

Số: 2939/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày 12 tháng 11 năm 2024)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

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 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung 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;

Căn cứ Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới tỉnh Khánh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 1029-TB/TU ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về ý kiến của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang tại xã Vĩnh Thái và phường Phước Long;

Căn cứ Công văn số 12609/UBND-XDND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai Kết luận của BCH Đảng bộ tỉnh về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị hỗn hợp TP Nha Trang tại xã Vĩnh Thái và phường Phước Long;

*Căn cứ Nghị quyết số 128/NQ-HĐND ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời nộp ngày 16 tháng 7 năm 2024 và hồ sơ bổ sung nộp các ngày 30 tháng 9 năm 2024; ngày 06 tháng 11 năm 2024; và ý kiến của các cơ quan liên quan,*

*Xét báo cáo thẩm định số 3328/BC-SKHĐT ngày 06 tháng 8 năm 2024, báo cáo số 4410/BC-SKHĐT ngày 09 tháng 10 năm 2024 và văn bản số 5045/SKHĐT-DN ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang với các nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

**2. Tên dự án:** Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

**3. Mục tiêu dự án:**

Đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ bao gồm: nhà ở thương mại; các công trình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú du lịch (theo hình thức để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua); công viên chuyên đề; và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm: các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ cho đơn vị ở và đô thị (trường học, trung tâm thương mại, nhà văn hóa, bảo tàng,...); hệ thống công viên cây xanh, cây xanh đô thị nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, khai thác tối đa tiềm năng về du lịch của địa phương góp phần đưa quỹ đất của khu vực vào khai thác có hiệu quả. Sau khi hoàn thành, khu vực dự án sẽ trở thành điểm đến mới thu hút người dân địa phương và khách du lịch trong nước, quốc tế tại Thành phố Nha Trang.

**4. Quy mô dự án:**

- Quy mô sử dụng đất: 226,71 ha;
- Quy mô dân số: khoảng 20.000 người;
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Nhà ở thương mại dự kiến khoảng 4.200 căn; nhà ở xã hội (dạng chung cư) dự kiến khoảng 1.500 căn. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 5,91 ha.



Các công trình nhà ở tiếp giáp với khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh được xác định tại bước quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500), không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi ranh giới dự án. Sau đầu tư, Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, ngoại trừ các công trình bàn giao lại cho Nhà nước sau đây:

\* Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Hệ thống đường cấp khu vực trở lên (theo quy hoạch phân khu) để đảm bảo giao thông kết nối giữa dự án và khu vực (hệ thống đường cấp nội bộ sẽ do Nhà đầu tư quản lý, vận hành để đảm bảo tính đồng bộ, an ninh, an toàn cho khu đô thị).

+ Hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thoát nước: Bàn giao đồng bộ cùng hệ thống đường cấp khu vực; khu vực còn lại do Nhà đầu tư quản lý, vận hành.

+ Hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện: Thực hiện bàn giao theo yêu cầu của đơn vị cung cấp với phạm vi từ điểm bắt đầu đầu nối khu vực vào dự án đến điểm đầu nối vào từng công trình.

\* Đối với hệ thống hạ tầng xã hội: Công viên công cộng (Nhà đầu tư được quản lý vận hành và kinh doanh đối với phần diện tích thương mại dịch vụ, phần diện tích còn lại bàn giao cho địa phương để quản lý vận hành).

- Quy mô thiết kế kiến trúc, xây dựng, cơ cấu sử dụng đất: Được xác định thực tế tại bước quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, xây dựng.

## **5. Vốn đầu tư của dự án:**

Tổng mức đầu tư của dự án: 17.330.252.159.111 đồng (*Mười bảy nghìn ba trăm ba mươi tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, một trăm mười một đồng*), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án (chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư): 16.270.372.333.949 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư khoảng: 1.059.879.825.162 đồng.



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

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Xã Vĩnh Thái và phường Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:** 06 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Dự kiến bắt đầu từ Quý I năm 2025.

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ dự án;

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Quý IV năm 2030.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

#### **10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:**

Trong quá triển khai thực hiện dự án, trường hợp phát hiện di tích, cổ vật, khoáng sản đề nghị Nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu báo cáo chính quyền địa phương để xử lý theo quy định.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

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

a. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được lựa chọn:

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ quy định tại khoản 8 Điều 1 của Quyết định này và các điều khoản quy định tại Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020, trường hợp Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm tuân thủ thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, giao thông, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư. Đảm bảo không ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng, trật tự xã hội, an toàn giao thông tại khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân, có trách nhiệm bảo vệ và không làm hư hỏng đến hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông trong khu vực liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện dự án và vận hành dự án, nếu Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.



- Nhà đầu tư được lựa chọn phối hợp cùng với địa phương xây dựng kế hoạch và đề xuất thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa đảm bảo phù hợp quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của huyện, xây dựng phương án chuyển đổi nghề cho người lao động.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm bố trí nhà ở thương mại và nhà ở xã hội ngay trong dự án để phục vụ tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án (nếu có nhu cầu).

- Về việc phương án sử dụng tầng đất mặt: Dự án có sử dụng đất trồng lúa, do đó Nhà đầu tư được lựa chọn phải có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác đối với dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa.

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải có phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với các khu vực lân cận, khu dân cư hiện hữu, khu dân cư được quy hoạch tiếp giáp ranh dự án nhằm đảm bảo đồng bộ hệ thống kết nối giao thông, hệ thống thoát nước, tránh xảy ra tình trạng ngập úng khu vực, khu dân cư.

- Thực hiện báo cáo các hoạt động đầu tư dự án định kỳ gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, Điều 102 và Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021.

#### b. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý Nhà nước:

- Các sở, ban, ngành, địa phương có trách nhiệm quản lý, giám sát, hướng dẫn Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật; giải quyết theo chức năng thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- UBND thành phố Nha Trang có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định. Hỗ trợ tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành liên quan xác định tiền sử dụng đất của dự án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

- UBND thành phố Nha Trang và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tính toán và trình cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất (đất trồng lúa sang mục đích khác) sát với nhu cầu thực hiện dự án,

thực tiễn địa phương và bảo đảm cân đối chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch, sử dụng đất phân bổ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Sở Xây dựng và Công an tỉnh xác định khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, công trình nhà ở tiếp giáp tại quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án; kiểm tra tiến độ thực hiện dự án.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Văn hóa và Thể thao, Giao thông và vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tấn Tuân**