

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 16/9/2024 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 09/4/2021 của 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; Thông tư số 25/2023/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Nghị Quyết số 76/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh về Danh mục các khu đất khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Thực hiện Kết luận số 491-KL/TU ngày 03/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 91 về cho chủ trương một số vấn đề kinh tế - xã hội và xét đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 42/BC-STC ngày 17/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh, với các nội dung sau đây:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
- Tên dự án:** Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh.
- Địa điểm đầu tư:** Khu phố Thắng Kiên, thị trấn Cát Khánh, huyện Phù Cát.
- Mục tiêu**

Cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát được UBND tỉnh phê duyệt ngày 29/08/2023; đồ án Quy hoạch chi tiết

xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh được UBND huyện Phù Cát phê duyệt tại Quyết định số 4196/QĐ-UBND ngày 12/9/2024.

Xây dựng mới Khu đô thị Cát Khánh có các loại hình nhà ở đa dạng kết hợp thương mại dịch vụ (để bán, cho thuê, cho thuê mua) nhằm hoàn chỉnh đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng thô và hoàn thiện hạ tầng cơ sở đồng bộ kết hợp với công viên cây xanh, thương mại, dịch vụ tạo môi trường thân thiện cho khu đô thị hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan, phục vụ khu quy hoạch và khu vực xung quanh; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; góp phần chỉnh trang đô thị, đóng góp ngân sách cho địa phương từ nguồn đầu tư ngoài ngân sách, thu hút nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách nhà nước trong thời kỳ kinh tế gặp nhiều khó khăn, ngân sách nhà nước còn hạn hẹp.

5. Quy mô

Đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, giao thông,... với cơ cấu sử dụng đất, như sau:

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở (1.120 thửa)	169.172,3	40,65
1.1	Đất xây dựng nhà ở liền kề (981 thửa)	140.122,3	33,67
1.2	Đất xây dựng nhà ở biệt thự (139 thửa)	29.050	6,98
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	51.050,7	12,27
2.1	Đất công cộng, hành chính đơn vị ở	1.600	0,38
2.2	Đất ở giáo dục	6.770	1,63
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	36.264,7	8,71
2.4	Đất thể dục thể thao	6.416	1,54
3	Đất công trình dịch vụ	14.560,8	3,50
4	Đất giao thông và HTKT	181.396,6	43,58
4.1	Bãi đỗ xe	6.675,4	1,60
4.2	Trạm xử lý nước thải	1.318,2	0,32
4.3	Đường giao thông	173.403	41,67
Tổng diện tích quy hoạch		416.180,4	100

5.1. Đất ở: Tổng diện tích đất là 169.172,3m², bao gồm:

- Nhà ở liền kề: Tổng diện tích đất là 140.122,3 m², tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; số tầng từng dãy nhà thống nhất theo từng dãy phố.

- Nhà ở biệt thự: Tổng diện tích đất 29.050 m², tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

- Số lượng bố trí nhà ở:

+ Nhà ở liền kề: 981 căn;

+ Nhà ở biệt thự: 139 căn.

- Nhà đầu tư thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài các tuyến chính theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm 346 lô tại các thửa đất sau (không thực hiện phần nhà ở biệt thự):

Khu vực bắt buộc thực hiện xây dựng nhà ở

TT	Vị trí khu đất	Các lô	Tổng số lô (lô)	Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở (m ²)
1	LK1	Từ lô 1-28; 54-56	31	4.791,2
2	LK2	Từ lô 1-23; 44-46	26	3.965
3	LK5	Từ lô 1-31	31	4.750
4	LK10	Từ lô 1-6	6	847,5
5	LK11	Từ lô 1-53	53	8.108,8
6	LK12	Từ lô 4-25	22	3.375
7	LK15	Từ lô 4-25	22	3.375
8	LK16	Từ lô 4-34	31	4.775
9	LK19	Từ lô 4-34	31	4.775
10	LK20	Từ lô 4-44	41	6.262,5
11	LK22	Từ lô 23-29	7	1.150
12	LK23	Từ lô 1-28	28	4.400
13	LK24	Từ lô 23-29	7	1.150
14	LK25	Từ lô 1-7; 32-34	10	1.455
Tổng khu vực thực hiện dự án xây dựng nhà ở			346	53.180
Toàn khu quy hoạch			1.120	169.172,3
Tỷ lệ Khu vực thực hiện dự án xây dựng/toàn khu quy hoạch (%)			30.89	31,44

- Quy mô dân số: 4.032 người.

5.2. Đất công trình hạ tầng xã hội

- Công trình khu sinh hoạt cộng đồng: 0,05ha/công trình. Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Công trình y tế: 0,05ha/công trình. Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Công trình Trạm phòng cháy chữa cháy: 0,06ha/công trình. Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Công trình giáo dục: quy mô 0,67ha. Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đất thể dục thể thao: 0,64ha. Tầng cao tối đa 1 tầng, Mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Đất cây xanh công viên sử dụng công cộng: 3,63ha. Mật độ xây dựng tối đa 5%.

5.3. Đất công trình dịch vụ: 06 khu đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ với tổng diện tích 14.560,8m², cụ thể như sau:

- Công trình dịch vụ thương mại có lưu trú (TM1) với diện tích 3.537,2m², Tầng cao xây dựng từ 02-09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 73%, hệ số sử dụng đất 6,57 lần.

- Công trình dịch vụ thương mại không lưu trú (TM2) với diện tích 2.240,6m², Tầng cao xây dựng từ 02-09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất 5,85 lần.
- Công trình dịch vụ thương mại có lưu trú (TM3) với diện tích 2.325m², Tầng cao xây dựng từ 02-09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất 5,58 lần.
- Công trình dịch vụ thương mại có lưu trú (TM4) với diện tích 2.184m², Tầng cao xây dựng từ 02-09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất 5,58 lần.
- Công trình dịch vụ thương mại không lưu trú (TM5) với diện tích 2.090m², Tầng cao xây dựng từ 02-05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất 3,25 lần.
- Công trình dịch vụ thương mại không lưu trú (TM6) với diện tích 2.184m², Tầng cao xây dựng từ 02-05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất 3,25 lần.

5.4. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn sẽ đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án gồm: San nền, các tuyến đường giao thông (đôi ngoại, nội bộ, các trục chính khu vực), hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm, cây xanh - cảnh quan môi trường, hệ thống thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt,...; đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, triển khai thực hiện đảm bảo theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được duyệt.

Đường giao thông gồm đường giao thông đôi ngoại, nội bộ và các trục giao thông chính khu vực với tổng diện tích 173.403m², chiếm tỷ lệ 41,67%.

Bãi đỗ xe với tổng diện tích 6.675,4m², chiếm tỷ lệ 1,6%.

Trạm xử lý nước thải với tổng diện tích 1.318,2m², chiếm tỷ lệ 0,32%.

5.5. Đất hạ tầng xã hội: Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội như: đất công cộng, công viên cây xanh sử dụng công cộng đầu tư hoàn thiện theo quy hoạch được phê duyệt. Đối với các hạng mục công trình công cộng (Trạm y tế, khu sinh hoạt cộng đồng, Trạm phòng cháy chữa cháy, công trình giáo dục, khu thể dục, thể thao) nhà đầu tư sẽ đầu tư hạ tầng kỹ thuật san nền mặt bằng các khu đất đảm bảo chất lượng, tiến độ và bàn giao cho UBND huyện Phù Cát hoặc cơ quan đơn vị, tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền tiếp nhận khai thác quản lý và sử dụng theo quy định tại Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 21/9/2024 của UBND tỉnh.

6. Diện tích khu đất dự án: 416.180,4m².

7. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.996.167.000.000 đồng, bao gồm:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 1.903.030.000.000 đồng.
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 93.137.000.000 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm (72 tháng).

- Từ quý II/2025 - quý IV/2025: Thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, trình UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền. Thực hiện thủ tục tổ chức đấu thầu lựa chọn đầu tư, hoàn thiện và tổ chức ký kết hợp đồng dự án;

- Từ quý IV/2025 - quý II/2026: Thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, nghĩa vụ tài chính về đất; các thủ tục về môi trường, thiết kế, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Từ quý II/2026 - quý II/2031: Tổ chức thi công xây dựng các hạng mục theo thiết kế được duyệt; Kiểm tra công tác nghiệm thu và bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng.

9. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Người mua nhà ở liền kề gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính thực hiện công bố dự án đầu tư kinh doanh và đăng tải Bảng theo dõi tiến độ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

2. Sở Xây dựng lập Bảng theo dõi tiến độ trình UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở để lập Hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện các nhiệm vụ thuộc Bên mời thầu đối với dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc: 01 bản gửi Sở Xây dựng, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT, PVP TH;
- Lưu: VT, K3, K4, K14, K16.

[Chữ ký]

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



[Chữ ký]
Nguyễn Tuấn Thanh