

Số: 57 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngày 17 tháng 6 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 03/2022/QH15, Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15); Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15); Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP); Số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 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 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định 225/2025/NĐ-CP); Số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;

Căn cứ Thông báo số 376-TB/TU ngày 10/6/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao phía Nam đường N2 tại xã An Châu thuộc Khu kinh tế Đông Nam - giai đoạn 1; Công văn số 2178-CV/ĐU ngày 11/6/2026 của Đảng ủy UBND tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 05/9/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An thông qua danh mục khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam tại Báo cáo thẩm định số 20/BC-KKT ngày 22/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao phía Nam đường N2 tại xã An Châu thuộc Khu kinh tế Đông Nam - giai đoạn 1 với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao phía Nam đường N2 tại xã An Châu thuộc Khu kinh tế Đông Nam - giai đoạn 1.

3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao phía Nam đường N2 tại huyện Diễn Châu thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 18/3/2024.

- Khai thác tiềm năng, lợi thế về cảnh quan, sinh thái khu vực ven biển xã An Châu; hình thành khu đô thị, khu thể thao, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp, đáp ứng các yêu cầu về dân cư, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường, đảm bảo phát triển bền vững; đảm bảo khai thác hiệu quả tiềm năng của quỹ đất của khu vực.

- Tạo lập một quần thể du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, đạt tiêu chuẩn quốc tế, là một trong những trung tâm du lịch vùng Bắc Trung Bộ, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, giải trí của các đối tượng khách trong và ngoài nước.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã An Châu, tỉnh Nghệ An thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An. Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch N2 thuộc Khu kinh tế Đông Nam;
- Phía Nam: Giáp phạm vi di tích đền Công và núi Mộ Dạ;
- Phía Đông: Giáp biển Đông;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.

5. Quy mô diện tích đất sử dụng: Khoảng 174,29ha.

6. Quy mô dự án

6.1. Quy mô sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm ở		303.447	17,41
1.1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	B.NO - 01	29.165	
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	B.NO - 02	22.829	
1.3	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	B.NO - 03	34.254	
1.4	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	B.NO - 04	14.824	
1.5	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	B.NO - 11	121.000	
1.6	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	D.NO - 01	22.998	
1.7	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	D.NO - 02	15.160	
1.8	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	D.NO - 03	43.216	
2	Đất thương mại dịch vụ		160.214	9,19

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2.1	Đất du lịch, dịch vụ	D.DL - 01	16.401	
2.2	Đất du lịch, dịch vụ	D.DL - 03	102.496	
2.3	Đất du lịch, dịch vụ	C.DL - 02	29.258	
2.4	Đất trung tâm thương mại, dịch vụ	B.DVTM	12.060	
3	Đất công viên chuyên đề		116.686	6,69
3.1	Đất công viên chuyên đề	C.CVCD	116.686	
4	Đất thể dục thể thao		704.764	40,44
4.1	Đất thể dục thể thao	D.TD TT - 01	248.077	
4.2	Đất thể dục thể thao	D.TD TT - 02	128.265	
4.3	Đất thể dục thể thao	D.TD TT - 03	328.423	
5	Đất cây xanh		50.099	2,87
5.1	Đất cây xanh đô thị	C.CXDT -01	5.684	
5.2	Đất cây xanh đô thị	C.CXDT -03	10.036	
5.3	Đất cây xanh cách ly	C.CXCL -01	1.916	
5.4	Đất cây xanh cách ly	C.CXCL -02	7.904	
5.5	Đất cây xanh đơn vị ở	B.CXO	5.288	
5.6	Đất cây xanh đô thị	C.CXDT -04	19.270	
6	Đất công trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật		14.798	0,85
6.1	Đất công trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật	B.HTKT -03	6.204	
6.2	Đất công trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật	D.HTKT	8.593	
7	Đất mặt nước chuyên dùng		134.463	7,71
7.1	Đất mặt nước chuyên dùng	B.MN - 01	118.721	
7.2	Đất mặt nước chuyên dùng	C.MN - 02	15.742	
8	Đất giữ nguyên hiện trạng		75.125	4,31
9	Đất giáo dục		19.420	1,11
9.1	Đất trường mầm non	B-TH01	4.143	
9.2	Đất trường tiểu học, THCS	B-TH02	15.278	
10	Đất công cộng, dịch vụ		8.816	0,51
10.1	Đất trung tâm văn hóa, thể thao	B-CC01	5.288	
10.2	Đất trung tâm văn hóa, thể thao	B-CC02	3.528	
11	Đất trạm y tế	B.YT	1.995	0,11
12	Đất giao thông		153.113	8,78
	Tổng cộng		1.742.940	100



6.2. Quy mô xây dựng dự kiến:

6.2.1. Khu nhà ở:

Khu nhà ở được bố trí bám trục đường N2 và xung quanh khu vực sân golf gồm: đầu tư xây dựng chung cư; xây dựng phần thô hoàn thiện ngoài nhà ở thấp tầng (nhà liền kề, biệt thự) tại các lô đất tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch có lộ giới lớn hơn 18m; đất ở đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở với các lô đất tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới từ 18m trở xuống.

Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở; không yêu cầu bắt buộc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

a) Các chỉ tiêu chính như sau:

- Diện tích lô đất: Khoảng 303.447m²
- Diện tích đất phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở: Khoảng 114.166m².
- Diện tích xây dựng: Khoảng 59.361m².
- Diện tích sàn xây dựng: Khoảng 296.804m².
- Số tầng: Tối đa 5 tầng.
- Loại hình nhà ở: Chung cư, nhà liền kề, biệt thự.
- Chiều cao công trình: Tối đa 25m.
- Số lượng nhà ở: Khoảng 150 căn hộ chung cư; 427 căn nhà ở thấp tầng (xây dựng phần thô, hoàn thiện ngoài nhà) và 636 lô đất phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở và tái định cư.
- Quy mô dân số: Khoảng 4.850 người.

b) Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Công trình Chung cư: Bố trí 02 đến 03 block chung cư trên khu đất B. NO 03 với quy mô dự kiến như sau:
 - + Diện tích đất xây dựng: Khoảng 2.400m².
 - + Diện tích sàn xây dựng: Khoảng 12.000m².
 - + Số tầng: Tối đa 05 tầng.
 - + Chiều cao công trình: Tối đa 25m.
 - + Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
 - + Số lượng nhà ở: Khoảng 150 căn.
 - + Quy mô dân số: Khoảng 600 người.

- Công trình nhà ở thấp tầng: Xây dựng Nhà ở thấp tầng (Xây dựng phần thô, phần hoàn thiện ngoài nhà đối với các nhà ở Liên kề, Biệt thự) tại các lô đất tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới trên 18m với quy mô dự kiến như sau:

+ Diện tích đất xây dựng: Khoảng 56.960m².

+ Diện tích sàn xây dựng: Khoảng 284.803m².

+ Số tầng: Tối đa 05 tầng.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 20m.

+ Loại nhà ở: Nhà ở thấp tầng.

+ Số lượng nhà ở: Khoảng 427 căn.

+ Quy mô dân số: khoảng 1.711 người.

- Đất ở đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và bố trí tái định cư cho các hộ dân phải di dời nhà ở với các lô đất tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới từ 18m trở xuống (Số lượng, diện tích các lô đất bố trí tái định cư được xác định chính xác tại các bước tiếp theo của dự án).

+ Diện tích đất phân lô, bán nền: Khoảng 112.666m².

+ Diện tích đất bố trí tái định cư: Khoảng 1.500m².

+ Số lượng: Khoảng 636 lô.

+ Quy mô dân số: Khoảng 2.544 người.

6.2.2. Trường mầm non: Được bố trí tại Lô đất B.TH-01 có diện tích 0,41ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2. Công suất phục vụ khoảng 233 cháu cho trẻ từ 12 tháng đến 5 tuổi của dân cư trong Dự án và các khu vực lân cận.

6.2.3. Trường tiểu học, trung học cơ sở: Được bố trí tại Lô đất B.TH-02 có diện tích 1,53ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6. Công suất phục vụ khoảng 558 cháu, cho học sinh từ lớp 1 đến lớp 9 của dân cư trong Dự án và các khu vực lân cận.

6.2.4. Nhà văn hóa: Đầu tư 02 nhà văn hóa được bố trí tại Lô đất B.CC-01, có diện tích 0,53ha và Lô đất B.CC-02, có diện tích 0,35ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8.

6.2.5. Khu thương mại dịch vụ: Được bố trí tại Lô đất B.DVTM, bám trục đường N2, có diện tích 1,21ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2. Công suất thiết kế có thể phục vụ khoảng 3000-5000 lượt khách/ngày.

6.2.6. Khu y tế: Được bố trí tại Lô đất B.YT có diện tích 0,2ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8. Phục vụ nhu cầu khám, chữa bệnh cho toàn bộ dân cư trong dự án và các vùng lân cận.

6.2.7. Khu du lịch dịch vụ: Đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch dịch vụ với diện tích 14,88ha được bố trí trên 03 Lô đất D.DL-01, C.DL-02 và C.DL-03 với quy mô khoảng 900 giường. Định hướng xây dựng các khu du lịch, khách sạn, resort cao cấp, hiện đại nhằm khai thác giá trị cảnh quan ven biển hướng tới phục vụ nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước phân khúc trung và cao cấp. Trong đó:

- Khu đất D.DL-01, có diện tích 1,64ha, được bố trí bên cạnh khu đất thể dục thể thao (sân gôn) và sát đường ven biển, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.

- Khu đất C.DL-02, có diện tích 2,93ha được bố trí tại khu vực bám trục đường 63m ra biển, mật độ xây dựng từ 40% - 60%, tầng cao tối đa 25 tầng, hệ số sử dụng đất từ 10 - 15.

- Khu đất D.DL-03, có diện tích 10,24ha được bố trí tại khu vực ven biển, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 15 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,0.

6.2.8. Khu công viên chuyên đề: Đầu tư xây dựng khu công viên chuyên đề trên Lô đất C.CVCD có diện tích 11,67ha với quy mô 5 đến 6 triệu khách/năm, được bố trí bám trục đường 63m ra biển, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,75.

6.2.9. Khu công viên cây xanh: Đầu tư xây dựng công viên cây xanh trên Lô đất C.CXDT-04 có diện tích 1,93ha và Lô đất C.MN-02 có diện tích 1,57ha được bố trí gần công viên chuyên đề, mật độ xây dựng tối đa của Lô đất C.CXDT-04 là 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05.

6.2.10. Khu thể dục thể thao: Đầu tư xây dựng khu thể dục thể thao (sân gôn) tại Lô đất T.DTT-01, T.DTT-02, T.DTT-03, DL-01 với tổng diện tích 70,47ha, sân gôn 18 hố đảm bảo phục vụ 200 đến 300 lượt khách/ngày, tương đương khoảng 70.000-90.000 lượt khách/năm, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

6.2.11. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan.

7. Tổng vốn đầu tư: Khoảng 7.226,16 tỷ đồng, trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án khoảng 6.741,935 tỷ đồng;
- Chi phí dự kiến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khoảng: 484,225 tỷ đồng.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

9. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Theo đề xuất của Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án và các quy định hiện hành của pháp luật; trong đó tiến độ đầu tư xây dựng sân golf không quá 36 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã An Châu:

- Rà soát, đề xuất cập nhật, bổ sung (nếu cần) chỉ tiêu sử dụng đất Dự án vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong kỳ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; cập nhật Dự án vào Quy hoạch chung xã An Châu đang tổ chức lập để đảm bảo đồng bộ, thống nhất làm cơ sở triển khai thực hiện đúng quy định.

- Tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, phối hợp với nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định) thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy định, đảm bảo tiến độ thực hiện Dự án.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam:

- Thực hiện đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan xây dựng bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật có liên quan.

- Có trách nhiệm yêu cầu nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định) xác định cụ thể khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại các lô đất tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch có lộ giới từ 18m trở xuống; hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại Dự án theo đúng quy định.

3. Các sở, ngành liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm tham mưu các thủ tục, nghĩa vụ đối với nhà nước và hướng dẫn, giải quyết các hồ sơ, thủ tục triển khai Dự án đúng quy định của pháp luật.

4. Nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu):

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, lâm nghiệp, môi trường, phòng cháy, chữa cháy... và triển khai thực hiện Dự án theo đúng quy định, theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư.



(Handwritten signature)

- Trong quá trình thực hiện Dự án phải làm việc với tổ chức, cá nhân liên quan thống nhất phương án thiết kế kiến trúc, không gian cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo giữ gìn tầm nhìn, không phá vỡ cấu trúc cảnh quan – văn hóa vùng di tích lịch sử cấp quốc gia - Đền Công và núi Mộ Dạ, không xây dựng công trình trong vùng bảo vệ I, hạn chế công trình cao tầng trong vùng bảo vệ II theo quy định của Luật Di sản văn hóa; không được xây dựng công trình khác trong phạm vi bảo vệ đề điều, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định pháp luật về đề điều và các hoạt động liên quan đến đề điều phải được UBND tỉnh cấp giấy phép trước khi xây dựng.

- Có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung của khu đô thị, gồm: giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, cây xanh công cộng và các không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư theo đúng quy định.

- Thực hiện các hồ sơ, thủ tục để đầu nối giao thông vào quốc lộ, tỉnh lộ theo đúng quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu phát hiện di vật, di chỉ khảo cổ, nhà đầu tư kịp thời báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về văn hóa để có biện pháp xử lý theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban ngành, cơ quan, đơn vị: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Thuế tỉnh Nghệ An, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Ban Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Chủ tịch UBND xã An Châu; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định) căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Các Thành viên UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Phòng CN;
 - Lưu: VT, CN(N.A.Tuấn).
- 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Thanh An