

Số: 3680 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Chứng nhận lần đầu: ngày 03 tháng 12 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 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 xuất khẩu, Thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

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 Nghị định số 239/2024/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của 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 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 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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;

Căn cứ Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 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 tháng 4 năm 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 Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về 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 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065;

Căn cứ Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thành phố Huế (cũ);

Căn cứ Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Phú Xuân, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 28/5/2024 UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Chương trình phát triển đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 3474/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2024 của tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Bắc, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Bắc phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, quận Thuận Hóa và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, thành phố Huế (đối với các khu đất có ký hiệu DV-01, DV-02, DV-03, CQ-01, CQ-02, CQ-03, NT-01, VH-TT, P-03, P-04);

Căn cứ Quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Bắc, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay thuộc phường Hương An, phường Kim Trà và phường Hóa Châu, thành phố Huế);

Căn cứ Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Huế về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Công văn số 27-KL/TU ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Ban Thường vụ Thành ủy về việc chủ trương chấp thuận dự án Khu đô thị phía Bắc 1, phường Hương An và phường Kim Trà, thành phố Huế;

Căn cứ Công văn số 6968/BQP-TM ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Bộ Quốc phòng về việc xác định khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh đối với 02 dự án Khu đô thị trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Công văn số 16007/ANKT-GTXD ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Bộ Công an về việc thẩm định đối với yêu cầu về quốc phòng, an ninh của 02 dự án (1) KĐT phía Bắc phường Hương An và phường Kim Trà, (2) KĐT tại phường Dương Nỗ và phường Mỹ Thượng, thành phố Huế;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 7615/TTr-STC ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Bắc 1, phường Hương An và phường Kim Trà, thành phố Huế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phường Khu đô thị phía Bắc 1, phường Hương An và phường Kim Trà, thành phố Huế với các nội dung sau đây:

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 phường Khu đô thị phía Bắc 1, phường Hương An và phường Kim Trà, thành phố Huế.

3. Mục tiêu dự án:

Hình thành khu đô thị mới hiện đại được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo môi trường khu đô thị gắn liền với các thiết chế công cộng, dịch vụ đô thị, kết hợp phát triển kinh tế, du lịch bền vững, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân và nhu cầu mua sắm, lưu trú cho khách du lịch khi đến Huế. Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố Huế nói chung, góp phần hoàn thiện bộ mặt kiến trúc đô thị tại khu vực phường Hương An và phường Kim Trà, đồng thời tạo công ăn việc làm cho người lao động trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành dự án.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: khoảng 364.241 m².

4.2. Công suất thiết kế: Thực hiện theo Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 về quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Bắc, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế và được điều chỉnh (cục bộ) QHPK đối với các khu đất có lý hiệu DV-01, DV-02, DV03, CQ-01, CQ-02, CQ-03, NT-01, VH-TT, P-03, P-04 tại Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Huế; đính chính một số nội dung tại Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 tại Quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND thành phố Huế, dự kiến Dự án sẽ tạo ra khoảng 725 căn nhà ở dạng riêng lẻ (nhà liền kề), khoảng 38.755 m² sàn xây dựng nhà ở xã hội dạng chung cư tương ứng với khoảng 515 căn hộ, khoảng 102.000 m² sàn thương mại dịch vụ cùng với các thiết chế về giáo dục và công trình công cộng khác phục vụ cho dân cư trong Dự án và khu vực lân cận. Dân số dự án khoảng 3.473 người.

(Cụ thể sẽ được xác định tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Khu đô thị đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các loại hình: Nhà ở thương mại riêng lẻ (tối thiểu xây

thô hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài), Nhà ở xã hội dạng chung cư, các khu thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê (đầu tư mức độ hoàn thiện đạt từ 90%), các thiết chế về giáo dục được đầu tư hoàn chỉnh.

4.4. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Thực hiện theo Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 về quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Bắc, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế và được điều chỉnh (cục bộ) QHPK đối với các khu đất có lý hiệu DV-01, DV-02, DV03, CQ-01, CQ-02, CQ-03, NT-01, VH-TT, P-03, P-04 tại Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Huế; đính chính một số nội dung tại Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 tại Quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND thành phố Huế; khu đất Dự án bao gồm các chức năng chính theo bảng sau:

a) Chức năng sử dụng đất và chức năng công trình:

TT	Ký hiệu	Chức năng quy hoạch	Diện tích lô (m2)	Các chỉ tiêu quy hoạch		
				MĐXD (Brut-to) tối đa (%)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tầng cao tối đa (Tầng)
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, HTKT, BÃI ĐỖ XE		112.801			
1	GT	Đ- ờng giao thông, HTKT	112.801			
2	P-06	Bãi đỗ xe	7.314	5		2
II	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		38.590			
1	CXMN-06	Đất cây xanh mặt n- ớc	2.763			
2	M-1	Đất cây xanh kết hợp mương n- ớc	6.712			
3	M-2	Đất cây xanh kết hợp mương n- ớc	6.308			
4	M-3	Đất cây xanh kết hợp mương n- ớc	14.932			
5	CX-06	Đất cây xanh công cộng đô thị	7.875	5		2
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		40.337			
1	NT-02	Đất trường mầm non	8.034	40	1,2	3
2	THCS	Đất tr- ờng trung học cơ sở	18.164	40	1,5	4
3	CQ-02	Đất cơ quan, trụ sở	14.139	40	2,8	7
IV	ĐẤT Ở NHÓM NHÀ Ở LIÊN KỀ		115.706			
1	LK-08	Đất ở liền kề	22.797	60	3,0	5
2	LK-09	Đất ở liền kề	11.450	60	3,0	5
3	LK-10	Đất ở liền kề	19.386	60	3,0	5

TT	Ký hiệu	Chức năng quy hoạch	Diện tích lô (m ²)	Các chỉ tiêu quy hoạch		
				MĐXD (Brut-to) tối đa (%)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tầng cao tối đa (Tầng)
4	LK-11	Đất ở liền kề	42.543	60	3,0	5
5	LK-12	Đất ở liền kề	19.530	60	3,0	5
V	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI (CHUNG CƯ)		15.502			
1	XH-02	Đất nhà ở xã hội	15.502	35	2,5	7
VI	ĐẤT KHU DỊCH VỤ		33.991			
1	DV-02	Đất khu dịch vụ	33.991	40	3,0	12
VII	TỔNG CỘNG (I+II+III+IV+V+VI)		364.241			

- Diện tích xây dựng (tối đa): 98.925 m²; trong đó:
 - + Diện tích xây dựng nhà ở: 74.849 m²;
 - + Diện tích xây dựng công trình khác (dịch vụ, giáo dục): 24.076 m²;
- Diện tích sàn xây dựng (tối đa): 524.733m²; trong đó:
 - Diện tích sàn xây dựng nhà ở (tối đa): 385.873 m²
 - Diện tích sàn xây dựng các công trình TMDV, GD (tối đa): 138.860 m²
- Loại nhà ở: Nhà ở thương mại riêng lẻ (liền kề) và Nhà ở xã hội (căn hộ chung cư).
- Số lượng nhà ở: Tạm thời xác định trên cơ sở Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)
 - + Nhà ở riêng lẻ (liền kề): khoảng 725 căn.
 - + Nhà ở xã hội dạng chung cư: khoảng 515 căn hộ.
 - + Quy mô dân số: khoảng 3.473 người.

Quy mô kiến trúc xây dựng thực hiện theo Quy hoạch chi tiết, quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng của cấp có thẩm quyền.

4.5. Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 17 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; đối với khu đất Dự án nằm trên địa bàn quận Phú Xuân (cũ) và thị xã Hương Trà (cũ), thành phố Huế, trong đó quận Phú Xuân (cũ) thuộc đô thị loại I nên thuộc trường hợp phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi Dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Theo đó, Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án lưu ý phải bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo quy định khi lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ

1/500) của dự án. Trường hợp cần thiết phải thực hiện điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch phân khu từ quỹ đất ở khác sang đất nhà ở xã hội theo quy định và dựa trên thân quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

4.6. 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 toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án theo đúng bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng và Hồ sơ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và bàn giao cho các đơn vị tiếp nhận sau khi hoàn thành.

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe (nằm ngoài phạm vi đất nhà ở xã hội, đất thương mại dịch vụ)

- Đất cơ quan, trụ sở.

(Diện tích cụ thể được xác định theo Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án).

- Nội dung nghiệm thu và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo quy định của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành.

- Hạ tầng bên ngoài dự án: Khớp nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ thiết kế đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh với tổng diện tích khoảng 191.397 m², dự kiến bao gồm các loại đất sau:

- + Đất nhà ở riêng lẻ (liền kề): 115.706 m².

- + Đất nhà ở xã hội (chung cư): 15.502 m².

- + Đất thương mại dịch vụ: 33.991 m².

- + Đất giáo dục (trường mầm non): 8.034 m².

- + Đất giáo dục (trường THCS): 18.164 m².

(Diện tích cụ thể được xác định theo Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án).

- Khi Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với

thời hạn ổn định lâu dài (theo quy định tại khoản 1 Điều 171 Luật Đất đai năm 2024); Chủ sở hữu căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn ổn định lâu dài (theo quy định tại điểm c Khoản 3, Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

- Đối với đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục: thời hạn là 50 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4.7. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Khoảng 93.268.876.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi ba tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) theo Công văn số 1062/TTPTQĐ-GPMB ngày 16/6/2025 Trung tâm phát triển quỹ đất quận Phú Xuân; Công văn số 775/UBND-QH ngày 04/8/2025 của UBND phường Hương An; Công văn số 22/BQLKV2-QPMB&PTQĐ ngày 05/8/2025 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Khu vực 2 thành phố Huế.

- Phương án hỗ trợ tái định cư: Có 02 hộ cần bố trí tái định cư, dự kiến sẽ được bố trí tại Khu tái định cư lân cận (Khu tái định cư Hương Sơ); đối với mô mã các loại sẽ được bố trí di dời vào các khu nghĩa trang lân cận trên địa bàn.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 4.110.231.927.000 đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

(Bằng chữ: Bốn nghìn một trăm mười tỷ hai trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng)

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án : 4.016.963.051.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 93.268.876.000 đồng;

6. Thời hạn hoạt động dự án: 50 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 nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao toàn bộ mặt bằng diện tích đất trên thực địa.

- Khi Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn ổn định lâu dài (theo quy định tại khoản 1 Điều 171 Luật Đất đai năm 2024); Chủ sở hữu căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn ổn định lâu dài (theo quy định tại điểm c Khoản 3, Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

- Đối với đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục: Thời hạn là 50 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hương An và phường Kim Trà, thành phố Huế.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: Sau khi

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, nhà đầu tư phải đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án, trong đó:

- Vốn tự có của nhà đầu tư tối thiểu: 616.534,79 triệu đồng (chiếm tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư);

- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác: 3.493.697,14 triệu đồng (chiếm tối đa 85% tổng vốn đầu tư)

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào hoạt động: Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 120 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó, tiến độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật không quá 36 tháng kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Phân kỳ dự án đầu tư thành 02 giai đoạn:

Giai đoạn I: Khu I (nằm về phía Bắc tuyến đường nước) có diện tích khoảng 18,62ha.

- Khối lượng công việc: Thực hiện công tác bồi thường GPMB cho toàn bộ phạm vi dự án; đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất trong phạm vi Khu I với tổng diện tích là 18,62ha. Tiến độ hoàn thành không quá 96 tháng kể từ ngày được giao đất cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến giai đoạn I (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): khoảng 2.073.944.401.000 đồng.

Trong đó:

+ Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (GĐI) : 1.980.675.525.000 đồng.

+ Chi phí bồi thường, GPMB : 93.268.876.000 đồng.

Giai đoạn II: Khu II (nằm về phía Nam tuyến đường nước) có diện tích khoảng 17,80ha.

- Khối lượng công việc: Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất trong phạm vi Khu II với tổng diện tích là 17,80ha; trong đó, ưu tiên việc triển khai xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi dự án phù hợp với nội dung yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo Thông báo số 120/TB-VPCP ngày 18/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ. Tiến độ hoàn thành không quá 120 tháng kể từ ngày được giao đất cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 1.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến giai đoạn II (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): khoảng 2.022.343.485.000 đồng.

Trong đó:

+ Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (GĐII) : 2.036.287.526.000 đồng.

+ Chi phí bồi thường, GPMB : 0,00 đồng.

(Thời gian trên không tính trường hợp bất khả kháng hoặc do nguyên nhân khách quan được cấp có thẩm quyền cho phép)

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư đúng theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức thực hiện dự án và kinh doanh đúng tiến độ cam kết, tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành: Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật bảo vệ môi trường, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Về phòng cháy chữa cháy: Đề nghị Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án thực hiện theo đúng các quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

- Về bảo vệ môi trường: Theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 25/2025/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn.

- Về khoáng sản: Trong trường hợp có tận dụng vật chất dôi dư trong quá trình thực hiện dự án, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy định Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024. Đề nghị Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện đảm bảo theo đúng quy định.

11. Một số nội dung khác

- Cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại dự án này.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp phát sinh đất đào phải đổ thải, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo quy định về quản lý chất thải rắn tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh (nay là thành phố Huế).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề xuất dự án đầu tư.

- Sở Tài chính chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, nội dung, số liệu kết quả thẩm định hồ đề xuất dự án đầu tư.

- Giao Sở Tài chính đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy của Luật Đấu thầu trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị làm bên mời thầu.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị; Chủ tịch UBND phường Hương An, Chủ UBND phường Kim Trà và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài chính, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị, Sở Xây dựng và 01 bản được lưu tại UBND thành phố Huế.

Nơi nhận:

- Như trên Điều 3;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Lưu: VT, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Khắc Toàn