



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Số: **860** /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **10** tháng **3** năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Tường Vân 2,
phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 trưởng 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/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Văn bản số 2519/BTC-PC ngày 04/3/2026 của Bộ Tài chính về triển khai thi hành Luật đầu tư ngày 11/12/2025;

Thực hiện Kết luận số 110-KL/TU ngày 04/3/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Kết luận số 228-KL/ĐU ngày 23/02/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh và theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 143/BC-STC ngày 10/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Tường Vân 2, với các nội dung sau đây:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (đấu thầu quốc tế).
- Tên dự án:** Khu đô thị Tường Vân 2.
- Địa điểm đầu tư:** Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.
- Mục tiêu:**

- Hình thành một khu đô thị đồng bộ, hiện đại với đầy đủ các loại hình nhà ở đa dạng kết hợp thương mại dịch vụ, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ và hiện đại.

- Tăng giá trị sử dụng quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về định cư, tạo điều kiện cho người dân mua, thuê, thuê mua bất động sản để ở, trong khu vực văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, cảnh quan, xanh sạch đẹp và tiện ích, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người dân khu vực thực hiện dự án.

- Góp phần hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở, cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

5. Quy mô:

5.1. Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng khu đô thị với quy mô khoảng 42,49 ha, quy mô dân cư dự kiến 14.000 người, có nhà ở đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bao gồm các hạng mục công trình sau:

- Đất nhóm nhà ở bao gồm: Đất nhà ở chia lô liên kế, nhà ở chia lô thương mại, đất ở biệt thự, đất nhà ở xã hội, đất ở hỗn hợp.

- Đất công trình hạ tầng xã hội: Đất trường học (1 trường THCS, 1 trường mầm non), đất công cộng đơn vị ở.

- Đất tôn giáo (Miếu xóm Đông).

- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng.

- Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly đường sắt).

- Đất giao thông, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật.

- Đất mặt nước, sông hồ.

5.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Sản phẩm về hạ tầng kỹ thuật; sản phẩm về hạ tầng xã hội; sản phẩm về nhà ở. Nội dung cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.3. Quy mô dân số: Khoảng 14.000 người.

6. Diện tích khu đất dự án: Khoảng 42,49 ha.

7. Tổng vốn đầu tư của dự án: 9.218.744.159.069 đồng. Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 8.534.528.068.908 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 684.216.090.161 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 60 tháng (05 năm) kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận làm Chủ đầu tư dự án.

Phương án phân kỳ đầu tư cụ thể do Nhà đầu tư lập và đề xuất trong hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hoặc hồ sơ chấp thuận nhà đầu tư hoặc hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi/khả thi đầu tư xây dựng dự án.

9. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

10. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, tỷ lệ diện tích nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở:

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

a) Công trình nhà ở thấp tầng: Tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 102.809 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

b) Công trình nhà ở biệt thự: Tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 7.616 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

c) Công trình chung cư hỗn hợp: Tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 17.309 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

d) Công trình chung cư nhà ở xã hội: Tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 35.381 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 theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

e) Công trình hạ tầng xã hội:

- Đối với công trình giáo dục với tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 19.308 m²; công trình công cộng đơn vị ở với tổng diện tích đất xây dựng khoảng 9.239 m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Được kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp, Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không kinh doanh thì bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác sử dụng theo quy định.

- Đối với công trình công viên cây xanh đơn vị ở với tổng diện tích đất xây dựng khoảng 50.115 m²; khoảng cây xanh cách ly với đường sắt với tổng diện tích đất xây dựng khoảng 8.176 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 công trình 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.

g) Công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp nước, cứu hỏa, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, chiếu sáng, cây xanh, bãi đỗ xe, đường ống nước thải dẫn về Nhà máy XLNT Nhơn Bình...). 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 công trình 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.

10.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Theo Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tường Vân 2 thì khu đất thuộc dự án đã bố trí thành 2 cụm nhà ở xã hội được ký hiệu NOXH 01, NOXH 02 với tổng diện tích khoảng 35.381 m² để phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu đất xây dựng nhà ở xã hội (NOXH) theo

tiến độ đã phê duyệt (phải ưu tiên hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đất nhà ở xã hội); bàn giao khu đất xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện khu nhà ở xã hội theo quy định.

10.3. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở: Dự án Khu đô thị Tường Vân 2, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai (trước kia thuộc phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn) nên thuộc trường hợp phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

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

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

Đầu tư xây dựng một khu đô thị hoàn chỉnh, đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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.

11.2. 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 với tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 19.302m²; công trình công cộng đơn vị ở với tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 9.293 m²; công viên cây xanh với tổng diện tích đất xây dựng dự kiến khoảng 50.115 m²; dải cây xanh cách ly với đường sắt hiện trạng với diện tích 8.176 m² với bề rộng 16 m đảm bảo khoảng cách an toàn và tránh ô nhiễm tiếng ồn cho đô thị. Trường hợp, Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không kinh doanh thì bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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.

c) Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 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 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

d) Ban Quản lý dự án Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư hoàn thiện dự án Tuyến đường Quốc lộ 19C đi qua dự án đảm bảo theo tiến độ đầu tư, khối lượng đầu tư đang thực hiện để làm cơ sở cho nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án hoàn trả theo quy định (nếu có).

12. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, các cơ quan, đơn vị liên quan và nhà đầu tư phải tuân thủ ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Bộ

Ngoại giao và các Bộ, ngành Trung ương có liên quan. Quá trình triển khai dự án, nhà đầu tư phối hợp với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị Quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh để không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng của đơn vị; thực hiện đúng quy định của Luật đầu tư, Luật Đất đai, Luật nhà ở, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng trên địa bàn.

- Phạm vi thực hiện dự án không thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, nhà đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

- Để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường về lâu dài, trong quá trình triển khai dự án, nhà đầu tư lưu ý thực hiện một số nội dung sau: Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án; có giải pháp thu gom, đầu nối, thoát nước thải sau xử lý của dự án theo quy định. Nhà đầu tư phải tuân thủ và thực hiện theo quy định pháp luật Luật Bảo vệ môi trường hiện hành.

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không được phép chuyển nhượng, mua bán, chuyển quyền sở hữu dự án dưới bất kỳ hình thức nào kể cả cổ phần hoặc phần vốn góp trong Công ty dự án trước khi hoàn thành công trình xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Việc chuyển nhượng, mua bán, chuyển quyền sở hữu dưới mọi hình thức bị nghiêm cấm trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản của UBND tỉnh. Trong trường hợp nhà đầu tư cố tình vi phạm quy định này, dự án có thể bị chấm dứt mà cơ quan chức năng không có bất kỳ nghĩa vụ bồi thường nào.

- Sau 12 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký với cơ quan quản lý đầu tư mà không có lý do chính đáng sẽ bị xem xét chấm dứt dự án theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao 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.

2. Giao UBND Quy Nhơn Bắc:

- 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. Trong quá trình lập hồ sơ mời thầu cần lưu ý về vấn đề an ninh, quốc phòng khu vực dự án.

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

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; Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc 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 03 bản gốc: 01 bản gửi UBND phường Quy Nhơn Bắc, 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;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVPXD, PVPTH;
- Lưu: VT, T3.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh