

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 16 tháng 6 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 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;

Căn cứ kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 2265-TB/TU ngày 21 tháng 6 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 3201/BC-STC ngày 14 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Kim Chính, huyện Kim Sơn 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 mới Nam Kim Chính, huyện Kim Sơn.

3. Mục tiêu Dự án

- Cụ thể hóa các quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội của huyện Kim Sơn và các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của địa phương và Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Kim Chính, huyện Kim Sơn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng khu đô thị đồng bộ, khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo nên một tổ hợp công trình có thiết kế hiện đại, tạo điểm nhấn trong không gian kiến trúc đô thị, cảnh quan thiên nhiên, thân thiện với môi trường, phát huy tiềm năng giá trị khu đất, góp phần tạo nên bộ mặt mới văn minh hiện đại cho khu vực xã Kim Chính nói riêng và huyện Kim Sơn nói chung.

- Tăng thêm quỹ đất ở trên địa bàn huyện Kim Sơn; góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở và việc làm của người dân và mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, hiệu quả tài chính cho Nhà nước và Nhà đầu tư được lựa chọn (*thông qua hoạt động kinh doanh bất động sản: Bán, cho thuê các sản phẩm nhà ở công trình thương mại dịch vụ...*).

4. Quy mô Dự án

4.1. Quy mô sử dụng đất: 32,08 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 tối đa (lần)
1	Đất công trình dịch vụ thương mại	4.021,9	40	03	1,2
2	Đất ở	106.011,8			
-	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>80.292,7</i>			
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	<i>25.719,1</i>			
3	Đất giáo dục	11.635,0	30	03	1,2
-	<i>Đất trường mầm non (MN-01)</i>	<i>6.002,2</i>	<i>40</i>	<i>03</i>	

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 tối đa (lần)
-	Đất trường mầm non (MN-02)	5.632,8	40	03	
4	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	53.390,4	3,34	01	0,05
5	Đất hạ tầng	1.811,9	0,56		
6	Đất giao thông	143.946,2	44,87		
	Tổng cộng	320.817,2			

4.2. Quy mô dân số (dự kiến): 2.836 người.

4.3. Quy mô đầu tư

Nhà đầu tư thực hiện xây dựng hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội của dự án theo Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã 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 32,08 ha.

b) *Công trình nhà ở*: Số lượng, loại nhà ở: Dự kiến khoảng 709 căn (gồm 621 căn nhà ở liền kề và 88 căn nhà ở biệt thự); trong đó: Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài cho khoảng 184 căn nhà (dự kiến gồm 153 căn nhà ở liền kề ở, tầng cao 04 tầng và khoảng 31 căn nhà ở biệt thự, tầng cao 03 tầng).

c) *Hệ thống hạ tầng xã hội*: Xây dựng hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội của dự án theo Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, trong đó:

- Xây dựng 02 trường mầm non (MN-01 và MN-02), tầng cao 03 tầng.
- Xây dựng công trình dịch vụ thương mại (DVTM-1), tầng cao 03 tầng.

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 thương mại, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư trúng thầu xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 184 căn nhà ở liền kề và biệt thự (153 căn nhà ở liền kề và 31 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.

- Đối với các căn nhà ở biệt thự và liền kề không thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài (*525 lô đất gồm 468 lô liền kề, 57 lô đất biệt thự*): Nhà đầu tư chỉ được thực hiện phân lô bán nền khi đảm bảo đủ điều kiện theo các quy định 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: 02 trường mầm non (*MN-01 và MN-02*), tầng cao 03 tầng và công trình dịch vụ thương mại.

+ Nhà đầu tư trúng thầu sau khi xây dựng hoàn thiện, thực hiện bàn giao cho Nhà nước quản lý đối với 02 công trình trường mầm non; đối với các công trình hạ tầng xã hội khác (*Công trình dịch vụ thương mại*), 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 trúng thầu xây dựng trên diện tích khoảng 32,08 ha trong Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã 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: 1.210.665.353.000 đồng (*Một nghìn, hai trăm mười tỷ, sáu trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn đồng*), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*) là: 1.093.653.372.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*tạm tính*): 117.011.981.000 đồng.

- Nguồn vốn: 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: Xã Kim Chính, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Phía Đông giáp sông Đồng Hướng.

- Phía Tây giáp sông Thủ Trung.

- Phía Nam giáp đất canh tác nông nghiệp (*Quy hoạch là đất ở mới*).

- Phía Bắc giáp đất canh tác nông nghiệp (*Quy hoạch là đất ở mới*).

7. Tiến độ thực hiện Dự án: Từ năm 2025 đến hết quý III năm 2031 (*thời gian chuẩn bị đầu tư, triển khai thực hiện dự án*), trong đó:

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: 04 năm (*48 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 III năm 2031 hoàn thành Dự án.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1: Triển khai thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật theo hướng tiếp cận thuận lợi với giao thông khu vực; thi công xây dựng một số công trình nhà ở; công chính dự án và một số công trình cảnh quan, cây xanh, bãi đỗ xe... trên diện tích khoảng 9,28 ha.

- Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình giáo dục, thương mại dịch vụ; một số công trình nhà ở; cảnh quan trung tâm dự án và đại lộ giao thông trung tâm của dự án... trên diện tích khoảng 13,05 ha.

- Giai đoạn 3: Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, trạm xử lý nước thải và một số công trình nhà ở còn lại (*khoảng 9,75 ha*).

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, đấu 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 tháng 7 năm 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 tháng 3 năm 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 tháng 3 năm 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 chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan

- Tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Công văn số 402/UBND-VP4 ngày 25 tháng 3 năm 2025 về việc lập đề xuất chủ trương đầu tư dự án tại khu đất Khu đô thị mới Nam Kim Chính, huyện Kim Sơn.

- 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 3201/BC-STC ngày 14 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)* tổ chức thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư và đấu thầu và các quy định hiện hành khác có liên quan.

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 huyện Kim Sơn

- 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; chịu trách nhiệm 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.

- 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, đôn đốc, giám sát nhà đầu tư *(sau khi được lựa chọn theo quy định)* đối với các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ, 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 huyện Kim Sơn 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.

nt_vp4_06.03.QĐnns

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

Nguyễn Cao Sơn