



Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **856** /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **23** tháng **7** năm 2025

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) 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;

Thực hiện Kết luận số 05-KL/TU ngày 15/7/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 02 về chủ trương các vấn đề kinh tế - xã hội, Kết luận số 03-KL/ĐU ngày 08/7/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Hội nghị lần thứ 2 và theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 2746/STC-TTXX ngày 30/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, dịch vụ du lịch Chánh Oai tại xã Cát Tiến, với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu dân cư, dịch vụ du lịch Chánh Oai.

3. Địa điểm đầu tư: Xã Cát Tiến, tỉnh Gia Lai.

4. Mục tiêu:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh. Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 2 - Khu trung tâm đô thị du lịch biển, Khu vực phía Nam vùng đầm Đề Gi đã được phê duyệt.

- Hình thành khu ở mới, dịch vụ, du lịch hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan ven biển của huyện Phù Cát.

5. Quy mô:

5.1. Quy mô sử dụng đất:

Tổng diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 336.379,60 m² (33,64 ha).

5.2. Công suất thiết kế:

- Hình thức đầu tư: Dự án được đầu tư xây dựng mới.
- Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng khu ở mới, dịch vụ, du lịch hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng với quy mô khoảng 33,64ha có nhà ở đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bao gồm các hạng mục công trình sau:
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở bao gồm: Đất nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự;
 - + Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội bao gồm: Đất văn hóa, y tế, giáo dục;
 - + Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ;
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng;
 - + Đất cây xanh cách ly;
 - + Mặt nước;
 - + Bãi đỗ xe;
 - + Đất đường giao thông – hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất dự án theo phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1975/QĐ-UBND ngày 11/06/2025:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở xây dựng nhà ở		84.344,53	25,07
	Đất nhà ở liền kề	LK01-13	44.736,83	
	Đất nhà ở biệt thự	BT01-14	39.607,71	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		6.302,23	1,87
	Đất văn hóa	VH	1.314,26	
	Đất y tế	YT	1.332,26	
	Đất giáo dục	NT	3.655,71	
3	Đất thương mại dịch vụ	TM01-03	16.583,59	4,93
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXĐT, CX, CV	71.196,40	21,17
5	Đất cây xanh cách ly	CXCL01-02	7.552,73	2,25
6	Mặt nước	MN	4.846,39	1,44
7	Bãi đỗ xe	P	6.071,09	1,80
8	Đất đường giao thông – hạ tầng kỹ thuật	HTKT	139.482,63	41,47
Tổng cộng			336.379,60	100

5.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- a) Sản phẩm về nhà ở:
 - Nhà ở liền kề: Bao gồm các ô đất từ LK01 - LK13, với tổng diện tích đất 44.736,83 m²;
 - Nhà ở biệt thự: Bao gồm các ô đất từ BT01 - BT14, với tổng diện tích đất 39.607,71 m².

b) Sản phẩm về hạ tầng xã hội:

- Công trình văn hóa: Ô đất có ký hiệu VH, với diện tích đất 1.314,26 m²;
- Công trình y tế: Ô đất có ký hiệu YT, với diện tích đất 1.332,26 m²;
- Công trình giáo dục: Ô đất có ký hiệu NT, với diện tích đất 3.655,71 m².

c) Sản phẩm về thương mại dịch vụ: Bao gồm các ô đất từ TM01 – TM03, với tổng diện tích đất 16.583,59 m².

d) Sản phẩm về cây xanh sử dụng công cộng: Bao gồm các ô đất CV, CXĐT01 - CXĐT17, CX01 – CX24, với diện tích đất 71.196,40 m².

đ) Sản phẩm về cây xanh cách ly: Bao gồm các ô đất CXCL01 – CXCL02, với diện tích đất 7.552,73 m².

e) Sản phẩm về hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, chiếu sáng, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe.

5.4. Quy mô kiến trúc xây dựng: Dự kiến quy mô, kiến trúc xây dựng của dự án như sau:

Bảng tổng hợp quy mô xây dựng dự án theo phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU Ô ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
1	Đất ở xây dựng nhà ở		84.344,53			
	Đất nhà ở liền kề	LK01-13	44.736,83	88,47	05	3,98
	Đất nhà ở biệt thự	BT01-14	39.607,71	59,98	04	2,10
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		6.302,23			
	Đất văn hóa	VH	1.314,26	40	2	0,80
	Đất y tế	YT	1.332,26	40	3	1,20
	Đất giáo dục	NT	3.655,71	40	3	1,20
3	Đất thương mại dịch vụ	TM01-03	16.583,59	40	03-05	1,40
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXĐT, CX, CV	71.196,40	5	1	0,05
5	Đất cây xanh cách ly	CXCL01-02	7.552,73			
6	Mặt nước	MN	4.846,39			
7	Bãi đỗ xe	P	6.071,09			
8	Đất đường giao thông – hạ tầng kỹ thuật	HTKT	139.482,63			

5.5. Quy mô dân số: Khoảng 2.400 người.

5.6. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

5.7. Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.

5.8. Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.218.916.440.000 đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), bao gồm:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): Khoảng 1.118.887.875.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 100.028.565.000 đồng.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Tháng 07/2025 - 01/2031, cụ thể:

- Tháng 07/2025 - 07/2027: Thực hiện các thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư; thực hiện giải phóng mặt bằng; hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng để triển khai khởi công xây dựng.

- Tháng 08/2027 - 01/2030: Triển khai khởi công xây dựng các hạng mục của dự án: Công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liền kề, thương mại dịch vụ, công trình hạ tầng xã hội và hoàn thành toàn bộ dự án, bàn giao đưa vào sử dụng; trong đó đối với công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành trong vòng 02 năm kể từ tháng 08/2027.

8. 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, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

9. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

9.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm và hình thức kinh doanh sản phẩm:

a) Công trình nhà ở liền kề (LK): Diện tích đất 44.736,83 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê mua, cho thuê theo thương mại. Việc kinh doanh chỉ được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện và thủ tục pháp lý theo quy định.

b) Công trình nhà ở biệt thự (BT): Diện tích đất 39.607,71 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê mua, cho thuê theo thương mại. Việc kinh doanh chỉ được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện và thủ tục pháp lý theo quy định.

c) Công trình hạ tầng xã hội:

- **Công trình văn hoá (VH):** Diện tích đất 1.314,26 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

- **Công trình y tế (YT):** Diện tích đất 1.332,26 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

- **Công trình giáo dục (NT):** Diện tích đất 3.655,71 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Được kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt và kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp, không kinh doanh thì

tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định.

d) Công trình thương mại dịch vụ (TM): Diện tích đất 16.583,59m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Được kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành. Việc kinh doanh chỉ được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện và thủ tục pháp lý theo quy định.

đ) Công trình cây xanh sử dụng công cộng (CXĐT, CX, CV): Diện tích đất 71.196,40m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất (nếu có) theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

e) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, chiếu sáng, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe... Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

9.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không yêu cầu.

9.3. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở:

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại 201 lô đất, tương ứng với diện tích đất ở là 17.809,13 m²/84.344,53 m², chiếm tỷ lệ 21,14%.

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất ở là 71.690,89 m²/84.344,53 m² (tương ứng 78,86%).

10. Các nội dung khác có liên quan:

10.1. Về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Đầu tư xây dựng một khu ở mới, dịch vụ, du lịch hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo kết nối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực của dự án, cụ thể:

a) Công trình nhà ở liền kề:

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài nhà ở tại 201 lô đất, tương ứng với diện tích đất ở là 17.809,13 m²/84.344,53 m², chiếm tỷ lệ 21,14% theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

b) Công trình nhà ở biệt thự:

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đất ở là 71.690,89 m²/84.344,53 m² (tương ứng 78,86%) theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt.

c) Công trình hạ tầng xã hội:

- **Công trình văn hoá:** Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm

đầu tư xây dựng hoàn thành công trình trên phần diện tích đất 1.314,26 m² theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- **Công trình y tế:** Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình trên phần diện tích đất 1.332,26 m² theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- **Công trình giáo dục:** Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình trên phần diện tích đất 3.655,71 m² theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

d) Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình trên phần diện tích đất 16.583,59 m² theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

đ) Công trình cây xanh sử dụng công cộng: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình trên phần diện tích đất 71.196,40 m² (nếu có) theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

e) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, chiếu sáng, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe...theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

10.2. Về quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

a) Sơ bộ phần hạ tầng đô thị Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án giữ lại để đầu tư kinh doanh:

Công trình giáo dục (NT): Diện tích đất 3.655,71 m². Trường hợp, không kinh doanh thì tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định.

b) Sơ bộ phần hạ tầng đô thị Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định:

- Công trình văn hoá (VH): Diện tích đất 1.314,26 m².

- Công trình văn hoá (YT): Diện tích đất 1.332,26 m².

- Công trình cây xanh sử dụng công cộng (CXĐT, CX, CV): Diện tích đất 71.196,40 m²; công trình cây xanh cách ly (CXCL): Diện tích đất 7.552,73 m².

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, chiếu sáng, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe...).

c) Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị:

Thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 21/9/2024 của UBND tỉnh ban hành quy định bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh, quy định của pháp luật về nhà ở và quy định pháp luật khác có liên quan.

10.3. Yêu cầu thực hiện dự án

- Trong quá trình triển khai và khai thác dự án cần thực hiện theo ý kiến của Bộ Quốc phòng tại Văn bản số 3641/BQP-TM ngày 22/6/2025 và ý kiến của Bộ Công an tại Văn bản có liên quan.

- Về nhu cầu sử dụng điện của Khu dân cư, dịch vụ du lịch Chánh Oai theo tính toán là 3.424kVA và được đấu nối từ lưới điện 22kV hiện có tại khu vực. Do đó, trong các bước triển khai tiếp theo, Chủ đầu tư dự án thỏa thuận đấu nối với đơn vị quản lý lưới điện trong khu vực để thống nhất phương án cấp điện đảm bảo theo quy định. Giải pháp thiết kế đối với hệ thống cấp điện được lựa chọn đi ngầm là phù hợp.

- Trước khi triển khai đề nghị chủ đầu tư phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017; Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp và Điều 248 của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- 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.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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.

- Giao UBND xã Cát Tiến chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ 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, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND xã Cát Tiến 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 04 bản gốc: 01 bản gửi Sở Xây dựng, 01 bản gửi UBND xã Cát Tiến, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- PVPKT, PVP TH;
- Lưu: VT, T3. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh