

Số: 18 /TTr-UBND

Đông Cừu, ngày 23 tháng 9 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư

Dự án: Khu nhà ở tại thôn Ngăm Lương, xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Ngăm Lương, xã Đông Cừu, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi:

- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Tài chính.

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH13 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi bổ sung ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, 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 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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.

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều

của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản; 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;

Căn cứ Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ Tướng chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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 Kế hoạch và Đầu tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

Căn cứ Quyết định 02/2023/QĐ-UBND ngày 27/01/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 của HĐND tỉnh về việc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: số 442/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030; số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021,2022; số 214/QĐ-UBND ngày 30/05/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và phê duyệt

kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 102/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 về việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: số 222/QĐ-UBND ngày 22/07/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ năm 2021-2030 của huyện Gia Bình; số 661/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc phê kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Gia Bình;

Căn cứ Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND huyện Gia Bình về Điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu phát triển nhà ở cho các dự án trên địa bàn huyện Gia Bình.

Căn cứ Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 25/2/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Gia Bình: số 1716/QĐ-UBND ngày 31/12/2011 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lăng Ngâm; số 162/QĐ-UBND ngày 29/09/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lăng Ngâm; số 413/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Lăng Ngâm, huyện Gia Bình;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thôn Ngâm Lương tại xã Ngâm Lương, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn.

Căn cứ các quy định khác có liên quan.

Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất dự án, UBND xã Đông Cứu đề nghị Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: ĐTXD khu nhà ở tại thôn Ngâm Lương, xã Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh với các nội dung chính như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: ĐTXD khu nhà ở tại thôn Ngâm Lương, xã Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh.

2. Nhóm dự án: Dự án nhóm B.

3. Cấp quyết định chủ trương đầu tư: UBND tỉnh Bắc Ninh.

4. Cấp quyết định đầu tư: UBND tỉnh Bắc Ninh.

5. Tên cơ quan đầu tư đề xuất: UBND xã Đông Cứu.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Ngâm Lương, xã Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh

7. Mục tiêu dự án đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án:

7.1. Mục tiêu đầu tư:

Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết 1/500 dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Ngăm Lương tại xã Lăng Ngâm, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Ngăm Lương, xã Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh) để đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn đã được UBND huyện Gia Bình phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 nhằm cung cấp sản phẩm dịch vụ nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

7.2. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà ở (các lô đất xây thô, hoàn thiện mặt tiền).	42990; 41010
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở Nhà nước giao cho nhà đầu tư; bán nhà ở đối với các căn xây thô, hoàn thiện mặt tiền; bán và cho thuê công trình thương mại – dịch vụ;	6810

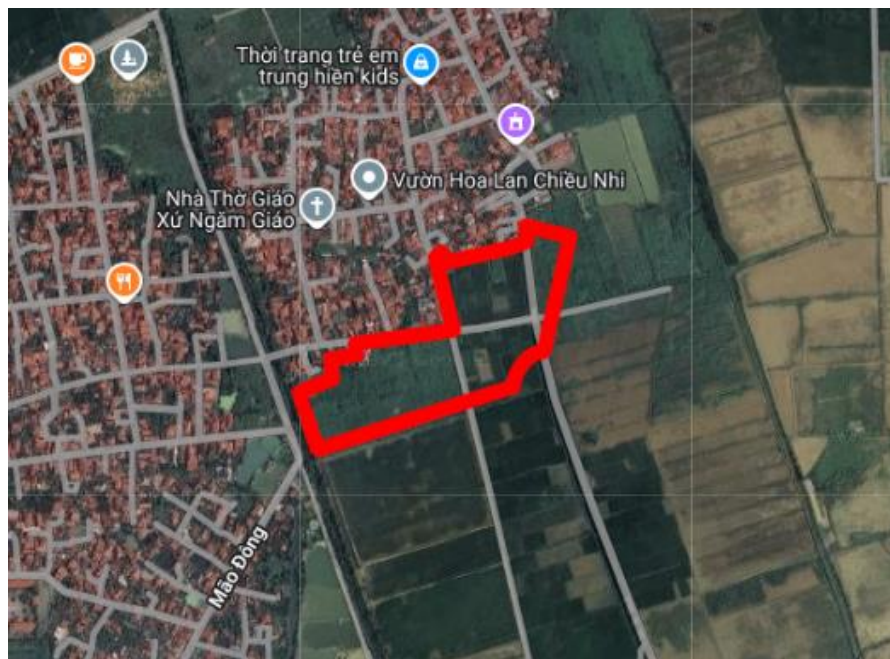
8. Quy mô dự án:

8.1. Vị trí, ranh giới, diện tích sử dụng, dân số:

a. *Vị trí, ranh giới:* Phạm vi đề xuất Dự án có vị trí thuộc địa giới hành chính thôn Ngăm Lương, xã Đông Cứu, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp với khu dân cư thôn Ngăm Lương;
- + Phía Nam, Đông, Tây giáp với ruộng canh tác.

Vị trí đề xuất dự án trên Google Maps:



b. Diện tích đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: 48.347 m²;

c. Dân số: 664 người.

8.2. Quy mô đầu tư:

* Công suất thiết kế:

- Xây dựng đầu nổi hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; bãi đỗ xe; trường mầm non, nhà văn hóa, hạ tầng kỹ thuật; khuôn viên cây xanh, mặt nước; cây xanh hè đường, dải phân cách và kết nối giao thông đối ngoại:

- Xây dựng hoàn thiện hạ tầng nhà văn hóa: Không xây dựng công trình trên đất;

- Xây dựng Nhà văn hóa: Xây hoàn thiện.

- Xây dựng hoàn thiện hạ tầng bãi đỗ xe, đất cây xanh: Không xây dựng công trình trên đất;

- Xây dựng Nhà ở gồm nhà liên kề và nhà ở vườn : Xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

- Xây dựng công trình thương mại dịch vụ: Xây hoàn thiện.

* Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng và bán nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền); bán căn hộ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở và nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: 158 căn nhà liên kế với tổng diện tích đất 16.160 m², tổng diện tích đất xây dựng: 13.574,40 m², quy mô cao 5 tầng, mật độ xây dựng 84%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 67.872 m²; 8 căn nhà riêng lẻ (nhà vườn) với tổng diện tích đất 1.646 m², tổng diện tích đất xây dựng: 1.152,20 m², quy mô cao 3 tầng, mật độ xây dựng 70%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.456,60 m².

- Công trình thương mại dịch vụ: là bất động sản chuyển nhượng và bán cho nhà đầu tư thứ cấp (xây hoàn thiện): 9 căn Shophouse- kiot với tổng diện tích đất 1.026 m², tổng diện tích đất xây dựng: 820,80 m², quy mô cao 2 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.641,60 m².

- Đất trường mầm non: là bất động sản chuyển nhượng và bán cho nhà đầu tư thứ cấp (xây hoàn thiện) quy mô 50 cháu, tổng diện tích đất 1.235 m², tổng diện tích đất xây dựng: 494 m², quy mô cao 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 988 m².

- Đất Nhà văn hóa: với tổng diện tích đất 597 m², tổng diện tích đất xây dựng: 238,80 m², quy mô cao 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 477,60 m²: *Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền.*

- Đất cây xanh, TDTT: diện tích đất: 3.069 m²; ký hiệu CX: *Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền.*

- Đất Bãi đỗ xe: diện tích đất: 2.233 m²; ký hiệu P: *Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền.*

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 641 m²; *Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền.*

- Đất giao thông: 21.740 m²; *Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền.*

(Tuân thủ theo hồ sơ và quyết định Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Ngăm Lương tại xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Ngăm Lương, xã Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh) để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn đã được UBND huyện Gia Bình phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 12/01/2018).

Cơ cấu sử dụng đất dự án:

STT	Các chỉ tiêu chung	Tổng diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất nhà ở (thấp tầng, liền kề)	16,160	33,43	<i>Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài 60%. Chuyển nhượng và bán</i>
2	Đất nhà ở (thấp tầng, nhà ở vườn)	1,646	3,4	<i>Đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài 60%. Chuyển nhượng và bán</i>
3	Đất thương mại dịch vụ (Shophouse)	1,026	2,12	<i>Đầu tư xây hoàn thiện. Chuyển nhượng và bán</i>
4	Đất công cộng: Trường mầm non	1.235	2.55	<i>Đầu tư xây hoàn thiện. Chuyển nhượng và bán</i>
5	Đất công cộng: Nhà Văn hóa	597	1.23	<i>Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền</i>
6	Đất cây xanh,	3,069	6,3	<i>Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền</i>
7	Đất bãi đỗ xe	2,233	4,6	<i>Đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền</i>

*** Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:**

Công trình nhà ở:

- **Nhà ở liền kề:** Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt kiến trúc mặt ngoài: 158 căn tại các lô đất ở liền kề thuộc các phân lô có ký hiệu:

Lô LK1: tổng số căn: 16 căn; diện tích đất ở: 1.599 m²; diện tích xây dựng: 1.343,16 m²; diện tích sàn xây dựng: 6.715,80 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK2 : tổng số căn: 10 căn; diện tích đất ở: 918 m²; diện tích xây dựng: 771,12 m²; diện tích sàn xây dựng: 3.855,60 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK3: tổng số căn: 10 căn; diện tích đất ở: 983 m²; diện tích xây dựng: 825,72 m²; diện tích sàn xây dựng: 4.128,60 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK4: tổng số căn: 17 căn; diện tích đất ở: 1.664 m²; diện tích xây dựng: 1.397,76 m²; diện tích sàn xây dựng: 6.988,80 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK5: tổng số căn: 13 căn; diện tích đất ở: 1.459 m²; diện tích xây dựng: 1.225,56 m²; diện tích sàn xây dựng: 6.127,80 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK6: tổng số căn: 6 căn; diện tích đất ở: 660 m²; diện tích xây dựng: 554,40 m²; diện tích sàn xây dựng: 2.772 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK7: tổng số căn: 6 căn; diện tích đất ở: 1.150 m²; diện tích xây dựng: 966 m²; diện tích sàn xây dựng: 4.830 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK8: tổng số căn: 22 căn; diện tích đất ở: 2.164 m²; diện tích xây dựng: 1.817,76 m²; diện tích sàn xây dựng: 9.088,80 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK9: tổng số căn: 15 căn; diện tích đất ở: 1.410 m²; diện tích xây dựng: 1.184,40 m²; diện tích sàn xây dựng: 5.922 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK10: tổng số căn: 19 căn; diện tích đất ở: 1.804 m²; diện tích xây dựng: 1.515,36 m²; diện tích sàn xây dựng: 7.576,80 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

Lô LK11: tổng số căn: 24 căn; diện tích đất ở: 2.349 m²; diện tích xây dựng: 1.973,16 m²; diện tích sàn xây dựng: 9.865,80 m²; Quy mô công trình cao 05 tầng; mật độ xây dựng 84%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +20cm.

- **Nhà ở riêng lẻ (nhà vườn):** Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt kiến trúc mặt ngoài: 8 căn tại các lô đất ở riêng lẻ (nhà vườn) thuộc các phân lô có ký hiệu:

Lô OV01: tổng số căn: 4 căn; diện tích đất ở: 803 m²; diện tích xây dựng: 562,10 m²; diện tích sàn xây dựng: 1.686,30 m²; Quy mô công trình cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,6m, tầng 2,3 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +450cm.

Lô OV02: tổng số căn: 4 căn; diện tích đất ở: 843 m²; diện tích xây dựng: 590,10 m²; diện tích sàn xây dựng: 1.770,30 m²; Quy mô công trình cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; chiều cao công trình: tầng 1 cao 3,6m, tầng 2,3 cao 3,3m. Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hê đường +450cm.

- Công trình thương mại dịch vụ: Chia Kiot-Shophouse có tổng diện tích đất xây dựng là 1.026m²; gồm 09 căn Kiot-Shophouse với diện tích từ 80-100m²/1 căn; tổng diện tích sàn xây dựng là 1.641,6m²; mật độ xây dựng khoảng 80%; tầng cao: 02 tầng, xây hoàn thiện: Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh.

- Công trình hạ tầng xã hội: gồm đất nhà văn hóa, trường mầm non bao gồm:

+ Đất văn hóa có tổng diện tích đất xây dựng 597 m²; diện tích sàn xây dựng là 477,6m²; mật độ xây dựng khoảng 40%; tầng cao tối đa là 2 tầng. Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng cảnh quan, không xây dựng công trình trên đất, bàn giao đất lại cho cơ quan có thẩm quyền sau khi hoàn thành hạ tầng.

+ Đất giáo dục bao gồm: trường mầm non phục vụ khoảng 50 trẻ với diện tích đất xây dựng là 1.235m² và diện tích sàn xây dựng 988m²; Tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng 40%. Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh

- Các công trình hạ tầng, tiện ích, cảnh quan của dự án: Khu cây xanh sử dụng công cộng (3.069m²) không xây dựng công trình trên đất; đất giao thông (diện tích 21.740m²); đất HTKT (diện tích 641m²), đất bãi đỗ xe không xây dựng công trình trên đất (diện tích 2.233m²) và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch được duyệt: Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng, không xây dựng công trình trên đất, bàn giao đất lại cho cơ quan có thẩm quyền sau khi hoàn thành hạ tầng.

Bảng tổng hợp các hạng mục xây dựng của dự án:

STT	Chức năng - Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất công cộng	1,832	3.79		
	CC-01	1,235		40	2
	CC-02	597		40	2
2	Đất dịch vụ thương mại	1,026	2.12		
	TM DV	1,026		80	2
3	Đất ở	17,806	36.83		
3.1	Đất nhà ở liền kề	16,160	33.43		

	LK-01	1,599		84	5
	LK-02	918		84	5
	LK-03	983		84	5
	LK-04	1,664		84	5
	LK-05	1,459		84	5
	LK-06	660		84	5
	LK-07	1,150		84	5
	LK-08	2,164		84	5
	LK-09	1,410		84	5
	LK-10	1,804		84	5
	LK-11	2,349		84	5
3.2	Đất nhà ở vườn	1,646	3.40		
	OV-01	803		70	3
	OV-02	843		70	3
4	Đất cây xanh	3,069	6.35		
5	Đất hành lang HTKT khu nhà ở liền kề	641	1.33		
6	Đất giao thông	23,973	49.59		
6.1	Bãi đỗ xe	2,233	4.62		
6.2	Đường giao thông	21,740	44.97		
	Tổng diện tích lập QH	48,347	100.00		

- Số lượng nhà ở: 166 căn hộ.
- Quy mô dân số: khoảng 664 người.
- Loại nhà ở: Nhà ở gồm Nhà ở vườn; Nhà ở liền kề.
- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không
- Dự án không 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.
- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt.

*** Quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:**

Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu vực đất thực hiện dự án cho nhà nước quản lý.

9. Đặc điểm hiện trạng.

Tại thời điểm định giá đất, Khu đất đề xuất dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại thôn Ngăm Lương đã được giải phóng mặt bằng, chưa hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, giao thông xung quanh ô đất và đã giao cho UBND xã Đông Cứu quản lý nên không bị chồng lấn với các dự án khác do cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Đường điện hiện trạng trong khu vực dự án đã có thỏa thuận thiết kế với Công ty Điện Lực Bắc Ninh về việc ĐTXD khu nhà ở thôn Ngăm Lương, xã Đông Lăng Ngâm, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Ngăm Lương, xã Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh); Hạng mục: Dịch chuyển đường điện phục vụ GPMB số 09.2025/TT-PCBN-BQLDAGB ngày 28/08/2025.

10. Tổng vốn đầu tư dự kiến (không bao gồm GPMB): **568.193.073.000** đồng (*Năm trăm sáu mươi tám tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng*)

Trong đó:

STT	Hạng mục	Tổng mức đầu tư (đồng)
1	Chi phí GPMB	0
2	Chi phí đầu tư xây dựng theo suất vốn đầu tư gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%	496.936.884.508
3	Chi phí dự phòng	49.639.688.451
4	Lãi vay	21.562.500.000
5	Tổng làm tròn	568.193.073.000

(Chi tiết trong bảng tổng mức đầu tư đính kèm theo).

11. Nguồn vốn đề nghị thẩm định: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư, vốn huy động của các tổ chức tín dụng, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): **113.638.614.600** đồng (*Một trăm mười ba tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, sáu trăm đồng*).

- Vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 80%): **454.554.458.400** đồng (*Bốn trăm năm mươi bốn tỷ, năm trăm năm mươi tư triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm đồng*).

12. Thời hạn hoạt động của dự án: Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất thực hiện

13. Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án: 60 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu thầu, cụ thể:

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, giải phóng mặt bằng, xây dựng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 24 tháng.

- Xây dựng và hoàn thiện: 36 tháng (kể từ thời điểm có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật).

- Đưa dự án vào kinh doanh, khai thác từ tháng thứ 61 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

Dự án đưa vào khai thác từ tháng 61 đến hết hoạt động của dự án.

14. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đấu giá lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định Luật Đất đai.

15. Các ưu đãi và hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

II. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án;

2. Các văn bản liên quan khác.

UBND xã Đông Cứu kính đề nghị Sở Tài Chính xem xét thẩm định trình UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án ĐTXD khu nhà ở thôn Ngăm Lương, xã Đông Cứu để UBND xã có cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Đảng ủy, TT. HĐND xã (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- CVP, Phó CVP, lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Thị Kim Hương