

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngàytháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 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 năm 2022; Luật sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật hải Quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, luật thuế nhập khẩu, luật đầu tư, luật đầu tư công, luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf; 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 19/2025/NĐ-CP ngày 10/2/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 Thông báo số 66-TB/TU ngày 27/8/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 20/TTr-SXD ngày 01/8/2025 và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo; đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 59/BC-STC ngày 23/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và thể dục thể thao thuộc Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần (Phân khu B) với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái và thể dục thể thao thuộc Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần (Phân khu B).

3. Mục tiêu đầu tư

Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) đến năm 2045, Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao để tạo lập một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, sinh thái và thông minh góp phần hình thành hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ cho tỉnh Bắc Ninh, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội. Bảo vệ và phát huy tiềm năng cảnh quan sinh thái hồ Khuôn Thần, hướng đến xây dựng khu vui chơi giải trí cao cấp, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường, tạo nền tảng phát triển bền vững.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án: Khoảng 286,34ha (trong đó có 40,03ha là đất rừng phòng hộ nằm xen kẽ trong phạm vi thực hiện Dự án được giữ nguyên hiện trạng; được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan và không thuộc phần diện tích được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án). Diện tích cụ thể để giao cho Nhà đầu tư thực hiện dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về đất đai và lâm nghiệp.

Dự kiến nhu cầu, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
TỔNG CỘNG			286,34		
1	Đất nhóm nhà ở	B-NO	31,46	60	4
2	Đất hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ	B-HH	10,87	65	3
3	Đất y tế	B-YT	0,37	40	3
4	Đất văn hoá	B-VH	2,68	40	3

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
5	Đất thể dục thể thao	B-TD	76,94	5	1
6	Đất giáo dục	B-GD	1,20	40	3
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	B-CX	15,31	5	1
8	Đất cây xanh cảnh quan	B-CQ	63,17	-	-
9	Đất khu dịch vụ	B-DV	0,24	70,00	4
10	Đất đường giao thông	B-GT	24,15	-	-
11	Đất sản xuất nông nghiệp	B-NN	6,93	-	-
12	Đất bãi đỗ xe	B-DX	1,05	20	1
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	B-HT	0,09	40	1
14	Đất rừng phòng hộ	B-RPH	40,03	-	-
15	Đất hồ, ao, đầm	B-MN	1,92	-	-
16	Đất Sông, suối, kênh, rạch	B-K	9,93	-	-

4.2. Quy mô xây dựng:

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở với quy mô dự án là 286,34ha/873ha theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 12/3/2025, bao gồm:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 286,34ha/873ha theo quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao, huyện Lục Ngạn (nay là xã Kiên Lao, tỉnh Bắc Ninh), (tỷ lệ 1/2000) được phê duyệt, gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cây xanh công cộng, cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi đỗ xe, cây xanh hè đường, ga rác, trạm xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác;

b) Công trình nhà ở: Xây dựng tại vị trí các ô đất có kí hiệu B-NO1 đến B-NO27; tổng diện tích nhóm nhà ở 314.600 m², mật độ xây dựng tối đa 60%; cao tối đa 04 tầng; tổng diện tích sàn tối đa 755.600 m²;

c) Công trình hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ: Xây dựng tại vị trí ô đất kí hiệu B-HH1 và B-HH2, diện tích 108.700 m², mật độ xây dựng tối đa 65%, cao tối đa 03 tầng, tổng diện tích sàn tối đa 212.100 m²;

d) Công trình y tế: Xây dựng 02 công trình y tế tại vị trí ô đất kí hiệu B-YT1 và B-YT2, có tổng diện tích 3.700 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, cao tối đa 03 tầng, tổng diện tích sàn tối đa 4.500 m²;

e) Công trình văn hóa: Xây dựng 01 công trình văn hóa tại vị trí ô đất kí hiệu B-VH2; có tổng diện tích 24.100 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, cao tối đa 3 tầng, tổng diện tích sàn tối đa 28.800 m²;

f) Công trình thể dục thể thao (khu vực phát triển dịch vụ thể thao - sân gôn 18 hố): Xây dựng hố gôn, đường gôn, sân tập gôn ... tại vị trí ô đất kí hiệu B-TD1 đến B-TD3 có diện tích 769.400 m², mật độ xây dựng tối đa 5%, cao tối đa 1 tầng, tổng diện tích sàn tối đa 38.500 m²;

g) Công trình giáo dục: Xây dựng tại vị trí ô đất kí hiệu B-GD1 đến B-GD4 có diện tích 12.000 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao tối đa 3 tầng, tổng diện tích sàn tối đa 14.400 m²;

h) Công trình dịch vụ: Xây dựng tại vị trí ô đất kí hiệu B-DV1 có diện tích 2.400 m², mật độ xây dựng tối đa từ 70%, cao tối đa 4 tầng, tổng diện tích sàn tối đa 6.800 m².

4.3. Phân kỳ giai đoạn đầu tư

a) Phân kỳ giai đoạn 1:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị sinh thái và thể dục thể thao với quy mô khoảng 85,57ha tại Phân khu số I và Phân khu số II (*Phân khu số I với quy mô khoảng 63,34 ha và Phân khu số II với quy mô khoảng 22,23 ha*) bao gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 85,57ha của dự án;

- Đầu tư xây dựng các công trình: Công trình nhà ở tại các ô đất có kí hiệu B-NO1 đến B-NO11, B-NO27, B-NO19, B-NO25 và B-NO26; Công trình y tế tại vị trí ô đất kí hiệu B-YT1; Công trình dịch vụ tại vị trí ô đất kí hiệu B-DV1.

b) Phân kỳ giai đoạn 2:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị sinh thái và thể dục thể thao với quy mô khoảng 23,63ha tại Phân khu số III, bao gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 23,63ha của dự án.

- Đầu tư xây dựng các công trình: Công trình nhà ở tại các ô đất có kí hiệu B-NO12 đến B-NO18; Công trình y tế tại vị trí ô đất kí hiệu B-YT2; Công trình giáo dục tại vị trí ô đất kí hiệu B-GD1 và B-GD4.

c) Phân kỳ giai đoạn 3:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị sinh thái và thể dục thể thao với quy mô khoảng 84,12ha tại Phân khu số IV, bao gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 84,12ha của dự án.

- Đầu tư xây dựng các công trình: Công trình nhà ở tại các ô đất có kí hiệu B-NO20 đến B-NO24; Công trình văn hóa tại vị trí ô đất kí hiệu B-VH2; Công trình giáo dục tại vị trí ô đất kí hiệu B-GD2 và B-GD3; Công trình hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ tại vị trí ô đất kí hiệu B-HH2.

d) Phân kỳ giai đoạn 4:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị sinh thái và nghỉ dưỡng với quy mô khoảng 93,02ha tại Phân khu số V, bao gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 93,02ha của dự án.

- Đầu tư xây dựng các công trình: Công trình thể dục thể thao (sân gôn 18 hố và công trình phụ trợ) tại vị trí ô đất kí hiệu B-TD1 đến B-TD3; Công trình hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ tại vị trí ô đất kí hiệu B-HH1.

(Vị trí, ranh giới của từng phân kỳ thực hiện theo bản đồ phân kỳ giai đoạn đầu tư kèm theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư của Sở Xây dựng)

4.4. Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 3.649 người.

4.5. Sản phẩm của dự án cung cấp:

- Dự án cung cấp các sản phẩm là bất động sản và các dịch vụ liên quan trong phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án gồm: Công trình nhà ở; Công trình hạ tầng xã hội (y tế, thể thao, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ); Công trình dịch vụ; Công trình hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ.

- Đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở: không có.

4.6. Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án cho nhà nước quản lý. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

(Quy mô xây dựng, cơ cấu sản phẩm nêu trên là dự kiến. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ... sẽ được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết 1/500; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành).

5. Tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư của dự án:

5.1. Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án:

Tổng vốn đầu tư (dự kiến):

8.540.460 triệu đồng.

5.2. Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án (dự kiến): 1.051.600 triệu đồng

5.3. Nguồn vốn, cơ cấu vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 85% tổng vốn đầu tư. Cụ thể:

- Vốn chủ sở hữu : 1.281.069 triệu đồng
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác : 7.259.391 triệu đồng

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Kiên Lao, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án

Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng toàn bộ các công trình của dự án là 96 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, trong đó, tiến độ cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Hoàn thành GPMB, giao đất, cho thuê đất: 12 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; Hoàn thành xây dựng các công trình thuộc dự án: 72 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

- Giai đoạn 2: Hoàn thành GPMB, giao đất, cho thuê đất: 24 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; Hoàn thành xây dựng các công trình thuộc dự án: 60 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

- Giai đoạn 3: Hoàn thành GPMB, giao đất, cho thuê đất: 30 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; Hoàn thành xây dựng các công trình thuộc dự án: 96 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

- Giai đoạn 4: Hoàn thành GPMB, giao đất, cho thuê đất: 36 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; Hoàn thành xây dựng các công trình thuộc dự án: 72 tháng kể từ ngày duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án

10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội: Sau khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, sẽ triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với dự án. Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 và số 35/2025/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh.

10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối các tổ chức, cá nhân nước ngoài:

Dự án không thuộc “khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở”.

11. Phương thức giao đất, cho thuê đất

Sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xác định diện tích cụ thể để giao cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án. Trong đó, Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở (không bao gồm phần diện tích đất ở bố trí tái định cư); cho thuê đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, du lịch, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao... thuộc các ô đất hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ, đất y tế, đất văn hóa, đất thể dục thể thao, đất giáo dục, đất dịch vụ nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch được duyệt (không bao gồm các lô đất tái định cư bàn giao cho nhà nước sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng). Phương thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, lâm nghiệp và các quy định khác có liên quan.

Trong ranh giới dự án có 40,03ha là đất rừng phòng hộ nằm xen kẽ trong phạm vi thực hiện Dự án được giữ nguyên hiện trạng; được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan và không thuộc phần diện tích được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

Diện tích giao đất, cho thuê đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

12. Quản lý công trình sau khi đầu tư

a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

Sau khi hoàn thành dự án, Nhà đầu tư bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước quản lý các khu đất, ô đất, các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, thuê đất cho Nhà đầu tư.

b. Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình nhà ở; kinh doanh các công trình xây dựng khác khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

13. Các nội dung khác

- Sở Xây dựng trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và hồ sơ đề xuất dự án.

- Các nội dung khác: Theo Hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án và các tài liệu có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND xã Kiên Lao; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh; Ban QLDA Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1 và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức

thực hiện các công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, Thuế tỉnh Bắc Ninh; Chủ tịch UBND xã Kiên Lao; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh; Ban QLDA Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1 và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, KTN._{Trung}.

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

Phạm Văn Thịnh