năm 2029 hoàn thành dự án.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư: Phương án phân kỳ đầu tư được cụ thể hóa trong báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt và được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

8. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư khi đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của tỉnh Ninh Bình.

9. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư

- Nhà đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư,

đầu thầu, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

- Lập, trình thẩm định đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; Lập, trình thẩm duyệt thiết kế thi công các hạng mục công trình để đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, xây dựng và phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án đầu tư theo quy định của pháp luật. Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ được cấp, nếu chậm triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Phải được sự chấp thuận của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và các cơ quan có liên quan trong trường hợp phát sinh các vấn đề liên quan đến quốc phòng, an ninh trong quá trình thực hiện dự án và trong trường hợp chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần chi phối, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức thực hiện dự án.

- Chỉ được phép thực hiện kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền khi đảm bảo đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Thực hiện đúng các quy định tại khoản 4 Điều 22 và điểm m khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở.

- Lập và gửi báo cáo về tình hình thực hiện và hoạt động của dự án định kỳ hàng quý, hàng năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, nội dung báo cáo theo Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Đồng thời, lập và gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư gửi về Sở Tài chính theo quy định tại Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, thực hiện báo cáo trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán về các nội dung, thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và các tài liệu có liên quan; chịu trách nhiệm về việc xác định quy mô Dự án đảm bảo phù hợp với các chỉ

tiêu quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt, với chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, đảm bảo thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật;

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về sự phù hợp của Dự án với quy hoạch đô thị; bảo đảm sự phù hợp, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch theo các thời kỳ quy hoạch và giữa Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết khu vực thực hiện Dự án; các chỉ tiêu sử dụng đất của Dự án trong Quy hoạch đô thị.

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo các ý kiến thẩm định, đồng thời căn cứ các nhiệm vụ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Công văn số 704/UBND-VP4 ngày 07 tháng 5 năm 2025 để tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn việc lập Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch tuân thủ phù hợp với quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và chủ trương đầu tư đã được chấp thuận.

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm nhà đầu tư có đủ điều kiện, năng lực, thực hiện Dự án theo tiến độ đã đề xuất;

- Chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dự án bảo đảm thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đô thị, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan theo lĩnh vực quản lý.

2. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm về các nội dung theo lĩnh vực quản lý tại Báo cáo thẩm định số 3304/BC-STC ngày 17 tháng 6 năm 2025 về kết quả thẩm định chủ trương đầu tư Dự án;

- Hướng dẫn Sở Xây dựng và nhà đầu tư (*sau khi được lựa chọn theo quy định*) thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư và đấu thầu.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn, thực hiện các nhiệm vụ, công việc thuộc lĩnh vực quản lý về đất đai, giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên đúng quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dự án bảo đảm thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, bảo vệ môi trường, các pháp luật khác có liên quan.

5. Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tham gia các nội dung theo lĩnh vực được giao quản lý, đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

6. Các sở, ngành, đơn vị, địa phương liên quan có trách nhiệm theo dõi,

hướng dẫn, đơn đốc, giám sát nhà đầu tư *(sau khi được lựa chọn theo quy định)* đối với các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ, lĩnh vực phụ trách, phạm vi quản lý và quyền hạn của mình quản lý; đồng thời phối hợp với Sở Tài chính thực hiện quản lý nhà nước theo quy định trong quá trình việc triển khai thực hiện dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,5;
 - Lưu: VT, VP4.
- vmh_vp4_36.QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn