

Số: 505 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày 29 tháng 5 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 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 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 2212-TB/TU ngày 15 tháng 5 năm 2025, Thông báo số 2214-TB/TU ngày 21 tháng 5 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 2685/BC-STC ngày 28 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái phía Đông 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 phía Đông thành phố Hoa Lư.

3. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Đầu tư xây dựng khu đô thị mới 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 chi tiết xây dựng, chương trình phát triển đô thị và kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa đô thị Ninh Bình; góp phần đưa tỉnh Ninh Bình trở thành thành phố trực thuộc Trung ương đến 2035.

- 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 thông qua hoạt động kinh doanh bất động sản); 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 phía đông thành phố Hoa Lư; tạo dựng hình ảnh và thu hút mạnh mẽ hơn nữa các Nhà đầu tư đến với tỉnh Ninh Bình, góp phần tích cực đến sự phát triển kinh tế chung của tỉnh; đồng thời tạo mối liên hệ về kinh tế - văn hóa và xã hội giữa các vùng lân cận.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 163 ha.

4.2. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 24.420 người.

4.3. 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 diện tích thực hiện dự án, đảm bảo các chỉ tiêu Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, bàn giao lại quỹ đất 2.900 m² tái định cư cho nhà nước thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt. Cụ thể:

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Đầu tư đồng bộ quy mô của dự án theo nội dung quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt (*tổng diện tích đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 163 ha*).

b) Công trình nhà ở

Số lượng, loại nhà ở: Dự kiến 7.661 căn gồm: 1.745 căn liền kề và 459 căn biệt thự; Nhà ở thương mại thuộc loại căn hộ chung cư: 1.573 căn hộ; Nhà ở xã hội thuộc loại chung cư: 3.884 căn hộ. Cụ thể:

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài: 1.745 căn nhà ở liền kề tầng cao từ 4-6 tầng; 459 căn nhà ở biệt thự, tầng cao từ 3-5 tầng.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện 1.573 căn hộ chung cư thương mại, tầng cao 15 tầng.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện 3.884 căn hộ chung cư nhà ở xã hội, tầng cao tối đa 15 tầng.

c) Đầu tư công trình hạ tầng xã hội

- Xây dựng 03 nhà văn hóa, tầng cao 03 tầng.

- Xây dựng 02 Trạm y tế, tầng cao 03 tầng.

- Xây dựng 01 trường mầm non, tầng cao 05 tầng.

- Xây dựng 01 trường phổ thông liên cấp, tầng cao 05 tầng.

- Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, khách sạn..., tầng cao 03-05 tầng.

- Xây dựng công trình thương mại dịch vụ (tại lô đất có ký hiệu trên hồ sơ quy hoạch CVCD), tầng cao 02 tầng.

4.4. Sơ bộ 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) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng dự kiến

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 1.745 căn nhà ở liền kề và 459 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 1.573 căn hộ chung cư thương mại và hoàn thiện 3.884 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 03 nhà văn hóa;
- + Xây dựng 02 Trạm y tế;
- + Xây dựng 01 trường trường mầm non;
- + Xây dựng 01 trường phổ thông liên cấp;
- + Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, khách sạn, clubhouse,...

Nhà đầu tư sau khi xây dựng hoàn thiện, thực hiện bàn giao cho Nhà nước quản lý đối với 03 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 163 ha trong Quy hoạch chi tiết 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.

5. Vốn đầu tư của dự án: 16.442.556.000.000 đồng (*Mười sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi sáu triệu đồng*).

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*): 15.741.656.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*tạm tính*): 700.900.000.000 đồng.

6. 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*).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Ninh Khang và phường Ninh Khánh thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình với ranh giới khu đất dự án như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Bái Đính - Kim Sơn;
- Phía Tây giáp: Đường Phạm Hùng và khu dân cư cũ hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường mở theo quy hoạch;
- Phía Bắc giáp: Khu đất nông nghiệp xã Ninh Khang.

8. Tiến độ thực hiện dự án

Thời gian chuẩn bị đầu tư, triển khai thực hiện dự án dự kiến từ năm 2025-2032, 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 khai thác vận hành (dự kiến)*: 06 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; năm 2032 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.

9. 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.

10. 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; lập, trình thẩm duyệt thiết kế thi công các hạng mục công trình đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, xây dựng và phòng cháy, chữa cháy.

- 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, đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

- 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

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước Ủy ban nhân dân tỉnh và trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra, giám sát, 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.

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

- Kiểm tra, giám sát, hướng dẫn 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 số 2685/BC-STC ngày 28 tháng 5 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 việc 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 tổ chức công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư theo quy định, 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, tài nguyên môi trường, các pháp luật khác có liên quan; không để khiếu kiện, khiếu nại trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng và thực hiện các nội dung theo thẩm quyền của chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.

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 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.

vinh_vp4_26.QĐ

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



Nguyễn Cao Sơn