

Số: 21 /TB-SKHĐT

Tây Ninh, ngày 03 tháng 4 năm 2023

## THÔNG BÁO MỜI QUAN TÂM DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

**Kính gửi:** Các nhà đầu tư quan tâm

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh mời các nhà đầu tư quan tâm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án KHU ĐÔ THỊ PHỤC VỤ KHU DU LỊCH QUỐC GIA NÚI BÀ ĐEN, TỈNH TÂY NINH với các thông tin như sau:

1. Tên dự án; mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án:

1.1. Tên dự án: KHU ĐÔ THỊ PHỤC VỤ KHU DU LỊCH QUỐC GIA NÚI BÀ ĐEN, TỈNH TÂY NINH.

1.2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu đô thị mới để phục vụ khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen với các khu nhà ở riêng lẻ, nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ có công năng phục vụ hỗn hợp (để bán, cho thuê, cho thuê mua) đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hệ thống các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục; công viên; dịch vụ lưu trú, khách sạn để kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Quy mô đầu tư của dự án:

- Diện tích mặt đất sử dụng: 78,93 ha (789.305,91 m<sup>2</sup>);

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch chi tiết: 78,93 ha (789.305,91 m<sup>2</sup>);

- Công suất thiết kế: Xây dựng khu đô thị mới phục vụ Khu du lịch Quốc gia Núi Bà Đen, quy mô dân số 4.000 người (bao gồm dân số quy đổi từ lượng khách vắng lại, khách du lịch (8.000.000 người/năm)) của khu du lịch.

- Sản phẩm dịch vụ cung cấp:

+ Nhà ở thương mại (để bán), nhà ở xã hội (để bán, cho thuê, cho thuê mua), đất nền tái định cư (Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất);

+ Công trình thương mại dịch vụ đô thị (trung tâm thương mại, phố thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn, ...), các công trình thương mại dịch vụ công cộng khu ở (phòng khám, trường học, siêu thị, chợ, các công trình công cộng khác, ...); công viên cây xanh sử dụng công cộng (công viên, vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao cấp đô thị và cấp khu ở);

+ Hệ thống đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (ngầm), hạ tầng kỹ thuật đầu mối phục vụ khu đô thị (trạm xử lý nước thải, trạm biến áp).

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở:

Stt	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu các ô đất
1	Đất ở (xây dựng nhà ở riêng lẻ) 2.500 lô/căn nhà đáp ứng cho 4.000 dân	314.050,46	39,8	
a	Đất ở (xây dựng nhà tái định cư) khoảng 100 lô, xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ	7.988,85	1,0	OM10-SH1



	<i>thuật, chia lô, bố trí cho dân.</i>			
b	Đất ở (để xây dựng nhà ở xã hội, chiếm 20% tổng diện tích đất ở) dự kiến 800 căn nhà, được xây nhà hoàn thiện, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.	62.244,15	7,9	OM4-SH1, OM4-SH2, OM4-SH3, OM4-SH4, OM4-SH5, OM7-SH1, OM7-SH2, OM8-SH1, OM8-SH2, OM8-SH3, OM8-LK1, OM8-LK2, OM8-LK3
c	Đất ở (để xây dựng nhà ở thương mại) khoảng 1.600 căn nhà, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật	243.817,46	30,9	Các ô đất ở còn lại
<b>2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>74.393,74</b>	<b>9,4</b>	
a	Đất xây dựng trung tâm thương mại, phố thương mại, văn phòng, khách sạn	63.685,25		TM01 - TM07
b	Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ công cộng (phòng khám, trường học, siêu thị, chợ, ...)	10.708,49		OM6-TM (phòng khám, trường học); OM10-TM (siêu thị, chợ)
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>147.234,86</b>	<b>18,7</b>	
a	Đất cây xanh công viên, vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao (cấp đô thị)	69.010,53		CX01 đến CX06
b	Đất cây xanh công viên, vườn hoa, sân chơi (cấp khu ở)	78.224,33		OM1-CX12, OM1-CX30, OM2-CX9, OM3-CX2, OM5-CX1, OM5-CX2, OM5-CX16, OM5-CX17, OM8-CX1, OM8-CX2, OM8-CX21, OM8-CX22; vườn hoa, mảng xanh
<b>4</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>253.626,85</b>	<b>32,1</b>	
a	Đất xây dựng bãi xe	7.742,27	0,98	OM7-P, OM8-P1, OM8-P2, OM5-P1, OM5-P2
b	Đất công trình hạ tầng (trạm xử lý nước thải, trạm biến áp)	2.885,36	0,37	HTO
c	Đất giao thông (47 trục đường): - 07 đường khu vực lộ giới 18-20 m - 40 đường phân khu vực lộ giới 10-13m	242.999,22	30,79	
<b>Tổng diện tích</b>		<b>789.305,91</b>	<b>100</b>	

- Quy mô xây dựng nhà ở, công trình

+ Nhà ở tái định cư: Diện tích đất 80m<sup>2</sup>/lô, hình thức nhà liên kế (người được bố trí đất nền tái định cư xây dựng nhà ở), mật độ xây dựng không quá 80%, cao không quá 3 tầng; xây dựng hoàn thiện, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật để chia lô.

+ Nhà ở xã hội: Diện tích đất 70m<sup>2</sup>/lô, hình thức nhà liên kế, mật độ xây dựng không quá 80%, cao 02 tầng<sup>1</sup>; nhà ở xã hội được xây dựng hoàn thiện nhà, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật trước khi chuyển nhượng cho người mua nhà.

+ Nhà ở thương mại: Diện tích đất xây dựng tối thiểu 100 m<sup>2</sup>/lô, hình thức nhà phố, biệt thự, liên kế; mật độ xây dựng tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về

<sup>1</sup> Quy chế quản lý kiến trúc khu đô thị cho phép cao 03 tầng (cùng chiều cao với các lô đất xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư để người mua nhà ở xã hội có thể nâng cấp, sửa chữa).



quy hoạch xây dựng (đảm bảo quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập); số tầng 03 - 05 tầng (nhà 05 tầng có cùng chiều cao nhà 03 tầng tại một số khu vực điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan, công năng); nhà ở thương mại được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài trước khi chuyển nhượng cho người mua.

+ Công trình thương mại dịch vụ công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	MĐ XD (%)	Sơ bộ diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	Công trình thương mại dịch vụ công cộng	74.393,74	9,4	03 - 05	60	44.636,24
a	Các trung tâm thương mại, phố thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn	10.708,49	1,4	03 - 05	60	6.425,09
b	Công trình thương mại dịch vụ công cộng khu ở (phòng khám, trường học, siêu thị, chợ)	63.685,25	8,1	03 - 05	60	38.211,15
2	Các khu cây xanh công cộng	147.234,86	18,7	01		7.362
a	Công viên, vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao (cấp đô thị)	78.224,33	9,9		5	3.911
b	Công viên, vườn hoa, sân chơi (cấp khu ở)	69.010,53	8,7		5	3.451
3	Công trình giao thông, hạ tầng	253.626,85	32,1	01		1.154
a	Công trình bãi xe	7.742,27	1,0		-	-
b	Trạm xử lý nước thải, trạm biến áp	2.885,36	0,4		40	1.154
c	Đường giao thông (47 trục đường)	242.999,22	30,8		-	-

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Tổng diện tích 6,2 ha (62.244,15 m<sup>2</sup>).

+ Việc lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phục vụ Khu du lịch quốc gia núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh, đảm bảo theo quy định pháp luật về đấu thầu, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án để bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện, quy định pháp luật có liên quan; giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được lập, thẩm định, phê duyệt đúng quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

+ Tiến độ đầu tư nhà ở xã hội đồng thời với nhà ở thương mại theo tỷ lệ (số lượng nhà ở xã hội bằng 50% số lượng nhà ở thương mại tại từng thời điểm).

+ Các nội dung khác đối với nhà ở xã hội tại dự án này thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông (ngầm hóa đạt tiêu chuẩn, đấu nối hoàn chỉnh, đồng bộ gồm



*lòng đường, vỉa hè, cây xanh đường phố; hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải và nước mưa, hệ thống cấp điện, chiếu sáng); trạm xử lý nước thải, trạm biến áp và bãi đỗ xe; xây thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thương mại; xây hoàn thiện nhà ở xã hội, công trình thương mại, dịch vụ công cộng; công viên theo quy hoạch chi tiết.*

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc trách nhiệm nhà đầu tư xây dựng phải bảo đảm tuân thủ quy hoạch chi tiết và quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo chất lượng công trình được xây dựng hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng; đảm bảo đầu nối đồng bộ với hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; việc bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng công trình (*đối với công trình thuộc diện bàn giao*) đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật hiện hành.

- Việc quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các dịch vụ công cộng đô thị như: quản lý, khai thác, duy tu công trình hạ tầng kỹ thuật; vệ sinh và bảo vệ môi trường; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; bảo vệ trật tự, an ninh khu vực; y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và các dịch vụ công cộng khác trong thời hạn hoạt động của dự án.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao (*không hoàn phí*) cho Nhà nước quản lý, sử dụng các đường khu vực (*lộ giới 18-20 m*).

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, duy tu, sửa chữa, nâng cấp các đường còn lại của dự án, đường phân khu vực (*lộ giới 10-13m*) trong thời hạn hoạt động của dự án.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương để đầu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đối với nhà ở xã hội, đất nền tái định cư, nhà ở thương mại:

+ Nhà ở xã hội: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật trước khi chuyển nhượng cho người mua nhà.

+ Đất nền tái định cư: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật để Nhà nước bố trí, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng đúng quy định.

+ Nhà ở thương mại: Nhà đầu tư được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật trước khi chuyển nhượng cho người mua nhà.

- Việc xử lý đối với diện tích đất công do Nhà nước quản lý trong khu vực quy hoạch, triển khai thực hiện dự án<sup>2</sup> được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 148/2022/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Quy mô dân số: 4.000 người.

- Vị trí dự án: thuộc khu vực đô thị loại 3.

2. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*): 6.557.972.000.000 (*Sáu nghìn năm trăm năm mươi bảy tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu*) đồng.

<sup>2</sup> Trong phạm vi dự án có 6,4 ha đất do Nhà nước quản lý (hiện trạng là đất giao thông 6,31 ha; nương 0,09ha), khi thực hiện quy hoạch chi tiết đã chia tách, phân bổ nhiều ô rải rác, không liền thửa.



3. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*dự kiến*): 863.133.185.600 (*Tám trăm sáu mươi ba tỷ một trăm ba mươi ba triệu một trăm tám mươi lăm ngàn sáu trăm*) đồng.

4. Thời hạn, tiến độ đầu tư:

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

4.2. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: Không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư dự án (983.695.800.000 đồng), bằng tiền mặt, trong vòng 24 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được cấp quyết định giao đất, cho thuê đất.

+ Vốn huy động: Tối đa 85% tổng vốn đầu tư (5.574.276.200.000 đồng), phương án huy động: Vay từ các tổ chức tín dụng, theo tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động.

- Tiến độ xây dựng, đưa công trình vào hoạt động: Dự kiến 8 năm:

- Giai đoạn 1 - Quý IV năm 2023: Hoàn thành thủ tục pháp lý về đầu tư, đền bù, nghĩa vụ tài chính về đất đai để được bàn giao mặt bằng dự án.

- Giai đoạn 2 - Quý IV năm 2025: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án, bàn giao quỹ đất bố trí tái định cư; các sản phẩm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội.

- Giai đoạn 3 - Đến năm 2030: Hoàn thành dự án.

5. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đô thị thuộc phạm vi Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6. Diện tích khu đất: 78,93 ha (789.305,91 m<sup>2</sup>);

7. Mục đích sử dụng đất: Theo quy hoạch đã được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 phê duyệt đề án quy hoạch phân khu I, Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung vị trí các khu đất dành để xây dựng nhà ở xã hội; quy mô, diện tích lô đất xây dựng mỗi căn nhà ở xã hội trong đề án quy hoạch chi tiết khu đô thị phục vụ Khu du lịch quốc gia núi Bà Đen; Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 16/7/2020 của UBND tỉnh phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phục vụ Khu du lịch quốc gia núi Bà Đen.

8. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; đồng thời, nộp hồ sơ giấy gồm 01 bản gốc và 04 bản sao tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh trước 9... giờ 00... phút, ngày 08 tháng .5. năm 2023.

9. Thông tin liên hệ:

- Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Tây Ninh;

- Địa chỉ: Số 300, đường Cách Mạng Tháng 8, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

- Số điện thoại: 02763.827638;

- Số fax: 02763.827947;

- Các thông tin khác về dự án: Không có;



10. Nhà đầu tư quan tâm, có nhu cầu đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện các thủ tục để được cấp chứng thư số và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: SXD, STNMT, STC;
- UBND TP;
- BGĐ Sở;
- P.QLĐTC, VPS (p/h);
- Lưu: VT, HTĐT.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đặng Đình Toàn**