

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI
CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu ngày tháng 7 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025; 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 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 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 ngày 18/6/2020;

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; 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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 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 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 Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 22/4/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Phê duyệt dự án đồng thời phê duyệt Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường kết nối trực tiếp Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo

phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất và Báo cáo số 51/BC-HĐTĐ ngày 17/4/2026 của Hội đồng thẩm định thành lập theo Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 15/9/2025 và số 566/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD đường kết nối trực tiếp Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển (BT), thanh toán bằng quỹ đất;

Căn cứ Hợp đồng dự án BT số 56/2026/HDDABT ngày 09/7/2026 Dự án đầu tư xây dựng đường kết nối trực tiếp Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất trước khi UBND chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Cảng hàng không quốc tế Gia Bình 1 giữa Ban Quản lý dự án Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 2 và Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bảo;

Căn cứ Thông báo số 314-TB/TU ngày 08/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số nội dung Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo tại phiên họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 08/7/2026;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 704/BC-STC ngày 06/7/2026 về việc thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Cảng hàng không quốc tế Gia Bình 1.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bảo.

Mã số thuế: 2401043036

Địa chỉ trụ sở: số 289, 291, 293, 295, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 0336282369

Thư điện tử: thaibao.realestateinfra@gmail.com

2. Tên dự án: Khu đô thị Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình 1.

3. Mục tiêu đầu tư

Đầu tư xây dựng một khu đô thị mới thông minh, hiện đại, thân thiện với môi trường; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thương mại, dịch vụ, du lịch; trở thành điểm nhấn phát triển đô thị phía Nam sông Đuống gắn với Cảng hàng không quốc tế Gia Bình và các khu chức năng công nghiệp, công nghệ cao, thương mại, dịch vụ, logistics lân cận nhằm cụ thể hóa nội dung đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Nam Sông Đuống - phân khu 1, tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh phê duyệt. Dự án hình thành nhằm cung cấp công trình nhà ở, công trình xây

dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

4. Quy mô đầu tư

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án: Khoảng 200,8ha (diện tích cụ thể để giao cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật liên quan).

4.2. Quy mô xây dựng:

Đầu tư dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị mới với quy mô dự án khoảng 200,8ha theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị Nam Sông Đuống - phân khu 1, tỷ lệ 1/2.000 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 20/9/2025, bao gồm:

Phân kỳ giai đoạn 1:

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình với quy mô khoảng 106,8ha, bao gồm:

- **Công trình hạ tầng kỹ thuật:** Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu đô thị Nam Sông Đuống - phân khu 1, tỷ lệ 1/2.000 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 20/9/2025 trên khu đất có diện tích 106,8ha, bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cây xanh, mặt nước, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- **Công trình nhà ở thấp tầng:** Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài tại các lô đất A4-OM01; A4-OM02; A4-OM03; A4-OM4, một phần lô đất A4-OM05; một phần lô đất A5-OM09; một phần lô đất A5-OM10; cụ thể như sau:

+ Lô đất A4-OM01 diện tích đất ở 7.336m²; mật độ xây dựng 81%; diện tích xây dựng 5.970m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 23.879m²; hệ số sử dụng đất 3,3 lần;

+ Lô đất A4-OM02 diện tích đất ở 9.203m²; mật độ xây dựng 80%; diện tích xây dựng 7.332m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 29.327m²; hệ số sử dụng đất 3,2 lần;

+ Lô đất A4-OM03 diện tích đất ở 8.829m²; mật độ xây dựng 79%; diện tích xây dựng 6.947m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 27.778m²; hệ số sử dụng đất 3,1 lần;

+ Lô đất A4-OM4 diện tích đất ở 7.037m²; mật độ xây dựng 76%; diện tích xây dựng 5.370m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 21.477m²; hệ số sử dụng đất 3,1 lần;

+ Một phần lô đất A4-OM05 diện tích đất ở 1.723m²; mật độ xây dựng 94%; diện tích xây dựng 1.614m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 6.453m²; hệ số sử dụng đất 3,7 lần;

+ Một phần lô đất A5-OM09 diện tích đất ở 11.821m²; mật độ xây dựng 79%; diện tích xây dựng 9.337m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 37.350m²; hệ số sử dụng đất 3,2 lần;

+ Một phần lô đất A5-OM10 diện tích đất ở 14.077m²; mật độ xây dựng 78%; diện tích xây dựng 10.975m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn 43.894m²; hệ số sử dụng đất 3,1 lần.

- **Công trình nhà ở cao tầng:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A4-OM05; A5-OM05; A5-OM08; một phần lô đất A5-OM09; một phần lô đất A5-OM10; cụ thể như sau:

+ Một phần lô đất A4-OM05 diện tích đất ở 23.137m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 13.882m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 78.384m²; hệ số sử dụng đất 2,6 lần;

+ Lô đất A5-OM05 diện tích đất ở 24.300m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 14.580m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 83.941m²; hệ số sử dụng đất 2,6 lần;

+ Lô đất A5-OM08 diện tích đất ở 28.707m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 17.224m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 83.941m²; hệ số sử dụng đất 2,2 lần;

+ Một phần lô đất A5-OM09 diện tích đất ở 12.507m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 7.504m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 60.742m²; hệ số sử dụng đất 3,7 lần;

+ Một phần lô đất A5-OM10 diện tích đất ở 9.661m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 5.796m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 47.409m²; hệ số sử dụng đất 3,7 lần.

- **Công trình nhà ở hỗn hợp:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất từ lô từ A4-HH01 đến A4-HH07; cụ thể như sau:

+ Lô đất A4-HH01 diện tích đất 14.773m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 8.864m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 55.409m²; hệ số sử dụng đất 2,9 lần;

+ Lô đất A4-HH02 diện tích đất 15.084m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 9.051m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 54.665m²; hệ số sử dụng đất 2,8 lần;

+ Lô đất A4-HH03 diện tích đất 13.870m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 8.332m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 53.784m²; hệ số sử dụng đất 3,0 lần;

+ Lô đất A4-HH04 diện tích đất 22.983 m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 13.790m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 98.978m²; hệ số sử dụng đất 3,3 lần;

+ Lô đất A4-HH05 diện tích đất 22.988 m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 13.793m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng

94.727m²; hệ số sử dụng đất 3,1 lần;

+ Lô đất A4-HH06 diện tích đất 19.776 m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 11.866m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 76.326m²; hệ số sử dụng đất 2,9 lần;

+ Lô đất A4-HH07 diện tích đất 19.270 m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 11.562m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 76.326m²; hệ số sử dụng đất 3,0 lần.

- **Công trình dịch vụ thương mại:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất lô A4-DV01 và A5-DV01; cụ thể như sau:

+ Lô đất A4-DV01 diện tích đất 6.557m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 3.934m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 15.738m²; hệ số sử dụng đất 2,4 lần;

+ Lô đất A5-DV01 diện tích đất 2.724m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 1.635m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 6.539m²; hệ số sử dụng đất 2,4 lần.

- **Các công trình y tế :** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A4-YT01; A5-YTD01 (01 bệnh viện và dưỡng lão quy mô 300-500 giường và 01 trạm y tế cấp đơn vị ở; cụ thể như sau:

+ Lô A4-YT01: Trạm y tế cấp cơ sở; diện tích lô đất 502 m²; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích xây dựng 201m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 603m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần;

+ Lô A5- YTD01: Bệnh viện và dưỡng lão quy mô 300-500 giường bệnh; diện tích lô đất 90.209 m²; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích xây dựng 36.084 m²; tầng cao 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 433.004 m²; hệ số sử dụng đất 4,8 lần.

- **Các công trình giáo dục:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A4-THM02; A4-THT01; A4-THC01; A4-THPT01; A5-THM01; cụ thể như sau:

+ Lô đất A4-THM02 xây dựng trường mầm non có diện tích 10.068m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 4.027m²; tầng cao xây dựng 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 12.082 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần; số học sinh dự kiến 490 cháu;

+ Lô đất A4-THT01 xây dựng trường tiểu học có diện tích đất 13.097 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 5.239 m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 20.955m²; hệ số sử dụng đất 1,6 lần; số học sinh dự kiến 640 học sinh;

+ Lô đất A4-THC01 xây dựng trường trung học cơ sở có diện tích đất 11.944 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 4.777 m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 19.110 m²; hệ số sử dụng đất 1,6 lần; số học sinh dự kiến 540 học sinh;

+ Lô đất A4-THPT01 xây dựng trường Trung học phổ thông có diện tích đất 22.380m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 8.952 m²; tầng cao 05 tầng; tổng diện tích sàn 44.760m²; hệ số sử dụng đất 2 lần; số học sinh dự kiến 1.420 học sinh;

+ Lô đất A5-THM01 xây dựng trường mầm non có diện tích đất 12.863m²;

mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 5.145m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn 15.436 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần; số học sinh dự kiến 660 cháu.

- **Các công trình nhà văn hóa:** Đầu tư xây dựng tại lô đất A4-VH01 diện tích đất 5.014m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 2.005 m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn 6.015 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần (Chi phí xây dựng nhà văn hóa không tính vào chi phí đầu tư hạ tầng để đối trừ khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư).

- **Tại các bãi đỗ xe:** Đầu tư xây dựng các công trình tại các lô đất A4-OM6; A4-P01; A4-P02; A4-P03; A5-P05; A5-P06; A5-P07; A5-P08; chiều cao 05 tầng; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất 3,0 lần.

- **Tại các lô đất thể dục thể thao:** Đầu tư xây dựng các công trình thể dục thể thao ngoài trời không có khán đài và các công trình phụ trợ tại các lô đất A4-TT01; A4-TT02; A4-TT03; A5-TT02 và một phần lô đất A4-OM01; một phần lô đất A4-OM03; tầng cao 01 tầng; mật độ xây dựng 25%; hệ số sử dụng đất 0,25 lần.

Phân kỳ giai đoạn 2:

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình với quy mô khoảng 94 ha, bao gồm:

- **Công trình hạ tầng kỹ thuật:** Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch trên khu đất có diện tích 94ha, bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cây xanh, bãi đỗ xe, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác,...

- **Công trình nhà ở thấp tầng:** Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài tại các lô đất A5-OM02; A5-OM04; A5-OM11; A7-OM01; A7-OM04; A7-OM07; cụ thể:

+ Lô đất A5-OM02 diện tích đất ở 4.738m²; mật độ xây dựng 80%; diện tích xây dựng 3.788m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 15.154m²; hệ số sử dụng đất 3,2 lần;

+ Lô đất A5-OM04 diện tích đất ở 32.301m²; mật độ xây dựng 80%; diện tích xây dựng 25.847m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 103.393m²; hệ số sử dụng đất 3,2 lần;

+ Lô đất A5-OM11 diện tích đất ở 5.088m²; mật độ xây dựng 76%; tổng diện tích xây dựng 3.871m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 15.488m²; hệ số sử dụng đất 3,0 lần;

+ Lô đất A7-OM01 diện tích đất ở 6.693m²; mật độ xây dựng 77%; tổng diện tích xây dựng 5.133m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 20.533m²; hệ số sử dụng đất 3,1 lần;

+ Lô đất A7-OM04 diện tích đất ở 12.285m²; mật độ xây dựng 80%; tổng diện tích xây dựng 9.866m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 39.471m²; hệ số sử dụng đất 3,2lần;

+ Lô đất A7-OM07 diện tích đất ở 13.795m²; mật độ xây dựng 78%; tổng diện tích xây dựng 10.828m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây

dựng 43.302m²; hệ số sử dụng đất 3,1 lần.

- **Công trình nhà ở cao tầng:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A5-OM01; A5-OM03; A5-OM06; A7-OM02; A7-OM03; A7-OM05; A7-OM06; A7-OM08; A7-OM09; A7-OM10; A7-OM11; cụ thể như sau:

+ Lô đất A5-OM01 diện tích đất ở 23.163m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 13.898m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 78.384m²; hệ số sử dụng đất 2,6 lần;

+ Lô đất A5-OM03 diện tích đất ở 18.333m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 11.000m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 80.582m²; hệ số sử dụng đất 3,3 lần;

+ Lô đất A5-OM06 diện tích đất ở 24.804m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 14.882m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 107.959m²; hệ số sử dụng đất 3,3 lần;

+ Lô đất A7-OM02 diện tích đất ở 16.308m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 9.785m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 87.852m²; hệ số sử dụng đất 4,1 lần;

+ Lô đất A7-OM03 diện tích đất ở 6.945m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 4.167m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 23.704m²; hệ số sử dụng đất 2,6 lần;

+ Lô đất A7-OM05 diện tích đất ở 13.515m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 8.109m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 57.523m²; hệ số sử dụng đất 3,2 lần;

+ Lô đất A7-OM06 diện tích đất ở 11.973m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 7.184m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 54.679m²; hệ số sử dụng đất 3,5 lần;

+ Lô đất A7-OM08 diện tích đất ở 15.879m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 9.527m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 78.384m²; hệ số sử dụng đất 3,7 lần;

+ Lô đất A7-OM09 diện tích đất ở 22.736m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 13.642m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 104.210m²; hệ số sử dụng đất 3,5 lần;

+ Lô đất A7-OM10 diện tích đất ở 28.222m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 16.933m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 133.063m²; hệ số sử dụng đất 3,6 lần;

+ Lô đất A7-OM11 diện tích đất ở 14.602m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 8.761m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 63.995m²; hệ số sử dụng đất 3,3 lần.

- **Công trình nhà ở hỗn hợp:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A5-HH01 và lô đất A7-HH01; cụ thể như sau:

+ Lô đất A5-HH01 diện tích đất 27.566 m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích

xây dựng 16.539m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 105.718m²; hệ số sử dụng đất 2,8 lần;

+ Lô đất A7-HH01 diện tích đất 25.240 m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 15.144m²; tầng cao xây dựng 12 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 101.482m²; hệ số sử dụng đất 2,9 lần.

- **Công trình dịch vụ thương mại:** Đầu tư xây dựng tại lô đất A7-DV01 diện tích đất 2.117m²; mật độ xây dựng 60%; diện tích xây dựng 1.270m²; tầng cao xây dựng 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 5.081m²; hệ số sử dụng đất 2,4 lần.

- **Các công trình y tế :** Đầu tư xây dựng các trạm y tế cấp cơ sở tại các lô đất A5-YT01 và A7-YT01; cụ thể như sau:

+ Đầu tư xây dựng tại lô A5-YT01: Trạm y tế cấp cơ sở; diện tích lô đất 620 m²; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích xây dựng 248 m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 745 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần;

+ Đầu tư xây dựng tại lô đất A7- YT01: Trạm y tế cấp cơ sở; diện tích lô đất 600 m²; mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích xây dựng 240 m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 720 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- **Các công trình giáo dục:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A5-THT01, A5-THC01; A7-THM01; A7-THT01; A7-THC01; cụ thể như sau:

+ Lô đất A5-THT01 xây dựng trường tiểu học có diện tích đất 14.229 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 5.692 m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 22.767 m²; hệ số sử dụng đất 1,6 lần; số học sinh dự kiến 860 học sinh;

+ Lô đất A5-THC01 xây dựng trường trung học cơ sở có diện tích đất 11.705 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 4.682 m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 18.728 m²; hệ số sử dụng đất 1,6 lần; số học sinh dự kiến 730 học sinh;

+ Lô đất A7-THM01 xây dựng trường mầm non có diện tích 12.983 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 5.193 m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn 15.580 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần; số học sinh dự kiến 630 cháu;

+ Lô đất A7-THT01 xây dựng trường tiểu học có diện tích 12.334 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 4.933 m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 19.734 m²; hệ số sử dụng đất 1,6 lần; số học sinh dự kiến 810 học sinh;

+ Lô đất A7THC01 xây dựng trường trung học cơ sở có diện tích 10.308 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 4.123 m²; tầng cao 04 tầng; tổng diện tích sàn 16.493m²; hệ số sử dụng đất 1,6 lần; số học sinh dự kiến 690 học sinh.

- **Các công trình nhà văn hóa:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A5-VH03; A7-VH01 (chi phí xây dựng nhà văn hóa không tính vào chi phí đầu tư hạ tầng để đối trừ khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư), cụ thể như sau:

+ Lô A5-VH03 có diện tích 7.052 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 2.821m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 8.462m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Lô A7-VH01 có diện tích 5.947 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 2.379 m²; tầng cao 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 7.136 m²; hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- **Tại các bãi đỗ xe:** Đầu tư xây dựng tại các lô đất A5-P01; A5-P02; A5-P03; A5-P04; A7-P01, các công trình chiều cao 05 tầng; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất 3,0 lần.

- **Tại các lô đất thể dục thể thao:** Đầu tư xây dựng các công trình thể dục thể thao ngoài trời không có khán đài và các công trình phụ trợ tại các lô đất A7-TT01; A7-TT02; A7-TT03; tầng cao 01 tầng; mật độ xây dựng 25%; hệ số sử dụng đất 0,25 lần.

(Quy mô xây dựng, cơ cấu sản phẩm theo phương án là dự kiến. Nhà đầu tư sau khi được chấp thuận thực hiện lập quy hoạch chi tiết, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Cơ cấu sử dụng đất, 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; đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành)

4.3. Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 35.637 người.

4.4. 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 theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm: Công trình nhà ở liền kề; nhà ở cao tầng; nhà ở hỗn hợp; Công trình thương mại dịch vụ; Y tế; Giáo dục; Thể thao; Bãi đỗ xe.

4.5. Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án:

Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước,... nhà đầu tư sẽ giữ lại để quản lý vận hành trong thời gian 05 năm. Hết thời gian 05 năm, nhà đầu tư bàn giao lại toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước quản lý.

Đối với đường trục chính khu vực 282B và 279: Sau khi hoàn thành việc đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

Đối với công trình nhà văn hóa xây dựng tại ô đất A4-VH01; A5-VH03 và A7-VH01 (nhà đầu tư tự nguyện đầu tư xây dựng (Chi phí xây dựng nhà văn hóa không tính vào chi phí đầu tư hạ tầng để đối trừ khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư) sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện theo QHCT được duyệt. Nhà đầu tư đề xuất quản lý và vận hành (không được kinh doanh) trong 05 năm, hết thời gian 05 năm nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý vận hành.

(Việc quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật)

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 (làm tròn): 39.514.959.421.000 đồng (*Bảng chữ: Ba mươi chín nghìn năm trăm mười bốn tỷ chín trăm năm mươi chín triệu đồng, bốn trăm hai một nghìn đồng*).

(*Dữ liệu tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư tại bước chấp thuận chủ trương đầu tư chỉ là khái toán sơ bộ (không phải là căn cứ để xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai)*)

5.2. Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án (dự kiến):
1.241.750.499.512 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 : 5.927.243.914.000 đồng
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 33.587.715.507.000 đồng

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc các xã Gia Bình, Đại Lai, Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bảo	5.927.243.914.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện dự án

- Vốn huy động: 33.587.715.507.000 đồng. Nguồn huy động: Vay từ tổ chức tín dụng và các nguồn vay hợp pháp khác. Tiến độ huy động vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

b. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động

Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình 84 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án, trong đó:

- Tiến độ giải phóng mặt bằng: Tiến độ giao quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư trước tháng 02/2027.

- Tiến độ hoàn thành xây dựng các công trình theo giai đoạn đầu tư như sau:

+ Giai đoạn 1 (quy mô khoảng 106,8 ha): Hoàn thành xây dựng các công trình, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng thuộc giai đoạn 1: 52 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

+ Giai đoạn 2 (quy mô khoảng 94 ha): Hoàn thành xây dựng các công trình, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng thuộc giai đoạn 2: 76 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

c. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư

Dự án được chia làm 02 giai đoạn 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:

Nhà đầu tư được chấp thuận có trách nhiệm hực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định có liên quan theo quy định.

10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với 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

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 thấp tầng (trừ các ô đất dành bố trí tái định cư), đất nhà ở cao tầng, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; cho thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, thể thao, bãi đỗ xe theo đồ án quy hoạch được duyệt.

Đối với công trình nhà văn hóa xây dựng tại ô đất A4-VH01; A5-VH03 và A7-VH01 giao đất cho nhà đầu tư để đầu tư xây dựng (Chi phí xây dựng nhà văn hóa không tính vào chi phí đầu tư hạ tầng để đối trừ khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư) sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện theo QHCT được duyệt, nhà đầu tư đề xuất quản lý và vận hành (không được kinh doanh) trong 05 năm, hết thời gian 05 năm nhà tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý vận hành. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật.

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 được phê duyệt.

Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất; nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư với nhà nước 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: Đất và công trình bàn giao lại cho Nhà nước quản lý bao gồm:

- Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong khu vực thực hiện dự án bàn giao lại cho nhà nước quản lý theo quy định.

- Đất tái định cư: khoảng 8.156m² đất ở.

- Đối với phần đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật (xây dựng các hạng mục: hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước...): Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước... nhà đầu tư sẽ giữ lại để quản lý vận hành trong thời gian 05 năm. Hết thời gian 05 năm, nhà đầu tư bàn giao lại toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước quản lý.

Đối với công trình nhà văn hóa xây dựng tại ô đất A4-VH01; A5-VH03 và A7-VH01 (nhà đầu tư tự nguyện đầu tư xây dựng (Chi phí xây dựng nhà văn hóa không tính vào chi phí đầu tư hạ tầng để đối trừ khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư) sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện theo QHCT được duyệt. Nhà đầu tư đề xuất quản lý và vận hành (không được kinh doanh) trong 05 năm, hết thời gian 05 năm nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý vận hành.

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

- Nhà đầu tư đề xuất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu và hồ sơ đề xuất dự án.

- UBND các xã Gia Bình, Đông Cứu, Đại Lai chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu đánh giá hiện trạng đất trong hồ sơ đề xuất dự án.

- Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND các xã Gia Bình, Đông Cứu, Đại Lai và các cơ quan liên quan theo lĩnh vực quản lý chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, các thông tin, số liệu báo cáo đối với dự án. Sở Tài chính chịu trách nhiệm rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư kèm theo Quyết định; hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan cập nhật Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2026-2030.

- Giao Ban QLDA ĐTXD các công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 2 đề xuất điều chỉnh hoặc dừng thực hiện chủ trương đầu tư đối với 03 dự án: Dự án ĐTXD đường kênh Bắc (282B) đã được HĐND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 211/NQ HĐND ngày 29/10/2019; Dự án Đầu tư xây dựng đường ĐT.279 đoạn Song Giang – Quỳnh Phú, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh được Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị

quyết số 169/NQ-HĐNN ngày 17/4/2019 và được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 1813/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 và dự án đầu tư xây dựng ĐT.282B đoạn từ thị trấn Gia Bình đi huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh được Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 169/NQ-HĐNN ngày 17/4/2019 và được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 31/10/2019.

- Giao UBND xã Đông Cứu nghiên cứu, điều chỉnh đưa ra khỏi ranh giới dự án tuyến đường giao thông nông thôn trục chính thôn Đông Cao đối với 180m đoạn đường tuyến giữa bị chồng lấn với dự án Khu đô thị cảng hàng không quốc tế Gia Bình 1.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND các xã: Gia Bình, Đông Cứu, Đại Lai; Ban Quản lý dự án giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 2 và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo 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 đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý dự án giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 2; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế Bắc Ninh; Chủ tịch UBND các xã: Gia Bình, Đông Cứu, Đại Lai và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Công an (b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh (b/c);
- Các đồng chí Thành viên UBND tỉnh (b/c);
- Thống kê tỉnh Bắc Ninh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, THĐT (th/bc), KTN, TTTT;
- Lưu: VT, KTN_{Hải}.

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

Phạm Văn Thịnh