

Số: 1948/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp công viên chuyên đề tại
phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh
(cấp lần đầu: ngày 12 tháng 6 năm 2025)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; 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 11/01/2022; 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 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Di sản văn hóa năm 2001; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

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; 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 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 (sửa đổi tại Thông tư 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023) 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;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 47/2024/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; Nghị quyết số 262/NQ-HĐND ngày 26/02/2025 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 Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định 3899/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Cẩm Phả đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định 156/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Cẩm Phả đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Cẩm Phả; Quyết định số 385/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Cẩm Phả;

Căn cứ Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND thành phố Cẩm Phả về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu A (bao gồm các phường Quang Hanh, Cẩm Thạch) thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Thông báo số 1614-TB/TU ngày 11/6/2025 về ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp công viên chuyên đề tại phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 2632/BCTĐ-STC ngày 29/5/2025 và ý kiến thống nhất của thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp công viên chuyên đề tại phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả với nội dung như 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 kết hợp công viên chuyên đề tại phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả.

3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái kết hợp công viên chuyên đề với các hoạt động chính: tổ hợp vui chơi giải trí, công viên chuyên đề và chăm sóc sức khỏe; dịch vụ du lịch (căn hộ nghỉ dưỡng), khách sạn, trung tâm hội nghị, biệt thự du lịch, resort; kinh doanh bất động sản.

- Hình thành một khu đô thị mới, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, góp phần nâng cấp bộ mặt đô thị của thành phố; đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên, tiềm năng nguồn nước khoáng nóng để tạo dựng không gian quy hoạch đô thị nghỉ dưỡng phong phú

góp phần chỉnh trang đô thị khu vực phía Tây thành phố Cẩm Phả; tạo quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội.

- Góp phần giải quyết các vấn đề về an sinh xã hội, phát triển kinh tế và giải quyết việc làm cho người dân địa phương. Góp phần đảm bảo sự phát triển bền vững, lâu dài, phù hợp với quy hoạch phát triển chung của thành phố Cẩm Phả nói riêng và tỉnh Quảng Ninh nói chung.

4. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất, mặt nước sử dụng của dự án khoảng 20,25 ha, cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu A (bao gồm các phường Quang Hanh, Cẩm Thạch) thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 (gồm: Đất ở khoảng 4,06 ha (trong đó bố trí đất dành cho nhà ở xã hội theo quy định); Đất thương mại dịch vụ khoảng 10,2 ha; Đất giao thông, HTKT khác, cây xanh, vườn hoa khoảng 5,19 ha; Đất lâm nghiệp, đất cây xanh giữ nguyên trạng khoảng 0,8 ha).

- Các khu chức năng trong dự án, cụ thể như sau:

(i) *Khu thương mại dịch vụ*: Gồm công viên chuyên đề và các hạng mục công trình dịch vụ: Khách sạn, nhà hàng, nhà đón tiếp, nhà đa năng (BOH)... phục vụ đông đảo nhu cầu vui chơi giải trí của cư dân địa phương và khách du lịch. Bố trí khu tắm khoáng cộng đồng với giá dịch vụ phù hợp để phục vụ đông đảo người dân trong khu vực. Diện tích xây dựng công trình khoảng 40.800 m²; chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất phù hợp theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

(ii) *Khu nhà ở thương mại*: Quy mô dân số: 524 người; Loại nhà ở: Nhà ở biệt thự theo quy định của Luật Nhà ở; số lượng: 131 căn nhà ở. Diện tích xây dựng công trình khoảng 19.600 m²; chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất phù hợp theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

(iii) *Khu nhà ở xã hội*: Thực hiện theo dự án riêng. Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại quỹ đất cho địa phương để thực hiện việc thu hút đầu tư.

(iv) *Đất cây xanh đơn vị ở*: Sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực và tổ chức quy hoạch của các khu vực cây xanh tập trung, các khuôn viên cây xanh, sân vườn xung quanh các công trình xây dựng, cây xanh đường phố. Hệ thống cây xanh tập trung liên kết chặt chẽ với hệ thống cây xanh đường phố tạo thành mạng không gian xanh đô thị.

(v) *Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác*: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, giao thông thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn khu đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu sinh sống và kinh doanh thương mại dịch vụ tại dự án. Được kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực. Bãi đỗ xe được nghiên cứu phương án phù hợp trong giai đoạn Nhà đầu tư được lựa chọn lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án và được phê duyệt theo quy định.

(vi) *Các loại đất khác*: Đất lâm nghiệp, đất cây xanh giữ nguyên hiện trạng: Tổng diện tích đất khoảng 0,8 ha. Khu vực này được bảo tồn, không chuyển đổi mục đích, không xây dựng công trình trên đất.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 4.180 tỷ đồng; trong đó: Sơ bộ chi phí thực hiện dự án, chi phí khác khoảng 4.140 tỷ đồng; chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khoảng 40 tỷ đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư: Ngoài ngân sách nhà nước.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành 48 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

10. Về phương thức đầu tư kinh doanh dự án: Nhà đầu tư được phép kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND địa phương nơi thực hiện dự án triển khai thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư (đền bù GPMB; xin giao đất, cho thuê đất; môi trường; xây dựng...) đảm bảo theo quy định của pháp luật; Chỉ được triển khai thực hiện dự án đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, về bảo vệ môi trường, về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

- Tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện các nội dung đầu tư đảm bảo đúng tiến độ; Tuân thủ các quy định về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn lao động, các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, bảo vệ môi trường, khoáng sản, lâm nghiệp và chủ trương đầu tư được chấp thuận.

- Thực hiện các thủ tục về môi trường đảm bảo đúng quy định hiện hành. Trong quá trình triển khai thi công phải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan.

- Hạn chế tối đa việc thực hiện hoạt động khoáng sản đối với phần diện tích nằm trong vùng cấm hoạt động khoáng sản (nếu có). Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, trường hợp có liên quan đến hoạt động khoáng sản, nhà đầu tư phải báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khoáng sản.

- Thực hiện rà soát, kiểm tra hồ sơ, xác định rõ nguồn gốc sử dụng đất, nguồn gốc rừng trong ranh giới thực hiện dự án để xác định chính xác diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất, rừng. Tuyệt đối không được tác động vào đất khi chưa được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chưa được cấp có thẩm

quyền phê duyệt quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của pháp luật;

- Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư thông báo kịp thời địa điểm phát hiện di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (nếu có); giao nộp di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia do mình tìm được cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi gần nhất theo quy định tại Luật Di sản văn hoá.

- Báo cáo định kỳ theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư; lập và gửi báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi hậu quả phát sinh theo quy định của pháp luật hiện hành nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hoặc báo cáo sai sự thực.

- Trong mọi trường hợp, khi nhà nước có sự thay đổi về quy hoạch theo yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội, nhà đầu tư phải có trách nhiệm tuân thủ và hợp tác giải quyết theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Đối với các sở, ban, ngành và UBND địa phương: Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, UBND thành phố Cẩm Phả và các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định, thực hiện việc kiểm tra, giám sát, quản lý để dự án triển khai đảm bảo đúng quy định hiện hành; tuân thủ nghiêm và thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa, bảo vệ môi trường. Thường xuyên kiểm tra, giám sát, đôn đốc chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án bảo đảm tiến độ thi công xây dựng, sớm hoàn thành đưa dự án vào khai thác, sử dụng, phát huy được hiệu quả, mục tiêu đầu tư.

- Ủy ban nhân dân thành phố Cẩm Phả chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác của thông tin, số liệu tại hồ sơ tài liệu gửi kèm đề nghị thực hiện dự án đầu tư.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng rừng, giao đất, cho thuê đất; kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư; việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường tại dự án; xử lý hoặc đề xuất cơ quan thẩm quyền xử lý vi phạm trong việc sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định.

- Các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Chi Cục Thuế khu vực III và các đơn vị có liên quan, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng: (i) Lập bảng tiến độ theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ; (ii) Đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ; (iii) Làm bên mời thầu theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 77 Luật Đấu thầu.

3. Ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng:

- Thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 77 Luật Đấu thầu năm 2023.

- Đàm phán hợp đồng với nhà đầu tư; ký kết và quản lý hợp đồng với nhà đầu tư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 79 Luật Đấu thầu năm 2023.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chi cục Thuế khu vực III; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cẩm Phả và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

3. Quyết định này được cấp cho Ủy ban nhân dân thành phố Cẩm Phả và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy (để b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0-3, XD, CN, QLDD, QH;
- Lưu: VT, XD.

XD03-QĐ066

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



Cao Tường Huy