

Số: /TTr-UBND

Đồng Kỳ, ngày tháng 9 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt đề xuất chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu
(Khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư, xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế - nay là xã
Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh).**

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Đầu tư năm 2020; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Điện lực năm 2024; Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14; Luật Quản lý Thuế 38/2019/QH14;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa; Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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; Số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 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; Số 17/2025/NĐ-CP ngày 06/02/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu; 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND huyện Yên Thế về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023; Quyết định 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/25.000);

Căn cứ Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND huyện Yên Thế phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2035, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ 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 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 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 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ xây dựng việc việc Ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của bộ trưởng bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định bản giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; Quyết định 40/2024/QĐ-UBND ngày 27/11/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh bắc Giang ban hành quy định bản giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 về việc ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình xây dựng gắn

liên với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2025; số 28/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 Ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

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

Căn cứ Nghị Quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đợt 2 năm 2025;

Căn cứ Văn bản số 51/UBND-KTN ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Lập hồ sơ; tiếp tục quản lý hợp đồng và thực hiện các công việc khác liên quan đối với các dự án đầu tư kinh doanh lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu và các dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (dự án PPP).

UBND xã Đồng Kỳ đề nghị Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu (Khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư, xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế), nay thuộc địa phận xã Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu.

2. Mục tiêu hoạt động của dự án

2.1. Mục tiêu tổng quát:

- Từng bước xây dựng, mở rộng và hình thành được không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực, mang tính đặc trưng của địa phương và hiện đại. Khai thác hiệu quả tiềm năng quỹ đất xây dựng, góp phần làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương và ổn định kinh tế - xã hội, thúc đẩy sớm việc hình thành cơ bản bộ mặt kiến trúc cảnh quan trong khu vực theo hướng hiện đại và bản sắc truyền thống. Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh). Hình thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn để phục vụ nhân dân trong khu vực lập dự án và khu vực lân cận. Kết nối một cách hợp lý và linh hoạt các công trình cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu vực lập dự án, đảm bảo phù hợp với mục tiêu về phát triển đô thị và phù hợp với định hướng quy hoạch chung và các khu vực lập dự án chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Thúc đẩy sự phát triển của khu vực cùng với các dự án lân cận góp phần hiện đại hóa đô thị. Tạo môi trường sống hoàn thiện, đầy đủ tiện nghi cho cư dân.

- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của xã Đồng Kỳ, từng bước hoàn chỉnh quy hoạch chung xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế (nay là xã Đồng Kỳ tỉnh Bắc Ninh), tổ chức không gian khu vực để đạt hiệu quả về kinh tế, xã hội đồng thời đảm bảo xây dựng được một khu đô thị có kiến trúc cảnh quan đẹp, văn minh, hiện đại.

2.2. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	4212, 4221, 4222, 4223, 4229
2. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810

3. Địa điểm thực hiện dự án

- **Vị trí dự án:** Thuộc địa giới hành chính của xã Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh.

4. Quy mô, nội dung đầu tư

4.1. Vị trí, ranh giới:

- Ranh giới dự án:

+ Phía Bắc: Giáp đường hiện trạng và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp ruộng canh tác và dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông: Giáp ruộng canh tác và dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp ruộng canh tác và dân cư hiện trạng.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đất ở nông thôn.

- Dự án được đầu tư trên khu vực không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử.

- Việc đầu tư Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quốc phòng.

- Vị trí thực hiện dự án không có phần diện tích nào thuộc đất An ninh, khu giáp ranh chưa có công trình, dự án cần bảo đảm an ninh theo quy định; khu vực dự án không bị trùng lấn vào dự án khác đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Trong diện tích đất thuộc dự án không có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng và chưa xếp hạng.

4.2. Quy mô diện tích đầu tư:

4.2.1. Quy mô đầu tư của dự án.

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và kết cấu hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu với quy mô diện tích khoảng 10,67/12,58ha (*Trừ phần diện tích đất ở, nhà văn hoá hiện trạng và đất trường học đã được đầu tư xây dựng*) theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND huyện Yên Thế, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; ga rác; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt - Phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ

thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh; trạm xử lý nước thải.

- Công trình nhà ở: Đề xuất dự án không xây thô hoàn thiện mặt tiền.

- UBND xã Đồng Kỳ đề xuất khu vực thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây nhà ở là 297 lô, tương ứng 28.962 m² được quy định tại các phân lô sau: Phân lô LK-01 là 68 lô, với diện tích là 6.707 m² (từ lô số 01 đến lô 68); Phân lô LK-02 là 38 lô, với diện tích là 3.633 m² (từ lô số 01 đến lô 38); Phân lô LK-03 là 64 lô, với diện tích là 6.378 m² (từ lô số 01 đến lô 64); Phân lô LK-04 là 34 lô, với diện tích là 3.457 m² (từ lô số 01 đến lô 34); Phân lô LK-05 là 35 lô, với diện tích là 3.286 m² (từ lô số 01 đến lô 35); Phân lô LK-06 là 58 lô, với diện tích 5.501 m² (từ lô số 01 đến lô 58). Tổng số 297 lô đất không phải xây thô, UBND xã Đồng Kỳ sẽ yêu cầu nhà đầu tư thiết kế nhà mẫu để chấp thuận làm cơ sở cấp phép xây dựng và quản lý sau này.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại đất	Ký hiệu	Ranh giới quy hoạch được duyệt tại Quyết định 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021		Ranh giới dự án đề xuất	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		32.317	25,7	28.962	27,1
1	Đất ở liền kề	LK	28.962	23,0	28.962	27,1
2	Đất ở hiện trạng	HT	3.355	2,7		0,0
II	Đất công cộng		29.303	23,3	13.592	13,5
1	Đất nhà văn hoá	VH	1.779	1,4	1.333	1,2
2	Đất trường học	TH	15.265	12,1		0,0
3	Đất y tế	YT	3.400	2,7	3.400	3,2
4	Đất TMDV	TMDV	8.859	7,0	8.859	8,3
III	Đất cây xanh - TDTT	CX	8.768	7,0	8.768	8,2
IV	Đất bãi đỗ xe	P	2.212	1,8	2.212	2,1
V	Đường giao thông + HTKT		53.196	42,3	53.196	49,8
IV	Tổng		125.796	100,0	106.730	100,0

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất và các chỉ số kỹ thuật							
STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Số lô
I	Đất ở		28.962				297
1	Lô đất ở liền kề 1	LK-01	6.707	100	5	5	68
2	Lô đất ở liền kề 2	LK-02	3.633	100	5	5	38
3	Lô đất ở liền kề 3	LK-03	6.378	100	5	5	64
4	Lô đất ở liền kề 4	LK-04	3.457	100	5	5	34
5	Lô đất ở liền kề 5	LK-05	3.286	100	5	5	35
6	Lô đất ở liền kề 6	LK-06	5.501	100	5	5	58
II	Đất công cộng		13.592				
1	Đất nhà văn hóa	VH	1.333	40	2	0,8	
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	8.859	70	5	3,5	
3	Đất trạm y tế	YT	3.400	40	3		
III	Đất cây xanh		8768				
1	Đất cây xanh - thể thao	CX-TT	6.613	5	1	0,05	
2	Khuôn viên cây xanh 1	CX-01	2.155	5	1	0,05	
IV	Đất bãi đỗ xe	P	2.212				
V	Đường giao thông + HTKT		53.196				

4.2.2. Quy mô đầu tư phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Quy mô dự án đầu tư khoảng 10,67ha, phù hợp với Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quy mô dự án đầu tư khoảng 10,67 ha, phù hợp với Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung chung xây dựng xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2035, tỷ lệ 1/10.000;

- Quy mô dự án đầu tư khoảng 10,67 ha, phù hợp với Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023;

- Quy mô dự án đầu tư khoảng 10,67 ha, phù hợp với Nghị Quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc quyết

định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đợt 2 năm 2025;

- Quy mô dự án đầu tư khoảng 10,67 ha, phù hợp với Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

- Quy mô dự án đầu tư khoảng 10,67 ha, phù hợp với Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/25.000).

4.3. Sản phẩm, dịch vụ của dự án cung cấp.

- Xã Đồng Kỳ là một xã miền núi, thu nhập của người dân thấp, chưa thuận lợi về phát triển kinh tế vì vậy các dự án tại các xã đề xuất sẽ không xây thô hoàn thiện mặt tiền.

- UBND xã Đồng Kỳ đề xuất khu vực thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân là 297 lô, tương ứng 28.962 m² được quy định tại các phân lô sau: Phân lô LK-01 là 68 lô, với diện tích là 6.707 m² (từ lô số 01 đến lô 68); Phân lô LK-02 là 38 lô, với diện tích là 3.633 m² (từ lô số 01 đến lô 38); Phân lô LK-03 là 64 lô, với diện tích là 6.378 m² (từ lô số 01 đến lô 64); Phân lô LK-04 là 34 lô, với diện tích là 3.457 m² (từ lô số 01 đến lô 34); Phân lô LK-05 là 35 lô, với diện tích là 3.286 m² (từ lô số 01 đến lô 35); Phân lô LK-06 là 58 lô, với diện tích 5.501 m² (từ lô số 01 đến lô 58).

TT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Số lô đất (lô)	Ghi chú
1	Phân lô LK-01	6.707	68	Từ lô số 01 đến lô số 68
2	Phân lô LK-02	3.633	38	Từ lô số 1 đến lô số 38
3	Phân lô LK-03	6.378	64	Từ lô số 01 đến lô số 64
4	Phân lô LK-04	3.457	34	Từ lô số 01 đến lô số 34
5	Phân lô LK-05	3.286	35	Từ lô số 01 đến lô số 35
6	Phân lô LK-06	5.501	58	Từ lô số 01 đến lô số 58
	Tổng	28.962	297	

4.4. Quy mô kiến trúc xây dựng: Đề xuất khu vực nhà đầu tư phải thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt tiền; khu vực nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở (Quyền sử dụng đất ở có hạ tầng kỹ thuật của các lô đất ở).

Căn cứ Điều 3 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 05/9/2024; Điểm d Điều 30 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và Đồ án quy hoạch chi tiết khu Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu được phê duyệt tại Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND huyện Yên Thế.

UBND xã Đồng Kỳ đề xuất như sau:

- Dự án thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 297 lô, tương ứng 28.962 m² chi tiết như sau:

TT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Số lô đất (lô)	Ghi chú
1	Phân lô LK-01	6.707	68	Từ lô số 01 đến lô số 68
2	Phân lô LK-02	3.633	38	Từ lô số 1 đến lô số 38
3	Phân lô LK-03	6.378	64	Từ lô số 01 đến lô số 64
4	Phân lô LK-04	3.457	34	Từ lô số 01 đến lô số 34
5	Phân lô LK-05	3.286	35	Từ lô số 01 đến lô số 35
6	Phân lô LK-06	5.501	58	Từ lô số 01 đến lô số 58
	Tổng	28.962	297	

- Địa điểm thực hiện dự án nằm trong địa giới hành chính xã Đồng Kỳ thuộc khu vực nông thôn do đó dự án có thể phát triển nhà ở theo quy định tại điểm d Điều 30 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 (“d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”) và đảm bảo theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 05/9/2024.

- Khu vực đề xuất thực hiện xây thô hoàn thiện mặt tiền: Dự án không đề xuất xây thô hoàn thiện mặt tiền.

4.5. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số trong dự án: Khoảng 1.000 người.

4.6. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị hay không thuộc khu vực đô thị:

Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru không thuộc khu vực đô thị, vì xã Đồng Kỳ chưa được công nhận lên đô thị.

4.7. 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.

4.8. Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt: Không.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến

5.1. Căn cứ tính toán:

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý

chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ xây dựng Ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng Thông tư 123/2021/TT-BQP ngày 20/9/2021 của Bộ Quốc phòng về hướng dẫn xác định, định mức dự toán và quản lý chi phí trong dự toán rà phá bom mìn, vật nổ.

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

- Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định bản giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; Quyết định 40/2024/QĐ-UBND ngày 27/11/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định bản giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang.

- Nghị Quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 03/4/2025 quy định mức nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; nguyên tắc, phạm vi, định mức hỗ trợ, việc sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ, bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 về việc ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2025; số 28/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 Ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

5.2. Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án:

- Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án là: **165.421.759.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng chẵn./.).

Trong đó:

STT	Tên chi phí	Giá trị sau thuế (VNĐ)	Ghi chú
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	47.887.346.000	
II	SUẤT VỐN ĐẦU TƯ	82.301.616.000	
1	Chi phí được tính bằng suất vốn đầu tư HTKT khu đô thị, khu dân cư	82.301.616.000	
III	CHI PHÍ KHÁC	6.714.455.000	
1	Chi phí đánh giá tác động môi trường	189.200.000	
2	Phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	42.000.000	
3	Chi phí phát triển và bảo vệ đất trồng	2.454.255.000	

STT	Tên chi phí	Giá trị sau thuế (VNĐ)	Ghi chú
	lúa		
4	Lãi vay trong thời gian xây dựng	4.029.000.000	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	28.518.342.000	
1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	13.690.342.000	
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá	14.828.000.000	
VIII	TỔNG CỘNG	165.421.759.000	

5.3. Sơ bộ chi phí thực hiện dự án không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (Không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng): 117.534.413.000 đồng.

5.4. Cơ cấu nguồn vốn:

Cơ cấu nguồn vốn đầu tư: Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại huy động để đầu tư toàn bộ dự án; Nhà nước không góp vốn, không hỗ trợ vốn để thực hiện dự án. Dự kiến cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): **33.084.352.000** đồng.
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): **132.337.407.000** đồng.

5.5. Phương án huy động vốn.

- Huy động vốn chủ sở hữu: Nhà đầu tư sử dụng phần vốn chủ sở hữu của mình để bố trí thực hiện dự án. Nhà đầu tư được lựa chọn phải đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu theo cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của nguồn vốn chủ sở hữu bố trí cho dự án.

- Huy động nguồn vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: Nhà đầu tư huy động vốn vay thương mại từ bên cho vay là các tổ chức cấp tín dụng hoạt động theo quy định của pháp luật hoặc các nguồn vay hợp pháp khác để đáp ứng yêu cầu vốn cho dự án. Tiến độ huy động vốn theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án. Mức lãi suất vay áp dụng trong dự án 10%/năm, được xác định trên cơ sở mức lãi vay trung hạn bình quân của một số ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh ở thời điểm đề xuất dự án. Nhà đầu tư phải có phương án để chuẩn bị nguồn lực hoàn trả các khoản vay trong dự án theo thỏa thuận với bên cho vay, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án.

5.6. Doanh thu từ dự án

Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản được quy định từ dự kiến 297 lô, tương ứng 28.962 m² được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật về Đất đai, quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản, quy định tại các phân lô sau:

TT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Số lô đất (lô)	Ghi chú
1	Phân lô LK-01	6.707	68	Từ lô số 01 đến lô số 68
2	Phân lô LK-02	3.633	38	Từ lô số 1 đến lô số 38
3	Phân lô LK-03	6.378	64	Từ lô số 01 đến lô số 64
4	Phân lô LK-04	3.457	34	Từ lô số 01 đến lô số 34
5	Phân lô LK-05	3.286	35	Từ lô số 01 đến lô số 35
6	Phân lô LK-06	5.501	58	Từ lô số 01 đến lô số 58
8	Tổng	28.962	297	

6. Thời hạn hoạt động của dự án

- Thời gian hoạt động của dự án 20 năm (Trong đó 30 tháng thực hiện dự án) kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

7. Tiến độ thực hiện dự án

7.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: Dự kiến bố trí ngay trong năm đầu tiên của dự án, vốn chủ sở hữu được đảm bảo để sử dụng cho các khoản chi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, chi giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất, chi phí lựa chọn nhà đầu tư...

- Vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác: Huy động theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án.

7.2. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án.

Tiến độ thực hiện là 48 tháng.

Trong đó:

+ BTGPMB toàn bộ dự án là: 18 tháng.

+ Thi công hoàn thiện các hạng mục theo đồ án quy hoạch: 30 tháng.

7.3. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

TT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
1	- Bồi thường giải phóng mặt bằng và chuẩn bị trước đầu tư: 18 tháng: Hoàn thành công tác BTGPMB; giao đất thực hiện dự án; báo cáo đánh giá tác động môi trường; rà phá bom mìn, vật nổ, lập hồ sơ thiết kế cơ sở, lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công-dự toán, cấp phép xây dựng theo quy định. - Thi công hoàn thành các hạng mục theo quy hoạch được duyệt: 30 tháng: Triển khai thi công xây dựng hoàn thành các hạng mục theo thiết kế	48 tháng (Trong đó 18 tháng BTGPMB; 30 tháng thi công hoàn thiện các hạng mục theo quy hoạch)

TT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
	chi tiết được duyệt: Giao thông; San nền; Thoát nước mưa; thoát nước thải; Cấp điện; Cấp nước; Trạm xử lý nước thải; Bãi đỗ xe; Khuôn viên cây xanh.	
2	Đưa dự án vào khai thác, sử dụng, kinh doanh.	Từ tháng thứ 49 đến hết thời hạn hoạt động của dự án

8. Sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội, tính khả thi của dự án

- Dự án xây dựng khu đô thị có nhiều tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế xã hội. Đóng góp vào sự phát triển đô thị, dân cư của địa phương. Nhà nước có nguồn thu ngân sách từ Thuế GTGT, Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế xây dựng cơ bản và tiền sử dụng đất. Tạo ra công ăn việc làm cho người lao động và thu nhập cho chủ đầu tư, đáp ứng nhu cầu của thời hiện đại công nghiệp hóa, nâng cao chất lượng cung ứng dịch vụ;

- Dự án mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, thu hồi vốn đầu tư nhanh thông qua các chỉ số:

- Giá trị hiện tại dòng: NPV= 4.296.000.000 đồng (>0).
- Tỷ suất nội hoàn của dự án: IRR= 11,58 % (lớn hơn tỷ suất chiết khấu 9,00%).
- Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án: B/C =1,026 (>1).
- Tỷ số lợi ích xã hội/chi phí xã hội của dự án BCR=1,47 (>1).
- Tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp: 32.998.345.000 đồng.

Các giá trị tài chính thể hiện dự án có hiệu quả, khả thi.

9. Thông tin về đất đai

9.1. Hiện trạng sử dụng đất.

- Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt bằng chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, đất mặt nước giao cho các hộ dân canh tác, đường nội đồng và kênh mương tưới tiêu do nhà nước quản lý.

- Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án: Khu vực nghiên cứu có tổng diện tích 10,67ha/12,58ha (Trừ phần diện tích dân cư, nhà văn hoá hiện trạng và đất trường học đã được đầu tư xây dựng) chủ yếu đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm và giao thông, kênh mương nội đồng, cụ thể:

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG ĐẤT ĐAI

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất
1	Đất trồng lúa	81.808,5	76,65	LUK
1.1	Đất chuyên trồng lúa nước (đất công ích)	2.100,6	1,97	

1.2	Đất chuyên trồng lúa nước (sử dụng ổn định 50 năm)	79.708,0	74,68	
2	Đất trồng cây hàng năm khác	4.566,5	4,28	BHK
2.1	Đất trồng cây hàng năm khác (đất công ích)	553,7	0,52	
2.2	Đất trồng cây hàng năm khác (đất sử dụng ổn định)	4.012,8	3,76	
3	Đất rừng sản xuất	2.422,5	2,27	RSX
	Đất rừng sản xuất	2.422,5	2,27	
4	Đất trồng cây lâu năm	1.495,1	1,40	CLN,LNK
	Đất trồng cây lâu năm	1.495,1	1,40	
5	Đất nuôi trồng thủy sản	457,5	0,43	TSN
6	Đất công	15.979,5	14,97	
	Đất bằng chưa sử dụng	210,4	0,20	BCS
	Đất giao thông	11.841,9	11,10	DGT
	Đất thủy lợi	3.927,26	3,67	DTL
Tổng các loại đất		106.729,6	100,00	
Trong đó:			-	
	Đất công, đất công ích:	18.633,74	17,46	

- Hiện trạng khu vực xây dựng dự án cơ bản nằm trên đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở và đất sử dụng và mục đích công cộng...(trong đó đất nông nghiệp chiếm 80,93%), trong ranh giới thực hiện dự án có một số tuyến kênh mương thủy lợi nội đồng phục vụ sản xuất nông nghiệp do UBND xã Đồng Kỳ quản lý, Nhà đầu tư sẽ thực hiện nghiên cứu và hoàn trả khi thực hiện lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định.

- Đánh giá phần đất công: Đất giao thông diện tích 11.841,9 m², đất thủy lợi diện tích 3.927,26 m², đất bằng chưa sử dụng: 210,41 m²; đất công ích: 2.654,2 m², tổng diện tích đất công 18.633,74m², chiếm tỷ lệ 17,46% (diện tích các loại đất còn lại là: 82,54%) so với diện tích khu đất thực hiện dự án. Đất công phân bố rải rác trong khu vực thực hiện dự án, phần lớn nằm trong phạm vi đất đường giao thông, đất thể thao.... Kênh mương nội đồng, đất trồng cây hàng năm nằm rải rác trên dự án vì vậy không tách riêng để thực hiện vào mục đích khác.

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru đáp ứng đủ về quỹ đất và khả năng sử dụng đất đảm bảo mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của xã Đồng Kỳ cũng như của tỉnh Bắc Ninh.

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru không bị trùng lấn với dự án khác đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- UBND xã Đồng Kỳ cam kết chịu trách nhiệm: Về nguồn gốc số liệu đánh giá hiện trạng đất đai. Phần diện tích đất công thuộc dự án chiếm tỷ lệ < 50% diện tích khu đất thực hiện dự án.

(Có bảng đồ đánh giá hiện trạng đất xác nhận của UBND xã kèm theo)

9.2. Điều kiện thu hồi đất:

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru, tỉnh Bắc Ninh (sau sáp nhập) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Yên Thế (trước đây) theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 22/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế và Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế. Trong đó dự án: Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru ở theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. (Số TT 20.13. Mục 20. Khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã đồng Huru (Khu dân cư Trại Tre xã Đồng Huru), quy mô 12,57 ha của Biểu 10/CH Danh mục công trình dự án thực hiện đến 2030 của huyện Yên Thế).

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru phù hợp với Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã Đồng Huru, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500;

- Dự án: Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Huru có diện tích khoảng 10,67/12,58 ha (*Trừ phần diện tích dân cư hiện trạng và đất trường học đã được đầu tư xây dựng*), phù hợp với Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của HĐND tỉnh Bắc Giang quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập), đợt 2 năm 2025.

9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là 10,67/12,58 ha theo ranh giới thực hiện đầu tư phù hợp với Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của HĐND tỉnh Bắc Giang quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập), đợt 2 năm 2025.

9.4. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác đối với trường hợp các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ:

a. Phương án tái định cư:

Dự án không thực hiện tái định cư.

b. Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB (có bảng tính kèm theo): Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 47.887.346.000 đồng.

c. Tổ chức thực hiện: UBND xã Đồng Kỳ.

d. Nguồn kinh phí: Nhà đầu tư bố trí kinh phí để UBND xã Đồng Kỳ tổ chức bồi thường GPMB dự án.

10. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

10.1. Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 ban hành theo Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09/01/2023 của Quốc hội và phù hợp quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch phòng, chống thiên tai và thủy lợi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 ban hành theo Quyết định số 847/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch của ngành nông nghiệp theo Quyết định số 100/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả “rà soát, cập nhật, chỉnh sửa bản đồ số hóa các vùng sản xuất tập trung, chuyên canh các sản phẩm nông sản chủ lực, đặc trưng; các vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Bắc Giang”.

10.2. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh:

Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, được phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng chính phủ; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

10.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

- Dự án phù hợp với Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/25.000);

- Dự án phù hợp với Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND huyện Yên Thế phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2035, tỷ lệ 1/10.000;

- Dự án phù hợp với Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500.

10.4 Đánh giá dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất.

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu phù hợp với Quy hoạch của tỉnh theo Quyết định số 219/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 17/02/2022 về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Có bản đồ Quy hoạch tỉnh Bắc Giang kèm theo);

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu có diện tích 10,67 ha/12,58 ha phù hợp với Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500;

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu phù hợp với Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (*Biểu 10/CH. Danh mục công trình dự án thực hiện đến năm 2030 của huyện Yên Thế. STT 20.13. Khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã đồng Hưu (Khu dân cư Trại Tre xã Đồng Hưu), quy mô 12,57 ha.*)

10.5 Đánh giá dự án phù hợp với Chương trình, kế hoạch liên quan..

- Dự án nằm trong danh mục dự án có sử dụng đất cần thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang tại Nghị Quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đợt 2 năm 2025.

- Dự án phù hợp với phù hợp với tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang tại Nghị quyết số 92/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024;

10.6. Sự phù hợp với định hướng, mục tiêu phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

- Dự án phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo Quy hoạch chung vùng huyện Yên Thế đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/25.000 được phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND 03/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Dự án phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2035 tại Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND huyện Yên Thế.

- Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu phù hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở; Dự án nằm trong Chương trình phát triển nhà ở năm 2024 đã được thông qua UBND tỉnh tại Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 (*STT 3, mục IX, Phụ lục 10: Danh mục các dự án đầu tư công xây dựng hệ thống hạ tầng tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư cho người dân dự kiến khởi công xây dựng trong năm 2024*).

- Dự án phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở đã được tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-20225 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 (*STT 6, mục IX, Phụ lục 5: Danh mục dự án đầu tư công đã phê duyệt chủ trương đầu tư dự kiến triển khai giai đoạn 2021-2025*).

+ Hiện nay trên khu vực địa bàn huyện Yên Thế (cũ) (bao gồm xã Đồng Kỳ trước khi sáp nhập) đang triển khai thu hút đầu tư 07 dự án khu dân cư, khu đô thị sử dụng vốn ngoài ngân sách đã và đang thực hiện trong giai đoạn 2020-2025 (trong đó có 03 dự án đã lựa chọn chủ đầu tư; 04 dự án đã thi công xây dựng hoàn thành) với tổng diện tích đất ở là 25,94 ha. Theo chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) đến năm 2030 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 thì diện tích đất ở cho các dự án trên địa bàn huyện Yên Thế là 554,69 ha (*Quy hoạch sử dụng đất đến 2030 huyện Yên Thế được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định 258/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 – Biểu 10/CH. Danh mục công trình dự án thực hiện đến năm 2030 huyện Yên Thế*), diện tích đất ở phát triển dự án đô thị, dân cư trên toàn tỉnh là 2.548,08 ha. Do vậy việc đề xuất đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu với quy mô 10,67 ha (đất ở là 2,9 ha) nằm trong các dự án trên địa bàn huyện Yên Thế thực hiện đến năm 2025 là không vượt chỉ tiêu đất ở phát triển đô thị theo chương trình phát triển đô thị được duyệt.

+ Theo Quyết định 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 thì quỹ đất quy hoạch phát triển dự án nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 là 355,73 ha. Hiện tại các dự án đã thực hiện và đã được phê duyệt chủ trương đầu tư trên địa bàn huyện Yên Thế (cũ) tính đến thời điểm hết năm 2025 là 25,94 ha. Vậy dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu với quy mô 10,67 ha và đất ở trong dự án là 2,9 ha được thực hiện trong giai đoạn 2021-2025 vẫn đảm bảo các chỉ tiêu và yêu cầu đã được phê duyệt.

+ Thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu sẽ góp phần tăng diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị, đảm bảo đến năm 2025 đạt 29,6 m² sàn/người; đến năm 2030 đạt 32,7 m² sàn/người, đồng thời góp phần đáp ứng mục tiêu tổng diện tích nhà ở tăng thêm trên địa bàn huyện Yên Thế (cũ) đã được phê duyệt.

+ Dự án phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) giai đoạn 2022-2035 tại Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND huyện Yên Thế;

+ Dự án phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Yên Thế được phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/25.000);

11. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư

11.1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

11.2. Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư phải đáp ứng quy định của Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.

11.3. Thời gian lựa chọn nhà đầu tư: Khoảng 06 tháng từ khi UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện dự án.

12. Yêu cầu về Công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư: Không.

13. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

13.1. Sơ bộ cơ cấu đất ở và sản phẩm nhà ở:

- Đất ở liền kề

+ Cơ cấu sản phẩm đất ở bao gồm 297 lô đất ở liền kề với tổng diện tích đất là 28.962 m²; theo quy hoạch được duyệt, trong khu đất thực hiện dự án không quy hoạch đất nhà ở cao tầng và đất nhà ở xã hội, cụ thể:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 297 lô, tương ứng 28.962 m² được quy định tại các phân lô sau:

TT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Số lô đất (lô)	Ghi chú
1	Phân lô LK-01	6.707	68	Từ lô số 01 đến lô số 68
2	Phân lô LK-02	3.633	38	Từ lô số 1 đến lô số 38
3	Phân lô LK-03	6.378	64	Từ lô số 01 đến lô số 64
4	Phân lô LK-04	3.457	34	Từ lô số 01 đến lô số 34
5	Phân lô LK-05	3.286	35	Từ lô số 01 đến lô số 35
6	Phân lô LK-06	5.501	58	Từ lô số 01 đến lô số 58
8	Tổng	28.962	297	

- Quỹ đất và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Tổng diện tích là: 77.768 m², bao gồm: Đất nhà văn hoá (VH); đất Y tế (YT); đất thương mại dịch vụ (TMDV) bãi đỗ xe (P); đất cây xanh - TDTT (CX); hạ tầng kỹ thuật (HTKT), đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật rãnh sau nhà được đồng tư đồng bộ, bàn giao cho nhà nước quản lý, thu hút đầu tư theo quy định.

13.2. Đất và các công trình chuyển giao cho UBND xã Đồng Kỳ quản lý, vận hành.

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong ranh giới dự án có diện tích là 10,67 ha, bao gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; san nền; hệ thống cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX-TT; CX-01); bãi đỗ xe (P); trạm xử lý nước thải.

- Đất nhà văn hóa (NVH) 1.333 m²; Đất thương mại dịch vụ (TMDV) 8.859 m²; đất trạm y tế (YT) 3.400 m².

- Sau khi xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước theo quy định của pháp luật.

14. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Phương thức giao đất:

- Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND huyện Yên Thế (cũ), bao gồm:

Đất ở liền kề

+ Cơ cấu sản phẩm đất ở bao gồm 297 lô đất nhà ở liền kề với tổng diện tích đất là 28.962 m²; theo quy hoạch được duyệt, trong khu đất thực hiện dự án không quy hoạch đất nhà ở cao tầng và đất nhà ở xã hội, cụ thể:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 297 lô đất ở liền kề tại lô đất LK-01; LK-02; LK-03; LK-04; LK-05; LK-06 với diện tích đất ở khoảng 28.962m².

- Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật được lập tại thời điểm lập hồ sơ giao đất.

b. Phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây nhà.

- Nhà đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất ở thuộc dự án dự kiến được Nhà nước giao cho nhà đầu tư phân diện tích 97 lô, tương ứng 28.962 m² được quy định tại các phân lô sau:

TT	Tên khu đất	Diện tích (m²)	Số lô đất (lô)	Ghi chú
1	Phân lô LK-01	6.707	68	Từ lô số 01 đến lô số 68
2	Phân lô LK-02	3.633	38	Từ lô số 1 đến lô số 38
3	Phân lô LK-03	6.378	64	Từ lô số 01 đến lô số 64
4	Phân lô LK-04	3.457	34	Từ lô số 01 đến lô số 34
5	Phân lô LK-05	3.286	35	Từ lô số 01 đến lô số 35
6	Phân lô LK-06	5.501	58	Từ lô số 01 đến lô số 58
8	Tổng	28.962	297	

* Lý do không xây thô hoàn thiện mặt tiền:

- Do địa điểm thực hiện dự án nằm trong địa giới hành chính xã Đồng Kỳ thuộc khu vực nông thôn, do đó dự án có thể phát triển nhà ở theo quy định tại điểm d Điều 30 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 (“d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà

ở”) và đảm bảo theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 05/9/2024.

- Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của luật Đất đai, luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

15. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước

- Thực hiện theo Khoản 8, Điều 4, bổ sung Điều 38. Bàn giao quản lý trong đô thị của Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- Trước khi phê duyệt dự án, chủ đầu tư phải thực hiện các thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật đối với các cơ quan quản lý chuyên môn của địa phương, có thể bao gồm: Thỏa thuận đấu nối và phương án đấu nối: cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, đấu nối giao thông, các văn bản thỏa thuận về kết nối hạ tầng khác (nếu có). Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Sau khi hoàn thiện dự án hạ tầng kỹ thuật sẽ được bàn giao cho nhà nước. Việc chuyển giao các công trình này chỉ được thực hiện đối với các công trình đã đảm bảo các yêu cầu về chất lượng.

- Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án: UBND xã Đồng Kỳ phối hợp Nhà đầu tư xây dựng phương án tiếp nhận, quản lý Khu dân cư mới theo quy định hiện hành.

- Việc phối hợp quản lý, chuyển giao hành chính giữa Chủ đầu tư với các cơ quan địa phương trong quá trình thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại thời điểm chuyển giao.

- Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước bao gồm: Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong ranh giới khu đất có diện tích 10,44 ha, gồm các hạng mục: công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hệ thống ống, hồ ga luân cấp của thông tin liên lạc) và các khu cây xanh, bãi đỗ xe, ga trung chuyển rác thải, trạm xử lý nước thải ...

- Hạng mục cấp điện bao gồm: Hệ thống đường dây trung thế, trạm biến áp, và hệ thống tủ điện dân sinh được bàn giao cho Ngành điện, cụ thể là Công ty Điện lực Bắc Giang quản lý, vận hành theo đúng Nghị định số 02/2024/NĐ-CP ngày 10/01/2024 của Chính phủ về việc chuyển giao công trình điện là tài sản công sang Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong ranh giới khu đất thực hiện dự án 10,67/12,58 ha (*Trừ phần diện tích đất ở, nhà văn hoá hiện trạng và đất trường học đã được đầu tư xây dựng*) thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tổ hợp dịch vụ kết hợp dân cư xã Đồng Hưu, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Yên Thế phê duyệt tại Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt – Phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh;...

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội còn lại, đất công trình công cộng: Đất văn hóa (NVH) có diện tích là 1.333 m², đất thương mại dịch vụ (TMDV) có diện tích là 8.859 m², đất cây xanh (CX-TT; CX-01) có diện tích 8.768m².

Trách nhiệm của Nhà đầu tư phải bảo trì, bảo hành các hạng mục trong dự án đến khi hết thời gian bảo hành, bảo trì theo quy định đã được thể hiện tại Hợp đồng dự án giữa UBND xã với nhà đầu tư. Trong thời gian bảo hành, bảo trì, nhà đầu tư có trách nhiệm sửa chữa những lỗi hư hỏng do khách quan của các hạng mục đã được bàn giao trước đó cho UBND xã quản lý và vận hành.

16. Cơ chế, chính sách đặc biệt: Không.

Vậy UBND xã Đồng Kỳ đề nghị Sở Tài chính xem xét, thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đồng Hưu theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Đảng ủy; TT HĐND;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- LĐVP, CVTH;
- Lưu: VT.

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

Lương Quang Tuyên