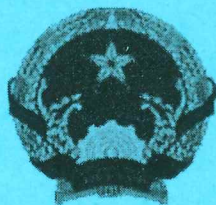


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC



ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

TÊN DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BIỂN ĐỘNG,
HUYỆN LỤC NGẠN
(nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh).

Biển Động tháng 09, năm 2025

Số: 33 /TTr-UBND

Biển Động, ngày 09 tháng 08 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án
Khu đô thị Trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn
(nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh).**

Kính gửi:

- Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh.

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 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 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ Tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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;

Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024; Quyết định số 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 quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024

Căn cứ Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang 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: 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư trung tâm xã Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số: 732/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn; Quyết định số: 251/QĐ-UBND ngày 16/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn;

Căn cứ Nghị quyết số: 20/NQ-HĐND ngày 10/08/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết số: 48/NQ-HĐND ngày 29/05/2025 của HĐND 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.

Ủy ban nhân dân xã Biển Động đề nghị Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển

Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Biễn Động, tỉnh Bắc Ninh) với những nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biễn Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biễn Động, tỉnh Bắc Ninh).

2. Địa điểm, ranh giới, diện tích dự án:

- Địa điểm: tại thôn phố, thôn giữa, thôn đồng man, xã Biễn Động, tỉnh Bắc Ninh.
- Ranh giới:
 - + Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp;
 - + Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và khu đồi núi;
 - + Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng (giáp cây xăng);
 - + Phía Tây: giáp đất sản xuất nông nghiệp;

3. Mục tiêu đầu tư dự án

3.1. Mục tiêu đầu tư

- Mục tiêu tổng thể: Việc đầu tư dự án sẽ góp phần từng bước cụ thể hóa thực hiện Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/08/2017. Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng khu dân cư theo Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 04/7/2021;

- Mục tiêu cụ thể: Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo việc khai thác hiệu quả tiềm năng của quỹ đất đô thị ở địa phương; giải quyết nhu cầu về chỗ ở đô thị cho khoảng 2.824 người; tạo quỹ đất để xây dựng công trình phục vụ y tế, giáo dục... phát triển dịch vụ; góp phần hình thành không gian kiến trúc cảnh quan đô thị cho khu vực, cải thiện môi trường sống; vừa mang tính hiện đại, vừa mang tính đặc trưng văn hóa truyền thống của vùng miền và đảm bảo kết nối hài hòa với phần kết cấu hạ tầng hiện trạng.

4. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới hạ tầng khu dân cư;

5. Quy mô, nội dung đầu tư:

5.1. Quy mô về diện tích:

Dự án được đầu tư trên khu đất có diện tích 27,94ha (Diện tích giảm so với diện tích trong danh mục thu hút đầu tư theo trong nghị quyết định 48/NQ-HĐND ngày 29/05/2025 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc phê 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 là 28,88ha là do cắt giảm đi phần diện tích hành lang đường QL31 thuộc quản lý của Tổng cục đường bộ), xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã Biễn Động, huyện Lục Ngạn được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021. Cụ thể:

- Phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông và cây xanh trên hè đường; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải;

- Phần kết cấu hạ tầng xã hội gồm các hạng mục: Công viên cây xanh công cộng.
- Bảng cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích theo quy hoạch 1/500 (m ²)	Diện tích theo đề xuất dự án (m ²)
	Tổng diện tích		287.242,00	279.396,2
1	Đất ở		74.285,38	74.285,38
1.1	Nhà liền kề	LK	63.070,63	63.070,63
1.2	Nhà ở cao tầng	NCT	11.214,75	11.214,75
2	Đất công cộng		22.658,33	22.658,33
2.1	Nhà văn hóa	NVH	2.296,77	2.296,77
2.2	Trường học	TH	9.426,83	9.426,83
2.3	Trạm y tế	TYT	842,06	842,06
2.4	Trụ sở cơ quan	CQ	10.092,67	10.092,67
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	7.743,97	7.743,97
4	Đất cây xanh		29.149,09	29.149,09
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	22.587,08	22.587,08
4.2	Đất cây xanh thể dục - thể thao	TDTT	6.562,01	6.562,01
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.572,06	10.572,06
5.1	Trạm xử lý nước thải	HTKT	1.350,61	1.350,61
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở (Rãnh hạ tầng giáp ranh giới và sau khu ở)		9.090,66	9.090,66
5.3	Trạm biến áp	TBA	130,79	130,79
6	Đất giao thông		142.833,17	134.987,71
6.1	Đất giao thông nội bộ		133.586,87	125.741,41
6.2	Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	BX	9.246,30	9.246,30

- Bảng nhu cầu sử dụng đất của dự án cụ thể như sau:

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		74.285,38	26,59
1.1	Nhà liền kề	LK	63.070,63	22,57
1.2	Nhà ở cao tầng	NCT	11.214,75	4,01
2	Đất công cộng		22.658,33	8,11
2.1	Nhà văn hóa	NVH	2.296,77	0,82
2.2	Trường học	TH	9.426,83	3,37
2.3	Trạm y tế	TYT	842,06	0,30
2.4	Trụ sở cơ quan	CQ	10.092,67	3,61
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	7.743,97	2,77

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4	Đất cây xanh		29.149,09	10,43
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	22.587,08	8,08
4.2	Đất cây xanh thể dục - thể thao	TDTT	6.562,01	2,35
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.572,06	3,78
5.1	Trạm xử lý nước thải	HTKT	1.350,61	0,48
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở (Rãnh hạ tầng giáp ranh giới và sau khu ở)		9.090,66	3,25
5.3	Trạm biến áp	TBA	130,79	0,05
6	Đất giao thông		134.987,71	48,31
6.1	Đất giao thông nội bộ		125.741,41	45,00
6.2	Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	BX	9.246,30	3,31
	Cộng		279.396,2	100,00

5.2 Quy mô về dân số: Dân số dự kiến khoảng 2.824 người.

5.3 Quy mô về số lô đất ở: Gồm tương ứng 706 lô đất ở liền kề với tổng diện tích 63.070,63 m²

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích(m ²)	Số lô	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất ở		74.285,38			
1.1	Nhà liền kề		63.070,63	706		
1.1.1	Nhà liền kề	LK-01	1.429,51	16	100,00	5
1.1.2	Nhà liền kề	LK-02	2.836,00	30	76-100	5
1.1.3	Nhà liền kề	LK-03	1.829,63	21	100,00	5
1.1.4	Nhà liền kề	LK-04	4.096,00	44	78-100	5
1.1.5	Nhà liền kề	LK-05	652,00	8	78-100	5
1.1.6	Nhà liền kề	LK-06	3.626,00	40	78-100	5
1.1.7	Nhà liền kề	LK-07	3.862,00	42	78-100	5
1.1.8	Nhà liền kề	LK-08	2.717,00	30	79-100	5
1.1.9	Nhà liền kề	LK-09	2.643,00	29	79-100	5
1.1.10	Nhà liền kề	LK-10	2.643,00	29	79-100	5
1.1.11	Nhà liền kề	LK-11	2.717,00	30	79-100	5
1.1.12	Nhà liền kề	LK-12	2.717,00	30	79-100	5
1.1.13	Nhà liền kề	LK-13	2.643,00	29	79-100	5
1.1.14	Nhà liền kề	LK-14	2.789,00	31	86-100	5
1.1.15	Nhà liền kề	LK-15	2.632,75	29	77-100	5

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích(m ²)	Số lô	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1.1.16	Nhà liền kề	LK-16	1.430,64	15	74-100	5
1.1.17	Nhà liền kề	LK-17	801,63	9	100,00	5
1.1.18	Nhà liền kề	LK-18	1.440,00	16	100,00	5
1.1.19	Nhà liền kề	LK-19	722,99	8	96-100	5
1.1.20	Nhà liền kề	LK-20	2.164,23	24	80-100	5
1.1.21	Nhà liền kề	LK-21	2.619,00	29	88-100	5
1.1.22	Nhà liền kề	LK-22	2.785,00	35	100,00	5
1.1.23	Nhà liền kề	LK-23	2.344,00	28	78-100	5
1.1.24	Nhà liền kề	LK-24	1.396,00	15	76-100	5
1.1.25	Nhà liền kề	LK-25	1.810,00	19	76-100	5
1.1.26	Nhà liền kề	LK-26	2.702,75	32	75-100	5
1.1.27	Nhà liền kề	LK-27	1.509,50	19	100,00	5
1.1.28	Nhà liền kề	LK-28	1.512,00	19	100,00	5

Nội dung đầu tư dự án:

- Hạng mục san nền: Diện tích san nền khu đất thực hiện dự án 27,94ha (đã cắt giảm đi phần diện tích thuộc tuyến đường QL31).

- Đường giao thông: Tổng chiều dài tuyến 5,96 km, diện tích xây dựng 125.741,41 m²; quy mô mặt cắt ngang từ Bn=19,5m-37m (tùy theo từng tuyến) được thiết kế theo tiêu chuẩn đường phố khu vực và đường phố nội bộ (TCDXVN-104-2007).

- Bãi đỗ xe (3 bãi): Tổng diện tích 9.246,30 m².

- Hệ thống thoát nước mặt: Tổng chiều dài đường ống 9.915,8 m, áp dụng 3 loại cống: Ống nhựa U.PVC DN315; Cống tròn Φ300-Φ1500, cống hộp BxH=2,5x1,5m. Chiều dài rãnh thu nước 1341m bao gồm rãnh thu nước mưa B600 và rãnh thu nước BxH=0,5x0,5m.

- Hệ thống thoát nước thải: Tổng chiều dài 4.209 m, gồm 3 loại: Rãnh xây chiều rộng mặt cắt B=0,3m; cống tròn BTCT Φ300-Φ400; ống nhựa U.PVC DN300- DN400.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt: Tổng chiều dài 8.833m; sử dụng loại ống nhựa HDPE D160, D110, D63 và D50.

- Hệ thống cấp điện, trạm biến áp: Xây dựng 5 trạm biến áp 35(22)/0.4KV bao gồm 2 trạm đơn công suất mỗi trạm là 1x560KVA và 3 trạm đôi công suất mỗi trạm 1x400KVA và hệ thống tủ điện phân phối hạ thế.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng: Xây dựng đường dây dẫn cáp ngầm 3 pha và bố trí hệ thống cột chiếu sáng trên hè đường và dải phân cách, công suất đèn 120W.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Bố trí ống ngầm luồn cáp đặt trên hè đường, áp dụng ống PVC, D110 (tuyến đường trục chính) và D61 (tuyến đường nội bộ).

- Trạm xử lý nước thải: Diện tích xây dựng 1.350,61m²; công suất xử lý nước thải 900m³/ngày đêm.

* Kết cấu hạ tầng xã hội:

- Công viên cây xanh công cộng: Diện tích xây dựng 29.149,09 m², gồm hệ thống đường dạo và vườn cây cảnh quan

- Xây dựng nhà ở:

+ Nhà ở cao tầng: Không có.

+ Xây thô hoàn thiện mặt tiền nhà ở riêng lẻ: Không có.

6. Thông tin về đất đai:

6.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án

- Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt bằng, gồm đất nông nghiệp, đất giao thông, đất mặt nước kênh mương thủy lợi.

- Đất nằm trên 03 thôn thuộc xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh: Thôn Phố, thôn Giữa, thôn Đồng Man.

- Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án: Khu vực thực hiện dự án có tổng diện tích 279.397,20 m², chủ yếu đất canh tác nông nghiệp trồng lúa, kênh mương và giao thông nội đồng. Cụ thể là: thôn Phố, thôn Giữa, thôn Đồng Man.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	268.805,6	96,21
2	Đất công	10.592,6	3,79
2.1	Đất đường giao thông	3.150,4	1,1
2.2	Đất kênh mương thủy lợi	7.442,2	2,7
Tổng cộng (1+2):		279.379,2	100

- Đánh giá phần đất công: bao gồm đất kênh mương, đất giao thông nội đồng, tổng diện tích là 10.592,6m² chiếm tỷ lệ 3,79%. Đất công phân bố rải rác trong khu vực thực hiện dự án, phần lớn nằm trong phạm vi đất đường giao thông vì vậy không tách riêng để thực hiện vào mục đích khác.

6.2 Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất:

- Dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh) được đưa vào danh mục các dự án cần thu hồi đất, được phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021 với diện tích thu hồi là 288.000 m² (theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/08/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang cũ).

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Lục Ngạn (được bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Lục Ngạn tại Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang cũ).

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Biển Động theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về Phê duyệt Quy

hoạch chung đô thị Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

7. Phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Tổng diện tích cần bồi thường, hỗ trợ: 27,94ha;
- Tổng chi phí bồi thường hỗ trợ dự kiến: 122.468.185.000 đồng.
- Phương án tái định cư: Dự án không phải thực hiện tái định cư.

8. Tổng mức đầu tư dự án: 408.490.806.000 đồng (Bốn trăm linh tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, tám trăm linh sáu nghìn đồng); Trong đó:

STT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí GPMB	122.468.185.000
2	Chi phí xây dựng	193.278.258.000
3	Chi phí thiết bị	11.615.546.000
4	Chi phí quản lý dự án	3.052.918.000
5	Chi phí tư vấn	8.027.235.000
6	Chi phí khác	25.448.969.000
7	Dự phòng	44.599.695.0

9. Hình thức lựa chọn Chủ đầu tư:

- Đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư.
- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản.

10. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

10.1 Thời gian hoạt động của dự án:

Thời gian hoạt động của dự án 10 năm, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án, trong đó thời gian đầu tư xây dựng không quá 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư dự án.

10.2 Tiến độ thực hiện:

a. Tiến độ góp vốn, huy động vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 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 thầu....

- Vốn vay: từ Quý II/2026 trở đi, nhu cầu vốn cho dự án sẽ được đảm bảo bằng nguồn vốn vay; tiến độ huy động sẽ phụ thuộc vào tiến độ thi công xây dựng của dự án.

b. Tiến độ các mục xây dựng, kinh doanh

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng, quyết toán dự án: Từ Quý IV năm 2025 đến Quý IV năm 2028.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ Quý IV năm 2028 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

11. Sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội và hiệu quả tài chính của dự án

Dự án khả thi, đem lại hiệu quả về kinh tế - xã hội cho đại phương và lợi nhuận cho nhà đầu tư:

- Giá trị hiện tại ròng: $NPV = 51.440.642.678$ đồng (>0).
- Tỷ suất nội hoàn của dự án: $IRR = 32,62\%$ (lớn hơn tỷ suất chiết khấu dự án $11,0\%$).
- Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án: $B/C = 1,39$ (>1).
- Giá trị sơ bộ nộp ngân sách nhà nước: **126.056.310.000 đồng** (bao gồm cả tiền GPMB).

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

12.1 Giao đất:

Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, đất cây xanh, thể dục thể thao, đất nhà cao tầng, đất thương mại dịch vụ với tổng diện tích $224.171,37 \text{ m}^2$.
- Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ 706 lô đất ở liền kề (từ LK-01 đến LK-28) với diện tích khoảng $63.070,63 \text{ m}^2$

Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

12.2 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng đất nền theo quy định 706 lô đất ở liền kề với diện tích khoảng $63.070,63 \text{ m}^2$ 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.

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

Bao gồm toàn bộ các hạng mục công trình còn lại trừ 706 lô đất ở liền kề với diện tích khoảng $63.070,63 \text{ m}^2$ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt:

- Đất giao thông (gồm đất giao thông nội bộ, đất giao thông tỉnh; bãi đỗ xe BX-01, BX-02, BX-03); đất cây xanh (gồm đất cây xanh sử dụng công cộng CX-01, CX-02, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8; đất cây xanh thể dục- thể thao TDDT); đất thương mại dịch vụ (TMDV), đất công cộng (gồm đất nhà văn hóa NVH-01, NVH-02; đất trường học TH1, TH2; đất trạm y tế TYT; đất trụ sở cơ quan CQ), đất nhà ở cao tầng (NCT); đất hạ tầng kỹ thuật (gồm đất trạm xử lý nước thải HTKT, đất hạ tầng kỹ thuật khu ở, đất trạm biến áp TBA).

- Công trình đường giao thông, bãi đỗ xe; công trình công viên cảnh quan; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống điện trung thế và TBA; hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; hệ thống ống chờ thông tin liên lạc.

Chủ đầu tư bàn giao các loại đất trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để nhà nước đầu tư, quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

13. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Các nội dung khác: Theo báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

(Có hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo).

UBND xã Biền Động đề nghị Sở Tài chính xem xét, thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biền Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biền Động, tỉnh Bắc Ninh) để UBND xã có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên (Đ/n);
- TT ĐU, TT HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT.

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



Vì Văn Tính

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

Biển Động, ngày 09 tháng 09 năm 2025

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Khu đô thị trung tâm xã Biển Động, huyện Lục Ngạn
(nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh)

A. CĂN CỨ LẬP ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

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 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 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ Tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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;

Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024; Quyết định số 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 quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024

Căn cứ Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang 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: 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư trung tâm xã Biện Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số: 732/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn; Quyết định số: 251/QĐ-UBND ngày 16/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn;

Căn cứ Nghị quyết số: 20/NQ-HĐND ngày 10/08/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết số: 48/NQ-HĐND ngày 29/05/2025 của HĐND 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.

Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

B. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Tên dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh).

1. Mục tiêu đầu tư dự án:

a) Mục tiêu đầu tư:

- Mục tiêu tổng thể: Việc đầu tư dự án sẽ góp phần từng bước cụ thể hóa thực hiện Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/08/2017. Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng khu dân cư theo Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 04/7/2021;

- Mục tiêu cụ thể: Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo việc khai thác hiệu quả tiềm năng của quỹ đất đô thị ở địa phương; giải quyết nhu cầu về chỗ ở đô thị cho khoảng 2.824 người; tạo quỹ đất để xây dựng công trình phục vụ y tế, giáo dục, phát triển dịch vụ; góp phần hình thành không gian kiến trúc cảnh quan đô thị cho khu vực, cải thiện môi trường sống; vừa mang tính hiện đại, vừa mang tính đặc trưng văn hóa truyền thống của vùng miền và đảm bảo kết nối hài hòa với phần kết cấu hạ tầng hiện trạng.

2. Địa điểm thực hiện dự án:

Dự án được thực hiện tại tại thôn phố, thôn giữa, thôn đồng man khu vực trung tâm xã Biển Đông, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang trước đây, nay là xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh.

3. Quy mô đầu tư dự án:

3.1 Vị trí, ranh giới của dự án.

- Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và khu đồi núi;
- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng (giáp cây xăng);
- Phía Tây: giáp đất sản xuất nông nghiệp.

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.

3.2. Quy mô đầu tư:

a. Nội dung đầu tư:

Dự án được đầu tư trên khu đất có diện tích 27,94ha, xây dựng đồng bộ phần

kết cấu hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã Biên Động, huyện Lục Ngạn được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021. Cụ thể:

- Gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông và cây xanh trên hè đường; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải;

- Phần kết cấu hạ tầng xã hội gồm các hạng mục: công viên cây xanh công cộng.

b. Công suất thiết kế:

* Kết cấu hạ tầng kỹ thuật:

- Hạng mục san nền: Diện tích san nền khu đất thực hiện dự án 27,94ha.

- Đường giao thông: Tổng chiều dài tuyến 5,96 km, diện tích xây dựng 125.919,75 m²; quy mô mặt cắt ngang từ Bn=19,5m-37m (tùy theo từng tuyến) được thiết kế theo tiêu chuẩn đường phố khu vực và đường phố nội bộ (TCDXVN-104-2007).

- Bãi đỗ xe (3 bãi): Tổng diện tích 9.246,30 m².

- Hệ thống thoát nước mặt: Tổng chiều dài đường ống 9.915,8 m, áp dụng 3 loại cống: Ống nhựa U.PVC DN315; Cống tròn Φ 300- Φ 1500, cống hộp BxH=2,5x1,5m. Chiều dài rãnh thu nước 1341m bao gồm rãnh thu nước mưa B600 và rãnh thu nước BxH=0,5x0,5m.

- Hệ thống thoát nước thải: Tổng chiều dài 4.209 m, gồm 3 loại: Rãnh xây chiều rộng mặt cắt B=0,3m; cống tròn BTCT Φ 300- Φ 400; ống nhựa U.PVC DN300- DN400.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt: Tổng chiều dài 8.833m; sử dụng loại ống nhựa HDPE D160, D110, D63 và D50.

- Hệ thống cấp điện, trạm biến áp: Xây dựng 5 trạm biến áp 35(22)/0.4KV bao gồm 2 trạm đơn công suất mỗi trạm là 1x560KVA và 3 trạm đôi công suất mỗi trạm 1x400KVA và hệ thống tủ điện phân phối hạ thế.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng: Xây dựng đường dây dẫn cáp ngầm 3 pha và bố trí hệ thống cột chiếu sáng trên hè đường và dải phân cách, công suất đèn 120W.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Bố trí ống ngầm luôn cáp đặt trên hè đường, áp dụng ống PVC, D110 (tuyến đường trục chính) và D61 (tuyến đường nội bộ).

- Trạm xử lý nước thải: Diện tích xây dựng 1.350,61m²; công suất xử lý nước thải 900m³/ngày đêm.

* Kết cấu hạ tầng xã hội:

- Công viên cây xanh công cộng: Diện tích xây dựng 29.149,09 m², gồm hệ thống đường dạo và vườn cây cảnh quan.

3.3. Quy mô dân số: khoảng 2.824 người.

3.4. Sản phẩm của dự án cung cấp:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm 706 lô đất ở liền kề, tổng diện tích đất 63.070,63 m².

4. Tổng vốn đầu tư dự kiến:

4.1 Tổng mức đầu tư dự án

a. Căn cứ tính toán:

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

- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư 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;

- Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024; Quyết định số 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 quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024

- Căn cứ Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang 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;

b. Tổng mức đầu tư dự án: 408.490.806.000 đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm linh tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, tám trăm linh sáu

ngàn đồng).

Trong đó:

STT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí GPMB	122.468.185.000
2	Chi phí xây dựng	193.278.258.000
3	Chi phí thiết bị	11.615.546.000
4	Chi phí quản lý dự án	3.052.918.000
5	Chi phí tư vấn	8.027.235.000
6	Chi phí khác	25.448.969.000
7	Dự phòng	44.599.695.000

(có khái toán chi tiết kèm theo ở phần phụ lục).

4.2. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm GPMB):

Tổng chi phí thực hiện dự án: **286.022.621.000 đồng.**

4.3. Tiền sử dụng đất của dự án:

Tiền sử dụng đất dự kiến nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở (phân lô, bán nền) giao cho nhà đầu tư, bao gồm cả tiền GPMB nhà đầu tư ứng trước: **126.056.310.000 đồng**

4.4 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 của nhà đầu tư (tối thiểu 15%): 61.273.621.000 đồng;
- Vốn vay thương mại (tối đa 85%): 347.217.185.000 đồng.

5. Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án:

5.1. Thời hạn hoạt động của dự án:

Thời gian hoạt động của dự án 10 năm, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án, trong đó thời gian đầu tư xây dựng dự án không quá 03 năm.

5.2. Tiến độ thực hiện:

a. Tiến độ góp vốn, huy động vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 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: từ Quý II/2027 trở đi, nhu cầu vốn cho dự án sẽ được đảm bảo bằng nguồn vốn vay; tiến độ huy động sẽ phụ thuộc vào tiến độ thi công xây dựng của dự án.

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

- Giai đoạn thực hiện thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư: Quý III/2025 đến hết Quý IV/2025.

- Giai đoạn thực hiện công tác GPMB và các thủ tục đầu tư xây dựng dự kiến: Quý I/2026 đến Quý I/2027.

- Thực hiện công tác đầu tư xây dựng dự án, hoàn thành và đưa công trình vào khai thác sử dụng dự kiến: Quý II/2027 đến Quý I/2029.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ Quý II năm 2029 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

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

Dự án góp phần hiện thực hoá Quy hoạch chi tiết khu đô thị trung tâm thị trấn Biên Động, từng bước xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng cho địa phương để đáp ứng yêu cầu kinh tế - xã hội. Dự án được đầu tư sẽ sớm hình thành một khu dân cư hiện đại và văn minh, giải quyết nhu cầu chỗ ở và dịch vụ đô thị cho khoảng 5.200 người, khai thác hiệu quả tiềm năng quỹ đất đô thị, góp phần tích cực trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương theo hướng gia tăng phát triển dịch vụ đô thị. Đầu tư dự án ngoài việc giải quyết được vấn đề về nhu cầu chỗ ở cho nhân dân địa phương, công nhân và người lao động trong các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện còn góp phần tạo tiền đề phát triển cho các ngành nghề kinh doanh, dịch vụ, thu hút đầu tư vào các ngành nghề có giá trị gia tăng cao, gia tăng việc làm cho người lao động. Qua đó sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương. Tỷ số lợi ích xã hội/chi phí xã hội của dự án $BCR=1,39 (>1)$ nên Dự án đạt hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội.

- Góp phần hình thành thị trường bất động sản chất lượng và bền vững, đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở của người dân; Tạo cơ sở hạ tầng cho các ngành nghề kinh doanh, dịch vụ, thu hút đầu tư vào các ngành nghề có giá trị gia tăng cao;

- Tăng nguồn thu ngân sách từ thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thu từ tiền sử dụng đất;

- Tạo quỹ đất về nhà văn hóa, trạm y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ (Lô NVH có diện tích 2.296,77 m²; lô TYT có diện tích 842,06 m²; lô TH có diện tích 9.426,86 m²; lô TMDV có 7.743,97 m²) để bàn giao cho nhà nước quản lý, đầu tư, thu hút đầu tư phát triển hạ tầng xã hội.

7. Sơ bộ phương án tài chính của dự án

7.1. Tổng vốn đầu tư của dự án:

- Tổng mức đầu tư: **408.490.806.000 đồng**
- Tiền sử dụng đất của dự án: **126.056.310.000 đồng**

7.2. Nguồn vốn thực hiện dự án:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án; cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư (tối thiểu 20%): 81.698.161.000 đồng;
- Vốn vay thương mại (tối đa 80%): 326.792.645.000 đồng.

7.3. 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: 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 11%/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.

7.4. Doanh thu từ dự án:

Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và bán các lô đất ở liền kề được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật về Đất đai, quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản.

7.5. Các ưu đãi hỗ trợ về mặt tài chính cho dự án: Không.

7.7. Các chỉ tiêu tài chính của dự án:

- Giá trị hiện tại dòng: NPV= 51.440.642.678 đồng (>0).
- Tỷ suất nội hoàn của dự án: IRR= 32,62% (lớn hơn tỷ suất chiết khấu 10,0%).
- Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án: B/C =1,39 (>1).

Kết luận: dự án khả thi.

8. Thông tin về đất đai:

8.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án

- Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt bằng, gồm đất nông nghiệp, đất giao thông, đất mặt nước kênh mương thủy lợi.

- Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án: Khu vực nghiên cứu có tổng diện tích 279.397,20 m², chủ yếu đất canh tác nông nghiệp trồng lúa, kênh mương và giao thông nội đồng. Cụ thể là:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	268.805,6	96,21
2	Đất công	10.592,6	3,79
2.1	Đất đường giao thông	3.150,4	1,1
2.2	Đất kênh mương thủy lợi	7.442,2	2,7
Tổng cộng (1+2):		279.379,2	100

- Đánh giá phần đất công: bao gồm đất kênh mương, đất giao thông nội đồng, tổng diện tích là 10.592,6m² chiếm tỷ lệ 3,79%. Đất công phân bố rải rác trong khu vực thực hiện dự án, phần lớn nằm trong phạm vi đất đường giao thông vì vậy không tách riêng để thực hiện vào mục đích khác.

(kèm theo trích lục bản đồ địa chính hiện trạng quản lý đất đai thực hiện dự án do UBND xã Biển Động cung cấp)

8.2 Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất

- Dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh) được đưa vào danh mục các dự án cần thu hồi đất, được phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021 với diện tích thu hồi là 288.000 m² (theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/08/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang).

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Lục Ngạn (được bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Lục Ngạn tại Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang).

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Biển Động theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

- Việc thu hồi đất được tiến hành theo Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản

khác có liên quan.

8.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

Dự án có nhu cầu sử dụng đất khoảng 27,94 ha (Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 là 28,88 ha)

8.4. Phương án sơ bộ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- 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 số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024; Quyết định số 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 quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024.
- Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang 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;

b) Phương án tái định cư : Dự án không phải thực hiện tái định cư.

c) Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB:

Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: **122.468.185.000 đồng**, chi tiết xem bảng phụ lục kèm theo

d) Tổ chức thực hiện: UBND tỉnh giao Ủy ban nhân dân xã Biển Động thực hiện việc thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất cho nhà đầu tư.

e) Nguồn kinh phí: nhà đầu tư bố trí kinh phí để UBND xã tổ chức bồi thường GPMB.

9. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường:

9.1 Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến

lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan

Khu đô thị trung tâm thị trấn Biền Động, huyện Lục Ngạn cách phường Bắc Giang khoảng 60 km, có Quốc Lộ 31 chạy qua kết nối với phường Bắc Giang và nhiều đô thị quan trọng khác trong tỉnh. Hiện nay, khu vực này vẫn đang ở dạng tiềm năng chưa được quan tâm đầu tư và khai thác đúng mức nên tồn tại nhiều bất cập, sự phát triển không đồng bộ, thiếu định hướng và đang phát triển không bền vững.

Khu đô thị trung tâm thị trấn Biền Động, huyện Lục Ngạn đáp ứng được chủ trương và nhu cầu thực tế của nhân dân về việc phát triển kinh tế xã hội của huyện Lục Ngạn nói riêng và của tỉnh Bắc Giang nói chung, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung xây dựng để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư.

Vị trí địa lý của dự án tương đối thuận lợi gần với trung tâm xã Biền Động và giáp ranh với huyện Sơn Động, thuận lợi cho việc hình thành các khu ở mới và thương mại dịch vụ.

a) Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia

- Quyết định số 1393/2012/QĐ-TTg ngày 25/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh trong giai đoạn 2011-2020, tầm nhìn đến năm 2050:

+ Phù hợp với quan điểm, mục tiêu chiến lược: quan điểm Tăng trưởng xanh là một nội dung quan trọng của phát triển bền vững, đảm bảo phát triển kinh tế nhanh, hiệu quả, bền vững và góp phần quan trọng thực hiện Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu. Mục tiêu Nâng cao đời sống nhân dân, xây dựng lối sống thân thiện với môi trường thông qua tạo nhiều việc làm từ các ngành công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ xanh, đầu tư vào vốn tự nhiên, phát triển hạ tầng xanh.

+ Phù hợp với nhiệm vụ chiến lược Xanh hóa lối sống và thúc đẩy tiêu dùng bền vững: Kết hợp nếp sống đẹp truyền thống với những phương tiện văn minh hiện đại để tạo nên đời sống tiện nghi, chất lượng cao mang đậm bản sắc dân tộc cho xã hội Việt Nam hiện đại. Thực hiện đô thị hóa nhanh, bền vững, duy trì lối sống hòa hợp với thiên nhiên ở nông thôn và tạo lập thói quen tiêu dùng bền vững trong bối cảnh hội nhập với thế giới toàn cầu.

- Quyết định 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 ban hành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững:

+ Phù hợp với quan điểm: Phát triển bền vững là yêu cầu xuyên suốt trong quá trình phát triển đất nước; kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và bảo vệ tài nguyên, môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội và bảo vệ vững chắc độc lập, chủ quyền quốc gia; Con người là trung tâm của phát triển bền vững. Phát huy tối đa nhân tố con người với vai trò là chủ thể, nguồn lực chủ yếu và là mục tiêu của phát triển bền vững. Đáp ứng ngày càng đầy đủ hơn nhu cầu vật chất và tinh thần của mọi tầng lớp nhân dân; xây dựng đất nước giàu mạnh, xã hội dân chủ, công bằng, văn minh; xây dựng nền kinh tế độc lập tự chủ và chủ động hội nhập quốc tế để phát triển bền vững đất nước; Tạo điều kiện để mọi người và mọi cộng đồng trong xã hội có cơ hội bình đẳng để phát triển, được tiếp cận những nguồn lực chung và được tham gia, đóng góp và hưởng lợi, tạo ra những nền tảng vật chất, tri thức và văn hóa tốt đẹp cho những thế hệ mai sau. Không để ai bị bỏ lại phía sau, tiếp cận những đối tượng khó tiếp cận nhất trước, bao gồm trẻ em, phụ nữ, người cao tuổi, người nghèo, người khuyết tật, đồng bào vùng sâu, vùng xa và những đối tượng dễ bị tổn thương khác.

+ Phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững đến năm 2030 của Việt Nam: Duy trì tăng trưởng kinh tế bền vững đi đôi với thực hiện tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường sinh thái, quản lý và sử dụng hiệu quả tài nguyên, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu; bảo đảm mọi người dân được phát huy mọi tiềm năng, tham gia và thụ hưởng bình đẳng thành quả của phát triển; xây dựng một xã hội Việt Nam hòa bình, thịnh vượng, bao trùm, dân chủ, công bằng, văn minh và bền vững.

- Quyết định số 122/QĐ-TTg ngày 10/01/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược quốc gia bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân giai đoạn 2011 – 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Phù hợp với mục tiêu chung: Bảo đảm mọi người dân được hưởng các dịch vụ chăm sóc sức khỏe ban đầu, mở rộng tiếp cận và sử dụng các dịch vụ y tế có chất lượng. Người dân được sống trong cộng đồng an toàn, phát triển tốt về thể chất và tinh thần. Giảm tỷ lệ mắc bệnh, tật, nâng cao thể lực, tăng tuổi thọ, nâng cao chất lượng dân số.

b) Nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan:

*** Các quyết định của Thủ tướng Chính phủ:**

- Quyết định số 269/QĐ-TTg ngày 02/3/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030:

+ Phù hợp với quan điểm phát triển: Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2030, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội vùng Trung du và Miền núi phía Bắc, quy hoạch vùng thủ đô và thống nhất với quy hoạch các ngành, lĩnh vực; Phát huy yếu tố con người, coi trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; gắn phát triển kinh tế với giải quyết các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường. Kết hợp giữa phát triển vùng động lực với vùng trung du và miền núi, hướng tới mục tiêu thu hẹp khoảng cách phát triển giữa các khu vực trong tỉnh.

+ Phù hợp với mục tiêu tổng quát tầm nhìn tới năm 2030: Phấn đấu Bắc Giang trở thành tỉnh công nghiệp, có trình độ phát triển trên mức trung bình của cả nước. Nền kinh tế đi lên từ công nghiệp và dịch vụ tiên tiến, phát triển công nghiệp xanh, nông nghiệp sạch, đô thị hiện đại và du lịch văn hóa. Tổ chức không gian khoa học, hệ thống đô thị, khu vực nông thôn phát triển hài hòa, tổ chức sản xuất với các khu, cụm công nghiệp tập trung, dịch vụ phát triển, nông nghiệp chất lượng cao; hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ. Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, tạo dựng cho người dân có cuộc sống tốt, mức sống cao. An ninh chính trị, quốc phòng và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm.

- Quyết định số 139/QĐ-TTg ngày 20/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Phù hợp với quan điểm, nguyên tắc lập quy hoạch: Kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế với thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội, bình đẳng giới, giảm nghèo, nâng cao mức sống vật chất, thụ hưởng văn hóa, tinh thần của người dân, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai, tài nguyên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; chú trọng công tác dân tộc, dân vận, củng cố khối đại đoàn kết toàn dân tộc. Bảo tồn, phát huy không gian văn hóa, bản sắc riêng của từng dân tộc trong nền văn hóa Việt Nam.

*** Các văn bản của tỉnh:**

- Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch hành động phát triển bền vững tỉnh Bắc Giang đến năm 2030:

+ Phù hợp với các quan điểm của kế hoạch.

+ Phù hợp với Mục tiêu tổng quát: Đảm bảo thực hiện có hiệu quả Chiến lược Quốc gia về Tăng trưởng xanh, phát triển kinh tế nhanh và bền vững, với trọng tâm là phát triển các cụm ngành kinh tế trọng điểm theo hướng xanh hóa, hướng đến nền kinh tế cacbon thấp, tăng khả năng hấp thụ khí nhà kính, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, làm giàu vốn tự nhiên. Xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước tiến tới hiện đại. Cải thiện các vấn đề môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân và chất lượng cảnh quan. Xây dựng lối sống thân thiện với môi trường. Nâng cao khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quyết định số: 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư trung tâm xã Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang;

9.2 Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án

9.2.1 Các tác động môi trường chính của dự án:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải:

+ Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước: do nước thải sinh hoạt của công nhân, nước thải thi công, nước mưa chảy tràn.

+ Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí: bụi và khí thải từ các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, quá trình hàn, sơn.

+ Ô nhiễm môi trường do chất thải rắn sinh hoạt của công nhân, chất thải rắn xây dựng và chất thải nguy hại.

- Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải: tiếng ồn, độ rung từ các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu.

- Các đối tượng bị tác động: môi trường đất; môi trường nước; môi trường không khí (chất lượng không khí khu vực dự án; chất lượng không khí khu vực dọc tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu, đất thải và khu vực xung quanh dự án); môi trường kinh tế - xã hội (các hộ dân sống cạnh dự án; công nhân thi công xây dựng).

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

- Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải:

+ Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước: do nước thải sinh hoạt.

+ Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí: do bụi, khí thải từ phương tiện giao thông; hoạt động sinh hoạt của người dân.

+ Ô nhiễm môi trường do chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại (bóng đèn huỳnh quang vỡ, hỏng...).

- Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải:

+ Tiếng ồn, độ rung từ các phương tiện giao thông.

+ Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội.

- Các đối tượng bị tác động: môi trường đất; môi trường nước; môi trường không khí tại khu vực dự án; môi trường kinh tế - xã hội (các hộ dân, các cơ quan, doanh nghiệp).

9.2.2 Quy mô, tính chất của nước thải:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Nước thải sinh hoạt: lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh lớn nhất từ hoạt động của 50 công nhân khoảng $3\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải thi công: phát sinh từ hoạt động rửa xe ra vào dự án, nước thải vệ sinh máy móc thiết bị.

- Nước mưa chảy tràn: lượng nước mưa chảy tràn trong khu vực dự án kéo theo rất nhiều các tạp chất lơ lửng và các chất ô nhiễm khác trên mặt đất.

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

- Nước mưa chảy tràn: khi đi vào hoạt động ổn định, bề mặt toàn bộ dự án đã được bê tông hóa nên nồng độ chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn thấp.

- Nước thải sinh hoạt

9.2.3 Quy mô, tính chất của bụi, khí thải:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Bụi phát sinh từ hoạt động phá dỡ công trình; vận chuyển chất thải ra khỏi công trình.

- Bụi phát sinh từ hoạt động các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thi công sử dụng nhiên liệu chủ yếu là xăng và dầu diesel.

- Ngoài ra còn có: hơi xăng dầu phát sinh từ công đoạn hàn, sơn,...

**** Bụi:***

Bụi phát sinh do việc san ủi giải phóng mặt bằng, đào móng xây dựng cống rãnh, đổ đất cát vật liệu xây dựng. Trong giai đoạn này các phương tiện hoạt động liên tục, khối lượng công việc san nền cũng như xây dựng các hạng mục, lắp đặt thiết bị lớn, đặc biệt nếu triển khai vào mùa khô hanh thì ô nhiễm bụi cho toàn khu

Với việc phân loại chất thải rắn tại nguồn thải và tận dụng tái chế, tái sử dụng chất thải rắn sẽ làm giảm lượng chất thải cần phải xử lý. Chất thải hữu cơ dễ phân hủy có thể sử dụng như phân hữu cơ hay thức ăn cho các vật nuôi khác sau khi qua các bước chế biến

9.2.5 Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Phát sinh trong chủ yếu gồm: giẻ lau, găng tay dính dầu; bóng đèn huỳnh quang; vỏ thùng sơn; dầu mẩu que hàn;....

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

- Phát sinh chủ yếu gồm: bóng đèn huỳnh quang hỏng, thiết bị điện, điện tử, hộp mực in thải,....

9.3 Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư theo các phương án về địa điểm

Hiện trạng về sử dụng đất đai, khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp, hoa màu của người dân trong khu vực. Vấn đề chính về môi trường khu vực nghiên cứu hiện nay chính là vấn đề ô nhiễm nguồn nước mặt do thuốc trừ sâu, ô nhiễm không khí do việc đốt rơm rạ...

Khu vực dự án chưa có hệ thống hạ tầng về đảm bảo môi trường (hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn...). Điều này làm cho nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư lân cận chưa được xử lý xả trực tiếp xuống hệ thống mương tiêu hiện trạng, tuy nhiên do lượng thải chưa lớn nên các mương tiêu vẫn đảm bảo khả năng tự làm sạch.

**** Nhận xét:***

Môi trường khu vực chưa bị ảnh hưởng nhiều. Các yếu tố môi trường cần lưu tâm hơn là môi trường nước mặt và môi trường không khí.

Nguồn tác động chủ yếu đến từ các yếu tố ngoại lai: Khu dân cư lân cận, hệ thống giao thông...

9.4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án:

9.4.1 Về thu gom và xử lý nước thải:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Nước thải sinh hoạt: sử dụng 03 nhà vệ sinh di động đặt tại công trường. Chủ dự án thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng, thu gom, vận chuyển và xử lý bùn thải từ các nhà vệ sinh theo quy định với tần suất 01 tháng/lần.

- Nước mưa chảy tràn: được dẫn vào hệ thống thu gom riêng vào hố lắng cận

trước khi thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

* **Nước mưa chảy tràn và nước mưa mái:** được thu gom bằng hệ thống thoát nước nội bộ rồi được đưa vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thu gom, thoát nước thải, bố trí các hố ga lắng cặn trước khi thoát vào cống thoát của khu vực. Tần suất nạo vét 01 tháng/lần vào mùa mưa và 03 tháng/lần vào mùa khô.

Giải pháp thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn. Tất cả các tuyến ống được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến ống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến ống bố trí các giếng thăm để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực phía Đông Bắc của dự án, dự kiến được thoát về cống hộp hiện trạng (phía Đông Nam dự án) có kích thước BxH=3.0x1.5.

+ Lưu vực phía Tây Bắc của dự án, dự kiến được thoát về cống thoát nước trên quốc Lộ 31.

+ Lưu vực phía Nam của dự án, dự kiến được thoát về cống hộp hiện trạng (phía Đông Nam dự án) có kích thước BxH=3.0x1.5

Vận tốc nước chảy trong các tuyến cống lấy theo vận tốc tự chảy tối thiểu $v \geq 0,7(\text{m/s})$. Độ dốc tối thiểu $i_{\min} \geq 1/D$.

*** Nước thải sinh hoạt:**

Giải pháp thiết kế: Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại lô HTKT (trong quy hoạch được duyệt) công suất $900 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ở phía Tây Nam dự án. Nước thải sau khi xử lý được xả vào cống thoát nước mưa.

Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn Cột A của QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

Nước thải từ các lô đất sau khi qua bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống rãnh xây gạch B300mm đặt tại phía sau nhà, sau đó sẽ được tập trung vào mạng lưới đường ống thoát nước của dự án để đến trạm xử lý nước thải. Mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến ống D300-400mm chạy dọc trên hè các tuyến đường để về khu vực trạm xử lý. Độ dốc tuyến ống đảm bảo yêu cầu $\geq 1/D$.

9.4.2 Về xử lý bụi, khí thải:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Sử dụng các phương tiện chuyên chở đảm bảo, không chở nguyên vật liệu quá đầy, quá tải; các phương tiện vận chuyển được phủ bạt, che kín để tránh phát tán bụi ra môi trường xung quanh; lắp hàng rào tôn cao 2,5m quanh công trường; khu tập kết nguyên vật liệu, phế thải xây dựng được che chắn; xây dựng 01 cầu rửa xe;...

- Thường xuyên tưới nước đường giao thông nội bộ trong phạm vi dự án định kỳ 02 lần/ngày.

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

- Trồng cây xanh theo quy hoạch, tăng cường quét dọn vệ sinh, tưới nước, làm giảm bụi và khí thải.

- Thường xuyên kiểm tra dọn sạch khu vực trạm xử lý nước thải, khu tập kết rác,...

9.4.3 Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Chất thải rắn sinh hoạt: các loại rác thải sinh hoạt được thu gom về 10 thùng loại 120 lít. Chủ dự án thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có đủ chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định vào cuối ngày.

- Chất thải rắn xây dựng: thu gom về khu lưu chứa tạm thời có diện tích 500m² trên công trường. Chủ dự án ký hợp đồng với đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển về bãi đổ thải bãi xử lý theo quy định.

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải.

Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực công cộng cần có hệ thống thu gom chất thải rắn cho từng khối nhà riêng, hoặc từng khu.

+ Đối với khu vực xây nhà thấp tầng: Chất thải sinh hoạt được công ty hoặc xí nghiệp môi trường đô thị huyện thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và container kín có dung tích 0,4 - 1 m³ (thu gom hàng ngày). Số lượng, vị trí các thùng và container chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m.

+ Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính..., đặt các

thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng.

Trong khu vực quy hoạch bố trí 01 trạm trung chuyển rác đặt tại khu đất ở phía Đông Nam của khu đất.

Đối với bùn thải từ bể tự hoại: Chủ các căn hộ thấp tầng/Chủ dự án hợp đồng với đơn vị có chức năng đến hút và xử lý theo quy định.

Đối với bùn thải phát sinh tại hố ga, hệ thống thu gom nước mưa: Chủ dự án thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đến hút và xử lý theo quy định tần suất 06 tháng/lần.

9.4.4 Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Khu lưu giữ tạm thời có diện tích khoảng 10m²; bố trí 06 thùng loại 120 lít để thu gom về khu lưu giữ tạm thời chất thải nguy hại tại công trường có mái che, biển cảnh báo, dán nhãn, phân loại theo quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và TCVN 6707:2009, (bentonite thải thu gom riêng về thùng ben). Chủ dự án thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

- Phát sinh chủ yếu gồm: bóng đèn huỳnh quang vỡ, hỏng,... Thu gom về 05 thùng loại 120 lít đặt tại khu lưu giữ tạm thời có diện tích 20m² tại khu đất dự án. Chủ dự án thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

9.4.5 Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác:

a. Giai đoạn triển khai xây dựng:

- Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn và rung động: phương tiện sử dụng đạt tiêu chuẩn; lựa chọn máy móc, thiết bị có mức gây ồn thấp; thực hiện bảo dưỡng thiết bị, máy móc thi công thường xuyên.

b. Giai đoạn vận hành thương mại:

- Trồng cây xanh theo quy hoạch; tổ chức hướng dẫn, phân luồng giao thông.

9.5 Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Phạm vi thực hiện đánh giá tác động môi trường tại báo cáo bao gồm:

1) Hoạt động chuẩn bị, giải phóng mặt bằng

Hoạt động phá dỡ; di dời mồ mả; rà phá bom mìn;

Chuẩn bị mặt bằng, tập kết nguyên vật liệu, máy móc thi công.

2) Đánh giá tác động giai đoạn thi công xây dựng:

Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị;

Hoạt động thi công xây dựng:

+ Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống đường giao thông, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

+ Công trình kiến trúc: Khu vực công trình văn hoá, dịch vụ thương mại, sân chơi và tập luyện TDTT.

+ Các công trình kiến trúc cảnh quan, hệ thống cây xanh, vườn hoa...

+ Hệ thống công trình phụ trợ.

3) Đánh giá tác động giai đoạn hoạt động:

Hoạt động của Khu vực công trình văn hoá;

Hoạt động của Khu dịch vụ thương mại;

Hoạt động của Khu sân chơi và tập luyện TDTT;

Hoạt động của Hệ thống xử lý nước thải tập trung.

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ, Khu đô thị trung tâm thị trấn Biền Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biền Động, tỉnh Bắc Ninh) thuộc đối tượng phải lập ĐTM, thuộc mục số 03 (Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị, các khu dân cư diện tích từ 5ha trở lên) của phụ lục II, mục I của phụ lục Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ. Do đó, chủ dự án sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn có chức năng tiến hành lập báo cáo ĐTM cho Dự án theo đúng quy định.

10. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư:

a) Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư): 286.022.621.000 đồng.

b) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

c) Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật nhà ở, Luật đất đai và Luật kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và một số quy định của pháp luật khác có liên quan.

11. Các yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị:

11.1. Sự cần thiết phải đầu tư:

Biền Động là xã nằm cách phường Bắc Giang khoảng 60 km, có Quốc Lộ 31 chạy qua kết nối với phường Bắc Giang và nhiều đô thị quan trọng khác trong tỉnh.

Trong những năm gần đây xã Biển Động đang phát triển mạnh mẽ và có tốc độ đô thị hóa và phát triển kinh tế xã hội nhanh, có vị thế quan trọng và ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế xã hội của của trung tâm và các vùng lân cận với những lợi thế đó, xã Biển Động có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển mạnh về kinh tế xã hội.

a. Thực trạng phát triển hạ tầng đô thị:

Thực hiện Nghị quyết số 138-NQ/TU ngày 01/9/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đẩy mạnh phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Quyết định số: 432/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

Thời gian vừa qua, Lục Ngạn (trước đây) tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội; các đồ án quy hoạch được quan tâm triển khai, các dự án đầu tư, nhất là về hạ tầng giao thông, đô thị được chú trọng. Nhiều công trình, dự án được triển khai hoàn thành đưa vào sử dụng đã góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, thay đổi diện của toàn huyện.

Ngày 06/08/2020, Đại hội Đảng bộ huyện Lục Ngạn lần thứ XXV, nhiệm kỳ 2020-2025 xác định một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân toàn huyện là đẩy mạnh phát triển hạ tầng đô thị và khu dân cư tập trung gia đoạn năm 2021-2025.

b. Thực trạng phát triển dân số

Xã Biển Động hiện nay được sát nhập trên cơ sở xã Biển Động cũ, xã Kim Sơn và xã Phú Nhuận, trung tâm hành chính được đặt tại xã Biển Động, được làm trung tâm để phát triển kinh tế xã hội với tổng số dân là: 17.198 người, diện tích là: 57,7km².

Huyện Lục Ngạn trước đây được xác định là trung tâm kinh tế, giáo dục và y tế của tiểu vùng Đông Bắc tỉnh Bắc Giang (với 3 huyện miền núi phía Bắc của Bắc Giang gồm Lục Nam, Lục Ngạn và Sơn Động). Từ những lợi thế và tiềm năng sẵn có, Lục Ngạn phấn đấu trở thành vùng sản xuất nông nghiệp gắn phát triển nông nghiệp hàng hóa gắn với công nghiệp, kinh tế du lịch và di sản.

Dân số trung bình đến hết năm 2019 là 226.540 người; trong đó, dân số khu vực đô thị là 8.113 người, dân số khu vực nông thôn 218.427 người. Dự kiến đến năm 2025 đạt khoảng 263.980 người, đến năm 2030 đạt khoảng 284.407 người.

c. Các dự án khu dân cư, đô thị đã và đang triển khai thực hiện trên địa bàn xung quanh xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh.

- Đối với các dự án đầu tư sử dụng ngân sách nhà nước:

Từ năm 2015 đến 2025 hiện nay, UBND huyện Lục Ngạn trước đây triển khai nhiều dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư công. Các dự án vốn đầu tư công huyện đã triển khai thực hiện là:

- + Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và KDC Phố Kim, xã Phượng Sơn;
- + Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư Liên cơ quan;
- + Dự án hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư đường Lê Duẩn kéo dài;
- + Dự án hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư Hồ cấp 3 huyện Lục Ngạn;
- + Dự án hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư sau cây xăng, xã Biển Động;
- + Dự án Xây dựng HTKT và KDC thôn Ngọc Nương, xã Mỹ An, huyện Lục Ngạn;
- + Dự án Xây dựng HTKT và KDC thôn Ván A, xã Phú Nhuận, huyện Lục Ngạn;

d. Dự báo nhu cầu về đất ở trong giai đoạn tới:

Theo tính toán của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2020-2025 và định hướng đến năm 2035, huyện Lục Ngạn được coi là trung tâm kinh tế, giáo dục và y tế của tiểu vùng Đông Bắc tỉnh Bắc Giang, tổng diện tích nhà ở của huyện là 5.223.496 m² tương đương với 57.437 căn nhà. Dự báo đến năm 2025, tổng diện tích nhà ở của huyện sẽ tăng 1.150.940 m² tương đương với 10.815 căn nhà. Dân số dự kiến đến năm 2025 dân số của huyện đạt khoảng 263.980 người, đến năm 2030 đạt khoảng 284.407 người so với dân số hiện tại là 226.540 người. Điều này đòi hỏi cần tiếp tục đầu tư xây dựng các khu dân cư, khu đô thị mới nhằm đáp ứng sự phát triển nhu cầu về nhà ở trong thời gian tới.

e. Sự phù hợp với nhu cầu toàn tỉnh, huyện

Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/8/2017, đến năm 2030, một số chỉ tiêu chính cần đạt như: diện tích sàn nhà ở bình quân đạt $\geq 30\text{m}^2/\text{người}$; tỷ lệ nhà kiên cố đạt $\geq 95\%$, tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đối với đô thị loại II $\geq 25\%$; tỷ lệ cấp nước tại đô thị loại III, IV đạt ≥ 100 lít/người/ngày đêm; tỷ lệ bao phủ của hệ

thống thoát nước đạt 85% diện tích lưu vực thoát nước trong các đô thị; tỷ lệ chiếu sáng tuyến đường chính, đường khu nhà ở, ngõ xóm tại đô thị loại III, IV đạt 90%; đất cây xanh đô thị đối với đô thị loại III, IV $\geq 9\text{m}^2/\text{người}$; đất công trình dịch vụ, công cộng đối với đô thị loại III, IV đạt $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$; ...

Hiện tại, phát triển đô thị huyện Lục Ngạn vẫn còn nhiều chỉ tiêu chưa đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị của huyện nói chung và toàn tỉnh nói riêng, đòi hỏi chú trọng đầu tư vào hạ tầng cơ sở, trong đó có thu hút nguồn vốn tư nhân cho đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị mới là một trong những giải pháp phát triển đô thị đảm bảo đồng bộ, hiện đại về hạ tầng kỹ thuật, đa dạng, hài hòa về kiến trúc, đồng thời với đáp ứng nhu cầu nơi ăn chốn ở và an sinh xã hội của nhân dân.

Do đó, việc đầu tư dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh)

là hết sức cần thiết và cấp bách; để đáp ứng nhu cầu không ngừng tăng lên của xã hội và từng bước cụ thể hóa chương trình phát triển đô thị của huyện phù hợp với các giai đoạn phát triển theo kế hoạch đã đề ra.

11.2. Đánh giá dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch, chương trình

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung xã Biển Động tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất huyện Lục Ngạn theo Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn.

- Dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 19/9/2023

- Dự án phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 06/4/2022 và Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Dự án phù hợp Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang.

(tại phụ lục 4, danh mục vị trí dự kiến có khả năng xem xét trình chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trong năm 2024, mục VI huyện Lục Ngạn, số thứ tự 2)

- Dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị Biển Động, Lục Ngạn,

tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 14/6/2024.

- Dự án nằm trong danh mục các khu đất được 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 được HĐND tỉnh Bắc Giang thông qua tại Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025.

11.3. Phương án thiết kế sơ bộ

11.3.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Thiết kế giao thông:

- Thiết kế mặt cắt ngang: Thiết kế tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Mặt cắt 1-1 (QL31) rộng 54,0m; trong đó lòng đường QL31 rộng 15,0m; đường gom 2 bên $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; bề rộng dải phân cách $3,0 + 3,0 = 6,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 37,0m; trong đó lòng đường $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; bề rộng dải phân cách 4,0m;

+ Mặt cắt 3-3 rộng 30,0m; trong đó lòng đường $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; bề rộng dải phân cách 3,0m;

+ Mặt cắt 4-4 rộng 24,0m; trong đó lòng đường 12,0m; Bề rộng vỉa hè: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 5-5 rộng 22,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 6-6 rộng 20,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 7-7 rộng 5,0m; trong đó lòng đường 5,0m.

- *Nền đường*: Để đảm bảo kết cấu nền đường theo thiết kế tiến hành đào bóc đất hữu cơ trung bình 0,5m trong phạm vi nền đường, sau đó đắp bù bằng đất cấp 3. Nền đường đắp đất cấp 3 độ chặt yêu cầu $K \geq 0,95$, riêng 50cm lớp trên cùng, độ chặt yêu cầu $K \geq 0,98$.

- *Mặt đường*: sử dụng kết cấu áo đường mềm cấp cao A1 có module đàn hồi yêu cầu $E_{yc} \geq 120 \text{ Mpa}$.

- *Vỉa hè, bó vỉa, rãnh biên*:

+ Vỉa hè: Bố trí dọc 2 bên các tuyến đường; kết cấu: lát hè đá tự nhiên; Nền đổ bê tông xi măng mác 200, dày 8cm; lát đá màu ghi sáng kích thước $40 \times 40 \times 3 \text{ cm}$;

+ Bó vỉa hè: Vỉa đá vát $26 \text{ cm} \times 23 \text{ cm} \times \text{h}$ màu ghi sáng, móng bó vỉa bê tông xi

măng mác 150.

+ Rãnh biên: Đổ bê tông xi măng dày TB 10cm, rộng 30cm, đá 1x2 M250.

+ Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được thiết kế trên nguyên tắc an toàn, thuận tiện cho xe ra vào, kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông khu đô thị và khu nhà ở. Quy hoạch có 3 bãi đỗ xe BX1, BX2, BX3 tập trung trong khu quy hoạch có tổng diện tích 9.246,30 m², ngoài ra có thể xây dựng những bãi đỗ xe nhỏ xen trong các khu công viên.

+ An toàn giao thông: Bố trí các vạch sơn, biển báo an toàn giao thông tại tất cả các tuyến đường và nút giao thông theo Quy chuẩn QCVN 41:2016/BGTVT.

b. Thiết kế san nền:

Các mặt bằng được san nền theo thiết kế và trong phạm vi ranh giới quy hoạch đã được phê duyệt và được thiết kế theo dạng lưới ô vuông 10x10m. Tổng diện tích các khu vực san nền khoảng 29,74 ha. Cao độ san nền dao động từ 67,1~70 m.

- Thiết kế san nền đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất; Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp, thi công đất; Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy), không gây xói mòn, rửa trôi đất; Phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch chung đã duyệt; Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật hiệu quả nhất;

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp. Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

c. Thiết kế thoát nước mưa:

Địa hình khu vực xây dựng dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, hiện tại chủ yếu là ruộng lúa, nước mưa còn chảy phân tán. Thiết kế hệ thống thoát nước mưa có hướng thoát chính là hướng Đông Bắc- Tây Nam thoát về kênh tiêu hiện trạng phía Nam dự án. Hệ thống thoát nước mưa được phân chia làm ba lưu vực:

+ Lưu vực phía Đông Bắc của dự án, dự kiến được thoát về cống hộp hiện trạng (phía Đông Nam dự án) có kích thước BxH=3.0x1.5.

+ Lưu vực phía Tây Bắc của dự án, dự kiến được thoát về cống thoát nước trên quốc Lộ 31

+ Lưu vực phía Nam của dự án, dự kiến được thoát về cống hộp hiện trạng (phía Đông Nam dự án) có kích thước BxH=3.0x1.5.

- Hệ thống mạng lưới thoát nước mưa được chọn là các tuyến ống đặt dưới lòng đường, vỉa hè riêng rẽ hệ thống thoát nước thải. Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau khoảng từ 30-45m, thu nước theo các rãnh xôn có nắp gang vào hệ thống cống; có chiều sâu <2,5m dùng tường xây gạch đặc, đáy và tấm đan BTCT, Ga thăm có chiều sâu >2,5m dùng BTCT M300 đổ tại chỗ.

- Đối với thoát nước mặt đường QL31 sau khi hoàn thành xây dựng đường gom và dải phân cách, sẽ đặt rãnh thoát nước mưa sát dải phân cách thu về kênh tiêu hiện trạng phía Nam dự án và cống hộp hiện trạng phía Đông Nam dự án.

- Cống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính từ D300÷D1500; Cống hộp BTCT BxH = 2,5x1,5m;

- Cống ngang đường sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn để chuyển nước từ một bên hè đường sang bên đối diện.

d. Thiết kế cấp nước:

- Nguồn nước sạch cấp cho dự án dự kiến được lấy từ nhà máy nước liên xã Biển Động - Tân Hoa - Kim Sơn có công suất 2000m³/ngày.đêm qua tuyến ống cấp nước trên tuyến đường nhựa QL31 chạy trên khu vực dự án . Đường kính cấp nước từ D50 - D160, loại ống được dùng là ống nhựa HDPE và ống thép (đoạn qua đường); Chiều dài tuyến ống phân phối 3.976,0 m, chiều dài tuyến ống dịch vụ khoảng 4.857,0m.

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè phía trước các lô đất, độ sâu tối thiểu ống cấp nước dịch vụ là 0,3 m; độ sâu tối thiểu ống cấp nước phân phối là 0,7 m; ống qua đường đặt trong ống lồng thép độ sâu tối thiểu 0,7 m. Trên các tuyến lắp đặt hệ thống van chặn, van xả khí, van xả cặn.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với đường ống cấp nước sạch trên đường ống DN110, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100-150m/trụ.

e. Thiết kế cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ lưới điện hiện trạng 35KV đi qua dự án;

- Dự kiến bố trí 03 trạm biến áp 35(22)/0,4kV để cấp điện cho khu quy hoạch bao gồm: 02 trạm đơn công suất mỗi trạm là 1x560kVA và 01 trạm đôi công suất mỗi trạm là 2x400kVA. Ngoài ra còn thiết kế điểm chờ đầu nối trung thế cho khu nhà ở cao tầng công suất dự kiến 3200kVA.

- Về lưới điện:

+ Lưới trung thế: Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế xây dựng mới có cáp

điện áp 35kV, sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế được luồn trong ống nhựa vện xoắn HDPE và chôn trong đất.

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V lấy nguồn sau trạm biến áp, cấp điện cho toàn bộ khu dân cư của dự án. Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV được luồn trong ống bảo vệ của hệ thống hào cáp kỹ thuật đặt trong đất ở độ sâu 0,7m, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới báo hiệu cáp rộng. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ và cách mặt đường 1m.

+ Lưới chiếu sáng: Xây dựng lưới chiếu sáng đường phố đảm bảo chiếu sáng đi lại và tạo cảnh quan về đêm. Hệ thống đường dây cấp điện trong rãnh kỹ thuật điện, có lưới nylon bảo vệ và mốc sứ báo hiệu cáp trên mặt. Chiếu sáng cho các tuyến đường dùng đèn bóng LED công suất 120W, cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao 11m và 12m. Khoảng cách trung bình giữa các đèn cao áp là 20-30m .

f. Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo phương pháp tự chảy với tổng chiều dài ngắn nhất, hợp lý nhất, tránh xây dựng trạm bơm cục bộ.

- Trong dự án xây dựng 1 trạm xử lý nước thải 900m³/ng.đ. Nước thải được thu gom và chảy về trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải cho phép, sẽ được xả thải vào hệ thống thoát nước mưa.

g. Thông tin liên lạc:

Dịch vụ điện thoại đến tất cả các khu vực, mật độ điện thoại cố định đạt 25 đường/100 dân ($5200 \times 25 / 100 = 1300$ thuê bao), mật độ thuê bao Internet đạt 20 thuê bao/100 dân ($5200 \times 20 / 100 = 1040$ thuê bao), mật độ thuê bao băng rộng di động đạt 40 thuê bao/100 dân ($5200 \times 40 / 100 = 2080$ thuê bao).

Đường dây đầu nối từ trạm viễn thông trung tâm tới tổng đài viễn thông khu vực sẽ do nhà cung cấp dịch vụ Viễn thông lên phương án thiết kế chi tiết theo quy hoạch chung của ngành (phần đường dây này không thuộc phạm vi thiết kế của đồ án này).

Các tủ phân phối chính IDF sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực để đảm bảo tính tối ưu về mặt kinh tế kỹ thuật

Lắp đặt các tuyến ống HDPE 60÷110mm đi ngầm và bề cáp chạy dọc các tuyến đường trong dự án để chờ lắp đặt hệ thống thông tin liên lạc, cấp tới các hộ dân cư. Tuyến ống đi ngầm trong rãnh kỹ thuật, có lưới nylon bảo vệ và mốc sứ báo hiệu cáp trên mặt; Bề cáp có bản đáy đổ bê tông xi măng đá 1x2 M150 dày 10cm, tường xây gạch bê tông không nung, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đá 1x2 M200.

h. Công viên cây xanh

- Về công viên

+ Khuôn viên cây xanh CX2, CX6, CX8 sẽ bố trí hệ thống đường dạo và các mảng vườn cây cảnh quan nghệ thuật cùng với hệ thống như ghế đá, tiểu cảnh, đài phun nước,... Phục vụ tối đa nhu cầu vui chơi giải trí thư giãn, thể dục thể thao, mang lại sức khỏe và cuộc sống tươi mát cho dân cư đô thị, đồng thời cũng có vai trò như những lá phổi xanh điều hòa không khí.

+ Hệ thống khuôn viên cây xanh CX1, CX3, CX4, CX5, CX7 giữa các dãy liền kề sẽ trồng cây xanh kết hợp bố trí đặt tủ điện.

- Về cây xanh

Trồng cây tạo không gian xanh tại các vỉa hè của tuyến đường, trồng cây đường kính gốc trung bình 15cm, cao >4,0m; có sự thống nhất của UBND huyện về chủng loại để đảm bảo đồng bộ trên cả khu vực.

Bố trí cây tại hai bên vỉa hè, khoảng cách trồng trung bình 10m/cây. Hồ trồng cây có kích thước (1,2x1,2)m, vỉa đá lát hồ trồng cây 10cmx15cm màu ghi sáng.

11.4. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án

a. Phương thức giao đất:

Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, đất cây xanh, thể dục thể thao, đất nhà cao tầng, đất thương mại dịch vụ với tổng diện tích 224.171,37 m².

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ đất ở liền kề (từ LK-01 đến LK-28) với diện tích khoảng 63.070,63 m².

b. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án:

- Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch

chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

- Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).

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

- Đất giao thông (gồm đất giao thông nội bộ, đất giao thông tỉnh; bãi đỗ xe BX-01, BX-02, BX-03); đất cây xanh (gồm đất cây xanh sử dụng công cộng CX-01, CX-02, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8; đất cây xanh thể dục- thể thao TDDT); đất thương mại dịch vụ (TMDV), đất công cộng (gồm đất nhà văn hóa NVH-01, NVH-02; đất trường học TH1, TH2; đất trạm y tế TYT; đất trụ sở cơ quan CQ), đất nhà ở cao tầng (NCT); đất hạ tầng kỹ thuật (gồm đất trạm xử lý nước thải HTKT, đất hạ tầng kỹ thuật khu ở, đất trạm biến áp TBA).

- Công trình đường giao thông, bãi đỗ xe; công trình công viên cảnh quan; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống điện trung thế và TBA; hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; hệ thống ống chờ thông tin liên lạc.

12. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm đất 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:

12.1 Cơ cấu sản phẩm đất ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Đất ở liền kề (không xây thô): 706 lô; tổng diện tích: 63.070,63 m². Được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tại các phân lô có ký hiệu từ LK-01 đến LK-28.

- Đất ở cao tầng: Quỹ đất diện tích 11.214,75 m² tại lô đất có ký hiệu NCT, bàn giao lại cho nhà nước quản lý, thu hút đầu tư theo quy định sau khi đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật

- Quỹ đất nhà văn hóa (tại lô NVH-01 diện tích 1.287,84 m² và lô NVH-02 diện tích 1008,93 m²), đất y tế (lô TYT diện tích 842,06 m²); giáo dục (tại lô TH-01 có diện tích 3.469,48 m² và lô TH-02 có diện tích 5.957,35 m²); trụ sở cơ quan (lô CQ có diện tích 10.092,67 m²); đất thương mại dịch vụ (lô TMDV có diện tích 7.743,97 m²) được đồng tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, bàn giao cho nước quản lý, thu hút đầu tư theo quy định.

12.2. Phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị:

Sau khi hoàn thành việc lựa chọn nhà đầu tư, ký kết hợp đồng dự án, Nhà đầu tư và cơ quan nhà nước cùng tổ chức thực hiện dự án, như sau:

a. Trình tự:

- Tổ chức giải phóng mặt bằng dự án, thực hiện thủ tục về đất đai;
- Thực hiện các thủ tục về lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế BVTC trình thẩm định, phê duyệt theo quy định của Pháp luật về Xây dựng;
- Bố trí vốn để Nhà nước GPMB và thực hiện thủ tục giao đất theo quy định;
- Tổ chức thi công, xây dựng công trình;
- Bàn giao các hạng mục công trình nhà nước quản lý, khai thác;
- Thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình;
- Kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở xây thô theo quy định của luật kinh doanh bất động sản.

b. Tổ chức GPMB:

- Ủy ban nhân dân xã là cơ quan thu hồi đất, nhà đầu tư có trách nhiệm ứng trước kinh phí để chi trả tiền đền bù, hỗ trợ.
- Ủy ban nhân dân xã giao cho cơ quan chuyên môn thực hiện công tác đo đạc, quy chủ các thửa đất, lập phương án bồi thường hỗ trợ niêm yết công khai tại địa phương có dự án.
- Hết thời hạn niêm yết, đơn vị được giao lập phương án hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân xã phê duyệt.
- Công bố phương án bồi thường hỗ trợ được phê duyệt, tổ chức chi trả tiền cho các hộ dân.

c. Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công:

- Nhà đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận đầu tư dự án.
- Sau khi dự án được chấp thuận, chủ đầu tư tổ chức lập thiết kế bản vẽ thi công trình cấp có thẩm quyền thẩm tra theo quy định. Căn cứ kết quả thẩm tra, chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công-dự toán.

d. Giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho nhà đầu tư để triển khai thi công xây dựng.
- Sau khi có quyết định giao đất, nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai. Đồng thời thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng

theo hướng dẫn tại luật xây dựng.

e. Tổ chức thi công xây dựng:

- Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn các nhà thầu thực hiện các gói thầu trong dự án.
- Thực hiện thủ tục khởi công dự án.
- Tổ chức thực hiện các gói thầu của dự án theo trình tự quy định trong tiến độ triển khai dự án.

f. Bàn giao các hạng mục công trình thuộc dự án về cho địa phương:

- Khi thi công xây dựng xong các hạng mục công trình thuộc dự án, chủ đầu tư gửi văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định. Sau khi có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền, chủ đầu tư gửi văn bản đề nghị bàn giao các hạng mục công trình thuộc dự án cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Kể từ ngày ký biên bản bàn giao, chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành các hạng mục công trình thuộc dự án theo các điều khoản trong hợp đồng với Ủy ban nhân dân xã.

g. Thực hiện kinh doanh bất động sản:

- Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở liền kề được nhà nước giao.

- Nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác nhận dự án đã đạt các yêu cầu theo quy định của pháp luật đủ điều kiện để chuyển nhượng cho các khách hàng, các nhà đầu tư thứ cấp.

- Sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận dự án đủ điều kiện chuyển nhượng bất động sản được nhà nước giao đất, nhà đầu tư thực hiện kinh doanh theo quy định của luật Kinh doanh bất động sản.

13. Hồ sơ kèm theo:

- Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Quy hoạch đô thị, xây dựng 1/500.
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở

C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh) là một dự án mang tính khả thi về mặt kỹ thuật, môi trường và tài chính, đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế xã hội rất lớn, phù hợp với định hướng phát triển đô thị của xã Biển Động từ nay đến năm

2030.

Dự án góp phần cung cấp nhu cầu về đất ở cấp thiết của nhân dân, từng bước hình thành các khu dân cư, đô thị mới, giảm bớt sự quá tải và dân số trong khu vực. Đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế (VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền sử dụng đất) và tạo một số tài sản cố định lớn. Giải quyết công ăn việc làm cho người lao động thông qua suốt quá trình hình thành dự án.

Đảm bảo thu hồi vốn cho nhà đầu tư, tạo được lợi nhuận để tiếp tục thực hiện các dự án khác, tăng nội lực và tiềm lực kinh tế của địa phương.

2. Kiến nghị:

Trên cơ sở những nội dung phân tích nêu trên, UBND xã Biển Động kính trình Sở Tài chính tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh Bắc Ninh xem xét, quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh) để có đủ cơ sở triển khai các bước tiếp theo đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Xin trân trọng cảm ơn ./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh;
- Thường trực UBND xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng KT (03b);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Văn Tính

**PHỤ LỤC XÁC ĐỊNH
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN**



PHỤ LỤC 1: BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BIÊN ĐỘNG, HUYỆN LỤC NGẠN (NAY LÀ XÃ BIÊN ĐỘNG, TỈNH BẮC NINH)

STT	Tên chi phí	Công thức tính toán	Giá trị trước thuế (VNĐ)	Giá trị sau thuế (VNĐ)	Ghi chú
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Có bảng tính riêng	122.468.185.000	122.468.185.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Suất chi phí xây dựng	175.707.507.360	193.278.258.000	
1	Phần hạ tầng	$0.902 \times 6.972.000,000đ/ha \times 27,94ha$	175.707.507.360	193.278.258.096	QĐ số 409/QĐ- BXD
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ		10.559.587.720	11.615.546.000	
1	Phần hạ tầng	$0.902 \times 419.000,000đ/ha \times 27,94ha$	10.559.587.720	11.615.546.492	QĐ số 409/QĐ- BXD
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	$186,267,095,080đ \times 1,490\%$	2.775.379.734	3.052.918.000	TT16/TT-BXD
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		7.297.486.381	8.027.235.000	
1	Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập dự án	Tham khảo công trình tương tự	212.952.873	234.248.160	TB số 1265/SXD-PTĐT&HTKT ngày 29/06/2017 của SXD Bắc Giang
2	Chi phí khảo sát địa chất	Tham khảo công trình tương tự	123.508.040	135.858.844	TB số 1265/SXD-PTĐT&HTKT ngày 29/06/2017 của SXD Bắc Giang
3	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	$186,267,095,080đ \times 0,297\%$	553.213.256	608.534.581	TT 11/2021/TT-BXD
4	Chi phí lập TK bản vẽ thi công - dự toán	$175,707,507,360đ \times 1,626\%$	2.857.004.152	3.142.704.567	TT 11/2021/TT-BXD
5	Thẩm tra hồ sơ thiết kế	$175,707,507,360đ \times 0,082\%$	144.080.160	158.488.176	TT 11/2021/TT-BXD
6	Thẩm tra hồ sơ dự toán	$175,707,507,360đ \times 0,078\%$	137.051.859	150.757.044	TT 11/2021/TT-BXD
7	Giám sát thi công xây lắp, thiết bị, khảo sát	a + b	2.239.735.085	2.463.708.593	
a	Chi phí giám sát xây lắp	$175,707,507,360đ \times 1,219\%$	2.141.874.483	2.356.061.931	TT 11/2021/TT-BXD
b	Chi phí giám sát thiết bị	$10,559,587,720đ \times 0,797\%$	84.159.913	92.575.904	TT 11/2021/TT-BXD
8	Chi phí giám sát khảo sát	$336,460,913đ \times 4,072\%$	13.700.688	15.070.757	TT 11/2021/TT-BXD
9	Chi phí lập báo cáo ĐTM	Tham khảo công trình tương tự	300.000.000	330.000.000	
10	Chi phí kiểm định đối chứng	Tham khảo công trình tương tự	729.940.958	802.935.053	TB số 1265/SXD-PTĐT&HTKT ngày 29/06/2017 của SXD Bắc Giang
VI	CHI PHÍ KHÁC			25.448.969.000	
1	Lệ phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng	$337,786,016,000đ \times 0,009\%$	30.400.740	30.400.740	TT 28/2023/TT-BTC
2	Chi phí lập HSMĐT lựa chọn nhà đầu tư	$337,786,016,000đ \times 0,050\%$	168.893.008	168.893.008	NĐ 23/2024/NĐ-CP
3	Chi phí đánh giá HSDT lựa chọn nhà đầu tư	$337,786,016,000đ \times 0,030\%$	101.335.805	101.335.805	NĐ 25/2020/NĐ-CP
4	Chi phí rà phá bom, mìn	$19,500,000đ \times 27,940ha$	544.830.000	599.313.000	TT 195/2019/TT-BQP

STT	Tên chi phí	Công thức tính toán	Giá trị trước thuế (VNĐ)	Giá trị sau thuế (VNĐ)	Ghi chú
5	Chi phí bảo vệ đất trồng lúa	$50,000đ \times 263,321m^2 \times 0,5$	6.583.017.500	6.583.017.500	NQ 27/2025/NQ-HĐND
6	Chi phí bảo hiểm công trình	$175,707,507,360đ \times 0.180\%$	316.273.513	347.900.865	NĐ 06/2021/NĐ-CP
7	Lệ phí thẩm duyệt PCCC	$215,317,831,000đ \times 0.003\%$	6.459.535	6.459.535	TT 258/2016/TT-BTC
8	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng	Tham khảo công trình tương tự	182.485.239	182.485.239	TB số 1265/SXD-PTĐT&HTKT ngày 29/06/2017 của SXD Bắc Giang
9	Chi phí thẩm định ĐTM		25.000.000	25.000.000	NQ 11/2022/NQ-HĐND
10	Chi phí kiểm toán	$337,786,016,000đ \times 0.256\%$	864.732.242	864.732.242	TT 96/2021/TT-BTC
11	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	$337,786,016,000đ \times 0.171\% \times 50\%$	288.807.050	288.807.050	TT 96/2021/TT-BTC
12	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Bảng tính riêng		16.250.623.910	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG			44.599.695.000	
1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	$(I+II+III+IV+V+VI) \times 5.000\%$	18.194.555.550	18.194.556.000	
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá	Bảng tính riêng		26.405.138.827	
VIII	TỔNG CỘNG	(I+II+III+IV+V+VI+VII)		408.490.806.000	

Bảng chữ: bốn trăm linh tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu tám trăm linh sáu nghìn đồng



PHỤ LỤC 1: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

ĐVT: đồng

STT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Đơn giá	Thành tiền	Doanh thu phát sinh		
					Năm 1	Năm 2	Năm 3
	Đất ở						
	Tỷ lệ chuyển nhượng				33,3%	33,3%	33,4%
1	Diện tích đất ở liền kề vị trí 1	10.315,67	9.000.000	92.841.030.000	30.916.062.990	30.916.062.990	31.008.904.020
2	Diện tích đất ở liền kề vị trí 2	2.690,50	8.800.000	23.676.400.000	7.884.241.200	7.884.241.200	7.907.917.600
3	Diện tích đất ở liền kề vị trí 3	7.749,63	7.600.000	58.897.188.000	19.612.763.604	19.612.763.604	19.671.660.792
4	Diện tích đất ở liền kề vị trí 4	42.314,50	7.300.000	308.895.850.000	102.862.318.050	102.862.318.050	103.171.213.900
Tổng		63.070,30		484.310.468.000	161.275.385.844	161.275.385.844	161.759.696.312

Ghi chú:

- Tổng doanh thu phát triển giá đình của dự án được ước tính bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.
- Cách tính: Tổng (Đơn giá đất ở theo vị trí x Diện tích đất ở theo vị trí).

- Vị trí:

- + Vị trí 1: Vị trí các lô liền kề thuộc mặt cắt 1-1 có mặt tiền nằm hướng ra trục đường QL 31
- + Vị trí 2: Vị trí các lô liền kề thuộc mặt cắt 2-2 thuộc trục trung tâm của dự án nối ra QL 31
- + Vị trí 3: Vị trí các lô liền kề thuộc mặt cắt 3-3 nằm trên tuyến có dải phân cách song song trục QL 31
- + Vị trí 4: Vị trí các lô còn lại.

* Giá đất: theo bảng giá đất của tỉnh giai đoạn 2020-2024. Ngoài ra, tham khảo giá đất theo quyết định 2124/QĐ- UBND huyện Lục Ngạn về giá khởi điểm của dự án hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư sau cây xăng xã Biển Đông.

PHỤ LỤC 2: CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐỊNH

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

ĐVT: đồng

STT	Năm	1	2	3	Tổng	Ghi chú
	Phân bổ chi phí	0,333	0,333	0,334		
I	Chi phí xây dựng hạ tầng	95.245.532.793	95.245.532.793	95.531.555.414	286.022.621.000	=Tổng chi phí (XD+TB+TV+QLDA+CK+DP)
1	Chi phí xây dựng	64.361.659.914	64.361.659.914	64.554.938.172	193.278.258.000	
2	Chi phí thiết bị	3.867.976.818	3.867.976.818	3.879.592.364	11.615.546.000	
3	Chi phí quản lý dự án	1.016.621.694	1.016.621.694	1.019.674.612	3.052.918.000	
4	Chi phí tư vấn	2.673.069.255	2.673.069.255	2.681.096.490	8.027.235.000	
5	Chi phí khác	8.474.506.677	8.474.506.677	8.499.955.646	25.448.969.000	
6	Dự phòng khối lượng phát sinh, trượt giá	14.851.698.435	14.851.698.435	14.896.298.130	44.599.695.000	
II	Chi phí BT GPMB	122.468.185.000			122.468.185.000	
III	Chi phí kinh doanh	1.607.876.687	1.607.876.687	1.612.705.146	4.828.458.520	
	Tổng chi phí phát triển giá định	96.853.409.480	96.853.409.480	97.144.260.560	290.851.079.520	



PHỤ LỤC 3: BẢNG QUY ĐỔI DOANH THU, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

ĐVT: đồng

STT	Năm	Doanh thu phát triển	Chi phí phát triển (không bao gồm lợi nhuận)	Hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng (r=11%)	Doanh thu phát triển quy đổi	Chi phí phát triển (không bao gồm lợi nhuận) quy đổi
1	Năm 1	161.275.385.844	96.853.409.480	1,11	145.293.140.400	87.255.323.856
2	Năm 2	161.275.385.844	96.853.409.480	1,23	130.894.721.081	78.608.399.870
3	Năm 3	161.759.696.312	97.144.260.560	1,37	118.277.295.785	71.031.046.064
Tổng cộng		484.310.468.000	290.851.079.520		394.465.157.266	236.894.769.790
<i>Ghi chú:</i> Doanh thu phát triển, chi phí phát triển (không bao gồm lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư) từng năm quy về hiện tại theo hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng giả định là 11%/12 tháng.						



PHỤ LỤC 4: BẢNG TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

ĐVT: đồng

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền	Ghi chú
1	Tổng chi phí phát triển quy về hiện tại (chưa bao gồm lợi nhuận)	236.894.770.000	A
2	Tổng doanh thu phát triển quy về hiện tại	394.465.157.000	B
3	Lợi nhuận của nhà đầu tư	31.514.077.400	C
4	Chi phí giải phóng mặt bằng	122.468.185.000	D
5	Giá trị tiền sử dụng đất dự án	126.056.309.600	T= B-A-C
6	Đơn giá đất thô	1.998.664	T/63,070 m2
7	Tiền sử dụng đất sau khi đối trừ CP GPMB (làm tròn)	3.588.125.000	=T-d

Địa chỉ: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

Ghi chú:

PHỤ LỤC 1: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

ĐVT: đồng

STT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Đơn giá	Thành tiền	Doanh thu phát sinh			
					Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3
	Đất ở							
	Tỷ lệ chuyển nhượng				0%	30%	50%	20%
1	Diện tích đất ở liên kề vị trí 1	10.315,67	9.000.000	92.841.030.000	0	27.852.309.000	46.420.515.000	18.568.206.000
2	Diện tích đất ở liên kề vị trí 2	2.690,50	8.800.000	23.676.400.000	0	7.102.920.000	11.838.200.000	4.735.280.000
3	Diện tích đất ở liên kề vị trí 3	7.749,63	7.600.000	58.897.188.000	0	17.669.156.400	29.448.594.000	11.779.437.600
4	Diện tích đất ở liên kề vị trí 4	42.314,50	7.300.000	308.895.850.000	0	92.668.755.000	154.447.925.000	61.779.170.000
Tổng		63.070,30		484.310.468.000	0	145.293.140.400	242.155.234.000	96.862.093.600

Ghi chú:

- Tổng doanh thu phát triển giá đình của dự án được ước tính bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

- Cách tính: Tổng (Đơn giá đất ở theo vị trí x Diện tích đất ở theo vị trí).

- Vị trí:

+ Vị trí 1: Vị trí các lô liên kề có mặt tiền nằm hướng ra trục đường QL 31

+ Vị trí 2: Vị trí các lô liên kề nằm trên trục trung tâm của dự án nối ra quốc lộ 31

+ Vị trí 3: Vị trí các lô liên kề nằm trên tuyến có dải phân cách song song trục quốc lộ 31

+ Vị trí 4: Vị trí các lô còn lại.

* Giá đất: theo bảng giá đất của tỉnh giai đoạn 2022-2024. Ngoài ra, tham khảo giá đất theo quyết định 2124/QĐ- UBND huyện Lục Ngạn về giá khởi điểm của dự án hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư sau cây xăng xã Biển Đông.

PHỤ LỤC 2: BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHI PHÍ VÀ PHÂN BỐ VỐN THỰC HIỆN

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

ĐVT: đồng

STT	Diễn giải	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng
I	Chi phí xây dựng hạ tầng đô thị	6.808.655.900	96.798.886.450	101.617.084.650	64.547.370.000	269.771.997.000
1	Chi phí xây dựng	-	77.311.303.200	77.311.303.200	38.655.651.600	193.278.258.000
2	Chi phí thiết bị	-	3.484.663.800	3.484.663.800	4.646.218.400	11.615.546.000
3	Quản lý dự án	152.645.900	1.221.167.200	915.875.400	763.229.500	3.052.918.000
4	Chi phí tư vấn	4.816.341.000	802.723.500	1.605.447.000	802.723.500	8.027.235.000
5	Chi khác	1.839.669.000	5.059.089.750	459.917.250	1.839.669.000	9.198.345.000
6	Chi phí dự phòng	-	8.919.939.000	17.839.878.000	17.839.878.000	44.599.695.000
II	Chi phí BT GPMB	2.000.000.000	79.604.320.250	30.617.046.250	10.246.818.500	122.468.185.000
III	Chi phí quảng cáo bán hàng (2%*(I+I.2+I.3+I.4+I.5))	-	1.351.033.812	1.351.033.812	1.801.378.416	4.503.446.040
IV	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	-	9.735.313.600	9.518.320.771	-	19.253.634.371
V	Nguồn vốn thực hiện dự án (I+II+III+IV)	8.808.655.900	177.754.240.512	133.585.164.712	76.595.566.916	396.743.628.040
1	Vốn chủ sở hữu [20%*(I+II)]	8.808.655.900	89.251.389.600	-	-	98.060.045.500
2	Vốn vay [V-V.1]	-	88.502.850.912	133.585.164.712	76.595.566.916	298.683.582.540
Tổng chi phí dự án (I+II+III+IV+V)		8.808.655.900	187.489.554.112	143.103.485.483	76.595.566.916	415.997.262.411

PHỤ LỤC 3: BẢNG TÍNH NPV VÀ IRR

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

1. THÔNG SỐ

- Lãi suất chiết khấu r

= 10%

2. TÍNH TOÁN

a. Giá trị hiện tại ròng tài chính NPV

* Công thức

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó

+ B_i là doanh thu dự án năm thứ i

+ C_i là chi phí dự án năm thứ i

+ i là năm trong vòng đời của dự án (i= 0 đến 3)

+ n là số năm hoạt động của dự án

+ r là tỷ suất chiết khấu

r= 10,00%

Năm	0	1	2	3	Tổng
B _i	0	145.293.140.400	242.155.234.000	96.862.093.600	484.310.468.000
C _i	9.885.093.400	193.547.757.012	147.438.399.452	76.595.566.916	427.466.816.780
Tổng B _i /(1+r) ⁱ	0	132.071.044.532	200.086.996.030	72.751.400.349	404.909.440.911
Tổng C _i /(1+r) ⁱ	9.885.093.400	175.934.351.512	121.824.773.136	57.529.571.647	365.173.789.695
				NPV=	39.735.651.215

b. Tỷ suất sinh lời nội tại IRR

- Tính NPV_I với r_I =

7,00%

Tổng B _i /(1+r _I) ⁱ	0	135.787.981.682	211.507.759.630	79.068.321.357	426.364.062.669
Tổng C _i /(1+r _I) ⁱ	9.885.093.400	180.885.754.217	128.778.408.116	62.524.798.653	382.074.054.386
				NPV _I =	44.290.008.283

12,00%

- Tính NPV2 với $r_2 =$

Tổng $B_i/(1+r_2)^i$	0	129.726.018.214	193.044.669.962	68.944.524.986	391.715.213.162
Tổng $C_i/(1+r_2)^i$	9.885.093.400	172.810.497.332	117.536.989.359	54.519.211.601	354.751.791.692
NPV2 =					36.963.421.470

$r_1 + NPV1/(NPV1 - NPV2) \times (r_2 - r_1)$

$> r$

37,23%

$NPV2 < NPV < NPV1$

IRR =

IRR =

Đồng thời

$\Rightarrow$ Dự án hiệu quả

c. Tỷ số lợi ích - chi phí B/C

$$B/C = \frac{\sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i}}{\sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}}$$

B/C =

1,109

> 1

$\Rightarrow$ Dự án hiệu quả

e. Tỷ lệ chi phí lợi ích (BCR)

Lợi ích từ đầu tư DA (doanh thu):

404.909.440.911

Chi phí đầu tư dự án =

347.217.185.100

BCR =

1,17



BẢNG TÍNH CHI PHÍ DỰ PHÒNG DO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ

Dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Đông, huyện Lục Ngạn (nay xã Biển Đông, tỉnh Bắc Ninh)

1. BẢNG TÍNH CHI SỐ GIÁ BÌNH QUÂN

STT	Thời điểm	Chi số giá XD	Tỷ lệ (Isau / Itrước)	Chi số giá XD bình quân
0	2021	110,00		
1	2022	113,97	1,036	
2	2023	117,66	1,032	
3	2024	119,53	1,016	1,028

2. CHI PHÍ DỰ PHÒNG DO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ

STT	Năm	Vốn phân bổ từng năm		Chi số giá XD bình quân	Mức độ biến động của các yếu tố chi phí giá cả	Dự phòng từng năm		Dự phòng lũy kế	
		(đ)	năm			(đ)		(đ)	
1	1	8.808.655.900		1,028	0,	247.699.404		247.699.404	
2	2	167.483.267.700		1,028	0,	9.551.693.757		9.799.393.161	
3	3	114.394.252.900		1,028	0,	9.924.209.195		19.723.602.356	
4	4	56.954.310.500		1,028	0,	6.681.536.471		26.405.138.827	
TỔNG CỘNG		347.640.487.000				26.405.138.827			

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: 02/NQ-HĐND

Bắc Giang, ngày 06 tháng 4 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

**Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Bắc Giang đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG
KHÓA XIX, KỲ HỌP THỨ 6**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10
năm 2015 của Chính phủ;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP
ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ;*

*Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021
- 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Thủ tướng
Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm
nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng
Chính phủ phê duyệt Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021
- 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025;*

*Căn cứ Nghị quyết số 110-NQ/TU ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Ban
Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn
tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;*

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2020 của HĐND tỉnh khóa XVIII thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

Xét Tờ trình số 222/TTr-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Điều chỉnh các chỉ tiêu tại mục 2.2, khoản 2, Điều 1 Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2020 của HĐND tỉnh khóa XVIII về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030, cụ thể như sau:

"2.2. Mục tiêu cụ thể:

a) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025 đạt khoảng 29,2 m² sàn/người (đô thị 29,6 m² sàn/người; nông thôn 29,0 m² sàn/người).

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đến 2025 khoảng 17,6 triệu m² sàn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 7.300.000 m² sàn (Nhà ở thương mại cao tầng: 950.000 m² sàn; Nhà ở thương mại thấp tầng: 6.350.000 m² sàn).

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khoảng: 1.245.000 m² sàn.

+ Nhà ở cho công nhân: 6.200.000 m² sàn.

+ Nhà ở cho sinh viên: 13.000 m² sàn.

+ Nhà ở cho hộ nghèo, người có công với cách mạng khoảng: 142.000 m² sàn.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây: 2.700.000 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Nâng cao tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố từ 97,5% lên 98,5%; giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ từ 2,5% xuống còn 1,5 %; 85% nhà ở có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh: Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh khoảng 2.406,61 ha.

- Tổng kinh phí khoảng 243.059 tỷ đồng.

- Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật, phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng...

+ Nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng từ nguồn vốn của các hộ gia đình.

b) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030: 32,5m² sàn/người (đô thị 32,7 m² sàn/người; nông thôn 32,3 m² sàn/người).

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030 đạt khoảng 22,6 triệu m^2 sàn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 7.500.000 m^2 sàn (Nhà ở thương mại cao tầng: 885.600 m^2 sàn; Nhà ở thương mại thấp tầng: 6.614.400 m^2 sàn).

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp: 1.015.000 m^2 sàn.

+ Nhà ở cho công nhân: 11.500.000 m^2 sàn.

+ Nhà ở cho sinh viên: 37.000 m^2 sàn.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây: 2.548.000 m^2 sàn.

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99%; 90% nhà ở có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh: Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh khoảng 1.656,91 ha.

- Tổng kinh phí khoảng 245.951 tỷ đồng.

- Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật, phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng...

+ Nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng từ nguồn vốn của các hộ gia đình".

Điều 2. Các nội dung khác giữ nguyên theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2020 của HĐND tỉnh Khóa XVIII.

Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang Khóa XIX, Kỳ họp thứ 6 thông qua./. 

Nơi nhận: 

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội; Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh; UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Bắc Giang;
- Ủy ban MTTQ và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Các cơ quan, sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh Khóa XIX;
- Thường trực: Huyện ủy, HĐND; UBND các huyện, thành phố;
- Công thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trung tâm thông tin, Văn phòng UBND tỉnh;
- Lãnh đạo, CV Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, CTHĐND.



CHỦ TỊCH
Lê Thị Thu Hồng

Số 1317/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 26 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐND ngày 06/4/2022 của HĐND tỉnh về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Căn cứ Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 166/TTr-SXD ngày 12 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023:

Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo, tổ chức lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020.

Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021) và Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022), UBND tỉnh đã kịp thời chỉ đạo, tổ chức điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và phê duyệt tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022. Trên cơ sở đó, tỉnh đã tiếp tục chỉ đạo, tổ chức xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, phê duyệt tại Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022. Các chỉ tiêu về phát triển nhà ở được đưa ra trong Kế hoạch phù hợp với mục tiêu chung đến năm 2025 theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 (gọi tắt là Kế hoạch 905) đã phát sinh một số nội dung còn tồn tại, cụ thể:

- Các dự án triển khai thực hiện từ năm 2020 trở về trước có trong danh mục của Kế hoạch được coi như các dự án hiện trạng đã thực hiện theo các chương trình, kế hoạch trước, chưa được phân tích các chỉ tiêu có liên quan như: nguồn cung về số lượng căn hộ; tổng diện tích sàn (bao gồm các dự án chuyển tiếp từ giai đoạn trước, các dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư và các dự án bắt đầu triển khai trong năm 2021 và nửa đầu năm 2022) chưa được tổng hợp cụ thể để đánh giá khả năng cung ứng trong toàn giai đoạn 2021-2025 so với mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Việc triển khai thực hiện Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã phát sinh nhiều vị trí mang tính thuận lợi, có khả năng triển khai các dự án nhưng chưa nằm trong danh mục dự án tại Kế hoạch 905.

Để giải quyết những vấn đề tồn tại nêu trên, đồng thời đảm bảo xây dựng nội dung Kế hoạch 905 phù hợp hơn với tình hình thực tiễn, đặc biệt phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 04/10/2022; phù hợp với danh mục các dự án cần thu hồi đất trong thời gian tới; các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022, cần thiết phải nghiên cứu lại danh mục dự án tại Kế hoạch 905 và các vị trí phát sinh để điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025; đồng thời xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 để làm căn cứ thực hiện.

2. Nội dung điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025:

2.1. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2025:

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị

Toàn tỉnh hiện có 409 vị trí phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, trong đó:

- Có 31 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;
- Có 11 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;
- Có 104 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;
- Có 263 vị trí khác dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị;

b) Dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư:

Toàn tỉnh hiện có 626 vị trí, trong đó:

- Có 55 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;
- Có 82 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;
- Có 305 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;
- Có 184 vị trí khác dự kiến thực hiện các dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư.

c) Nhà ở xã hội

Toàn tỉnh hiện có 54 vị trí phát triển nhà ở xã hội, trong đó:

- Có 4 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã giao đất và cần tiếp tục giao đất trong giai đoạn này;
- Có 8 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ 2021 đến nay cần thực hiện;
- Có 42 vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, trong quá trình chấp thuận chủ trương các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà theo quy định phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, sẽ thực hiện bổ sung vào danh mục vị trí dự kiến trong kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

2.2. Các chỉ tiêu dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2021-2025

a) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng hoàn thành; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng hoàn thành trong giai đoạn 5 năm (2021-2025).

Tính trên tổng số lượng nhà ở dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025 là 215.579 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 82,4% (177.550 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 17,6% (38.029 căn).

Tính trên tổng số lượng nhà ở theo dự án dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025 là 199.093 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 89,2% (177.550 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 10,8% (21.543 căn).

Tỷ lệ nhà ở xã hội xây dựng hoàn thiện để cho thuê tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dự kiến chiếm khoảng 20% (34.165 căn) trên tổng lượng sản phẩm dự kiến hoàn thiện trong giai đoạn là 170.823 căn.

b) Một số chỉ tiêu khác

Về diện tích nhà ở tối thiểu, dự kiến trong toàn giai đoạn là 10 m² sàn/người. Mức diện tích nhà ở tối thiểu tại một số thời điểm cụ thể có thể giảm xuống, đặc biệt là với loại hình nhà trọ nhưng phải đảm bảo không thấp hơn 8 m² sàn/người.

2.3. Diện tích đất để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị

Diện tích đất cần giao trong giai đoạn 2021-2025 cho các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã được phê duyệt chủ trương là 2.033,65 ha.

Các vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, hiện chưa phê duyệt chủ trương có tổng diện tích đất là 6.788,48 ha. Việc giao đất trong giai đoạn tại các vị trí này căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để thực hiện.

b) Dự án đầu tư công đầu tư quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư

Diện tích đất cần tiếp tục giao cho các dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đầu tư quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư đã được phê duyệt chủ trương là 1.334,98 ha.

Các vị trí dự kiến thực hiện các dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đầu tư quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư, hiện chưa phê duyệt chủ trương có tổng diện tích đất là 496,18 ha.

Việc giao đất trong giai đoạn 2021-2025 tại các dự án đã được phê duyệt chủ trương và tại các vị trí dự kiến căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để thực hiện.

c) Nhà ở xã hội

Diện tích đất cần giao trong giai đoạn 2021-2025 cho các dự án nhà ở xã hội đã được phê duyệt chủ trương là 48,67 ha.

Các vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở xã hội, hiện chưa phê duyệt chủ trương có tổng diện tích đất là 155,44 ha. Việc giao đất trong giai đoạn tại các vị trí này căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để thực hiện.

3. Nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023:

3.1. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2025:

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị:

Tính đến đầu năm 2023, toàn tỉnh có 146 vị trí là các dự án đã được phê duyệt chủ trương:

- Có 31 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;

- Có 11 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

- Có 104 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;

Và một số các vị trí khác dự kiến thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2023.

b) Dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư: Tính đến đầu năm 2023, toàn tỉnh có 442 vị trí là các dự án đã được phê duyệt chủ trương:

- Có 55 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;

- Có 82 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

- Có 305 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;

Và một số các vị trí khác dự kiến thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2023.

c) Nhà ở xã hội

Tính đến đầu năm 2023, toàn tỉnh có 12 dự án đã được phê duyệt chủ trương (tổng hợp tại Phụ lục 7), trong đó:

- Có 4 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã giao đất và cần tiếp tục giao đất trong giai đoạn này;

- Có 8 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ 2021 đến nay cần thực hiện;

Và một số các vị trí khác dự kiến thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2023.

3.2. Các chỉ tiêu dự kiến thực hiện trong năm 2023

a) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng hoàn thành; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng hoàn thành trong năm 2023.

Tính trên tổng số lượng nhà ở dự kiến hoàn thành trong năm 2023 là 13.191 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 54,1% (7.135 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 45,9% (6.056 căn).

Tính trên tổng số lượng nhà ở theo dự án dự kiến hoàn thành trong năm 2023 là 9.875 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 72,3% (7.135 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 27,7% (2.740 căn).

Tỷ lệ nhà ở xã hội xây dựng hoàn thiện để cho thuê tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong năm 2023 dự kiến chiếm khoảng 20% (1.118 căn) trên tổng lượng sản phẩm dự kiến hoàn thiện trong năm là 5.589 căn.

b) Một số chỉ tiêu khác

Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, dự kiến đến năm 2023, toàn tỉnh đạt khoảng 28,0 m² sàn/người, trong đó, khu vực đô thị 28,6 m² sàn/ người, khu vực nông thôn 27,5 m² sàn/người;

Về diện tích nhà ở tối thiểu, dự kiến trong năm là 10 m² sàn/người. Mức diện tích nhà ở tối thiểu tại một số thời điểm cụ thể có thể giảm xuống, đặc biệt là với loại hình nhà trọ nhưng phải đảm bảo không thấp hơn 8 m² sàn/người.

3.3. Diện tích đất để phát triển nhà ở năm 2023

Diện tích đất để phát triển nhà ở năm 2023 căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất để thực hiện

(Chỉ tiết theo bản 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 kèm theo)

4. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Thống kê tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TKCT, TN, TH;
- + Lưu: VT, KTN_{Tuấn}.

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



Phan Thế Tuấn

Số: 1501/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật Nhà ở; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng: số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐND ngày 06/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 285/TTr-SXD ngày 20/12/2023 và Công văn số 3962/SXD-QLN ngày 28/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024 (có hồ sơ kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về các thông tin, số liệu trong Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 bảo đảm đúng quy định và phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022, Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022; đồng thời có trách nhiệm triển khai các công việc liên quan theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các sở, cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Thống kê tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
- + LĐVP, TKCT, TH;
- + Công TTĐT UBND tỉnh;
- + Lưu: VT, XD Tuấn.

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



Phan Thế Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

KẾ HOẠCH

Phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024

(Kèm theo Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong năm 2024 theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt.

- Xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng; tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn tỉnh, chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu; diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ); nguồn vốn cần huy động cho phát triển các loại nhà ở; thời gian triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh năm 2024.

- Góp phần chỉnh trang và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

- Làm cơ sở xúc tiến kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, kiểm soát việc phát triển nhà ở theo kế hoạch; góp phần cho việc quản lý thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

2. Yêu cầu

Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, chương trình, kế hoạch có liên quan do cấp có thẩm quyền đã phê duyệt và nhu cầu thực tế về nhà ở, tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2024. Các dự án phát triển nhà ở trước khi triển khai phải được xem xét, đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh.

II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH

1. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở năm 2024

a) Vị trí phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị năm 2024 gồm 275 vị trí, trong đó:

- 124 vị trí là các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã lựa chọn được chủ đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2023 và chuyển tiếp thực hiện trong năm 2024;

- 21 vị trí đã được chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tính đến hết năm 2023 chưa lựa chọn chủ đầu tư; dự kiến thực hiện các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư để triển khai trong năm 2024;

- 130 vị trí khác được đánh giá có khả năng thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trong năm 2024.

b) Vị trí phát triển nhà ở xã hội năm 2024 gồm 35 vị trí, trong đó:

- 16 vị trí là các dự án nhà ở xã hội đã lựa chọn được chủ đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2023 và chuyển tiếp thực hiện trong năm 2024;

- 19 vị trí khác được đánh giá có khả năng thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong năm 2024.

c) Vị trí các dự án đầu tư công xây dựng hệ thống hạ tầng, tạo lập quỹ đất ở để bố trí tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất có 323 vị trí, trong đó:

- 110 vị trí là các dự án đã triển khai đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2023 và chuyển tiếp thực hiện trong năm 2024;

- 213 vị trí khác được đánh giá có khả năng thực hiện các dự án đầu tư công xây dựng hệ thống hạ tầng, tạo lập quỹ đất ở để bố trí tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở; tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng hoàn thành; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng hoàn thành trong năm 2024

a) Tổng số lượng nhà ở xây mới dự kiến hoàn thành trong năm 2024 là 14.123 căn, trong đó: Nhà ở chung cư 5.930 căn (chiếm tỷ lệ 42,0%); Nhà ở riêng lẻ 8.193 căn (chiếm tỷ lệ 58,0%).

Tỷ lệ nhà ở xã hội xây dựng hoàn thiện để cho thuê tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dự kiến chiếm khoảng 20% (700 căn) trên tổng lượng sản phẩm dự kiến hoàn thiện trong năm 2024 là 3.494 căn.

b) Tổng diện tích nhà ở dự kiến hoàn thành trong năm 2024: khoảng 2.110.980 m² sàn, gồm:

- Diện tích nhà ở thương mại dự kiến hoàn thành khoảng 783.440 m² sàn, trong đó: Diện tích nhà ở thương mại cao tầng khoảng 320.760 m² sàn; Diện tích nhà ở thương mại thấp tầng khoảng 462.680 m² sàn.

- Diện tích nhà ở xã hội dự kiến hoàn thành khoảng 242.560 m² sàn, trong đó phần diện tích sàn nhà ở xã hội để cho thuê dự kiến hoàn thành khoảng 48.500 m² sàn.

- Diện tích nhà ở được hỗ trợ xây mới theo chương trình mục tiêu khoảng 7.560 m².

- Diện tích nhà ở dân tự xây dự kiến hoàn thành khoảng 1.077.420 m².

3. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu năm 2024

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người là 27,5m²/người (trong đó: chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị là 36,3m²/người, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại nông thôn là 25,3m²/người).

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu phần đầu trong năm 2024 đạt 10m²/người. Mức diện tích nhà ở tối thiểu tại một số thời điểm cụ thể có thể giảm xuống, đặc biệt là với loại hình nhà trọ nhưng phải đảm bảo không thấp hơn 8m²/người.

4. Diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở năm 2024

Diện tích đất ở để hoàn thành xây dựng nhà ở năm 2024 khoảng 114,45ha.

Đối với diện tích đất ở giao để thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị; nhà ở xã hội và các dự án đầu tư công đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo lập quỹ đất ở để bố trí tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân, căn cứ theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 để thực hiện.

III. NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Tổng nguồn vốn huy động để xây dựng các loại nhà ở năm 2024 khoảng: 17.522,5 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội của doanh nghiệp đầu tư: khoảng 9.744 tỷ đồng.

- Vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở theo chương trình mục tiêu: 9,5 tỷ đồng.

- Vốn do người dân tự xây dựng nhà ở khoảng: 7.769 tỷ đồng.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành

a) Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ban, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh, của Sở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng

mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng mới hoặc sửa đổi, bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Định kỳ tổ chức rà soát, đánh giá cụ thể về tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở đang triển khai trên địa bàn; tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều tiết việc phát triển nhà ở tại từng khu vực cụ thể để cân đối cung - cầu về nhà ở, đảm bảo nguyên tắc các địa phương chỉ đề xuất thực hiện dự án nhà ở thương mại mới khi các dự án cũ đã cơ bản hoàn thành.

- Làm đầu mối theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư và các sở, ngành, địa phương triển khai thực hiện kế hoạch, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội theo đúng tiến độ được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, đảm bảo việc triển khai thực hiện kế hoạch đạt mục tiêu đã đề ra theo Đề án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến hết năm 2025, định hướng đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 17/8/2023.

- Chủ trì việc đánh giá thực hiện kế hoạch định kỳ hàng năm và xây dựng kế hoạch thực hiện cho năm tiếp theo; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh những nội dung, chỉ tiêu để phù hợp với điều kiện thực tế của các địa phương đảm bảo đúng quy định.

- Tiếp nhận các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản do các cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp để tích hợp, cập nhật bổ sung các thông tin vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Phối hợp với Sở Lao động- Thương binh và Xã hội lập kế hoạch hàng năm hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách, người có công với cách mạng và hộ nghèo theo chương trình mục tiêu quốc gia được phê duyệt.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh được phê duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình giao dịch đất ở để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố rà soát lại các quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở đã và đang triển khai thực hiện để cập nhật kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu đối với các dự án thuộc phạm vi quản lý.

- Phối hợp với Sở Xây dựng đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; cung cấp thông tin về tình hình chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

d) Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện các cơ chế ưu đãi đối với các chủ đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, xây dựng kế hoạch bố trí nguồn vốn ngân sách cho phát triển nhà ở để cập nhật, bổ sung vào kế hoạch đầu tư công.

đ) Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

- Phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện rà soát, đánh giá nhu cầu hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu, cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố xác định nhu cầu hỗ trợ về nhà ở của các hộ chính sách người có công và hộ nghèo lập kế hoạch hỗ trợ hàng năm để tổng hợp vào kế hoạch phát triển nhà ở.

e) Sở Giáo dục và Đào tạo: Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát về nhu cầu nhà ở công vụ.

f) Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, đề xuất các dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trong các khu công nghiệp phù hợp với kế hoạch phát triển khu công nghiệp trong từng giai đoạn.

g) Các sở, ngành có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp, cung cấp thông tin, dữ liệu liên quan cho các đơn vị được giao chủ trì trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Tổ chức rà soát, tổng hợp, đánh giá cụ thể về tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở đang triển khai trên địa bàn; chỉ đề xuất thực hiện dự án nhà ở thương mại mới khi các dự án cũ đã cơ bản hoàn thành; quỹ nhà ở phát triển mới phải đảm bảo tính khả thi, phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương và Chương trình Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc rà soát, đôn đốc, tổ chức

triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo các chỉ tiêu đã đăng ký theo kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt.

- Phối hợp chặt chẽ với các chủ đầu tư, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giải phóng mặt bằng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh bàn giao đất cho các nhà đầu tư các dự án nhà ở xã hội theo đúng tiến độ được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, đảm bảo việc triển khai thực hiện kế hoạch đạt mục tiêu đã đề ra theo Đề án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến hết năm 2025, định hướng đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 17/8/2023.

- Tổ chức rà soát, lập đồ án quy hoạch chi tiết của dự án, đảm bảo phù hợp với đồ án quy hoạch cấp trên; các chỉ tiêu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch và các quy định của pháp luật có liên quan. Việc triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, trật tự xây dựng trên địa bàn; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm của các tổ chức, cá nhân theo quy định hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý nếu vượt quá thẩm quyền; thông báo trên các phương tiện truyền thông về những vi phạm trên địa bàn để nhân dân nắm bắt; khuyến cáo người dân không mua nhà ở, đất ở khi dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về nhà ở, bất động sản, đất đai; yêu cầu chủ đầu tư, sàn giao dịch, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến bất động sản, chỉ thực hiện giao dịch khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan quản lý có liên quan kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo theo đúng quy hoạch, dự án được duyệt.

- Quản lý, giám sát việc xây dựng nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, dự án đã được phê duyệt và các quy định pháp luật.

- Định kỳ báo cáo Sở Xây dựng thông tin về dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định; phối hợp thực hiện việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các cơ quan, đơn vị trực thuộc thực hiện và phối hợp trong công tác triển khai thực hiện kế hoạch; quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, đất đai và chất lượng công trình xây dựng.

- Định kỳ tháng 10 hàng năm, theo hướng dẫn của Sở Xây dựng thực hiện tổng hợp, báo cáo biến động về chỉ tiêu nhà ở trong năm trên địa bàn, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024.

- Tuyên truyền, theo dõi, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật trong xây dựng nhà ở trên địa bàn tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án được phê duyệt, xử lý các vi phạm theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền cần kịp thời báo cáo về cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

- Theo dõi, tổng hợp theo định kỳ hàng quý về biến động nhà ở trên địa bàn bao gồm số lượng, diện tích sàn nhà ở xây dựng mới, nhà ở phá dỡ. Định kỳ tháng 10 hàng năm thực hiện tổng hợp, ước tính biến động về nhà ở trong năm và gửi về Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổng hợp, gửi báo cáo về Sở Xây dựng.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- Triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt. Trường hợp gặp khó khăn, vướng mắc cần kịp thời báo cáo với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn tháo gỡ, xử lý.

- Chịu trách nhiệm về việc đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch và thiết kế được phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại các lô đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xong hạ tầng, các công trình hạ tầng xã hội của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong công tác quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra, nghiệm thu và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để quản lý, sử dụng đúng mục đích, đúng pháp luật.

- Chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng, tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

- Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng thông tin về triển khai dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án hàng quý theo quy định; phối hợp trong việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

5. Trách nhiệm của các hộ gia đình, cá nhân

- Các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc sở hữu tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Đối với các hộ gia đình, cá nhân kinh doanh nhà trọ để cho thuê phải đăng ký kinh doanh; đảm bảo tuân thủ các quy định và các điều kiện về phòng cháy,

chữa cháy; bố trí cho thuê ở trọ đảm bảo diện tích tối thiểu đạt 8m² sàn/người; yêu cầu người thuê trọ thực hiện các thủ tục đăng ký tạm trú theo quy định.

V. THUYẾT MINH KẾ HOẠCH VÀ CÁC BẢNG BIỂU KÈM THEO

1. Thuyết minh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024.

2. Các bảng biểu, Phụ lục kèm theo:

- Phụ lục 1: Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Phụ lục 2: Danh mục các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư, đang triển khai đầu tư xây dựng và kết quả thực hiện trong giai đoạn 2021-2023;

- Phụ lục 3: Danh mục các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương tính đến hết năm 2023 chưa lựa chọn chủ đầu tư; dự kiến thực hiện các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư để triển khai trong năm 2024;

- Phụ lục 4: Danh mục vị trí dự kiến có khả năng xem xét trình chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trong năm 2024;

- Phụ lục 5: Danh mục các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã lựa chọn được chủ đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2023 và chuyển tiếp thực hiện trong năm 2024;

- Phụ lục 6: Danh mục các dự án nhà ở xã hội đã lựa chọn chủ đầu tư, đang triển khai đầu tư xây dựng và kết quả thực hiện trong giai đoạn 2021-2023;

- Phụ lục 7: Danh mục vị trí dự kiến có khả năng xem xét trình chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong năm 2024;

- Phụ lục 8: Kế hoạch thực hiện các dự án nhà ở xã hội năm 2024;

- Phụ lục 9: 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 đang triển khai;

- 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;

- Phụ lục 11: Kế hoạch thực hiện 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 đã triển khai trong giai đoạn 2021-2023 và chuyển tiếp thực hiện trong năm 2024.

Trên đây là Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Bắc Giang năm 2024. Trong quá trình thực hiện, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và cơ quan, đơn vị có liên quan chủ động đề xuất, báo cáo gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

STT	Vị trí dự kiến	Khu vực (P.X./T.T.)	Diện tích đất ở dự kiến (ha)	Chú chú
6	Khu dân cư số 2 xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên	TT. Cao Thượng	5,92	
7	KĐT mới số 1 phía Đông Nam, thị trấn Nhà Nam, huyện Tân Yên	TT. Nhà Nam	4,72	
8	Khu dân cư thôn Chấn, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên	Xã Lam Cốt	3,60	
9	Khu dân cư Chung Chông, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên	Xã Liên Sơn	4,00	
10	Khu số 1 thuộc Khu dân cư thị trấn Bì, xã Ngọc Thiến, huyện Tân Yên	Xã Ngọc Thiến	4,20	
11	Khu đô thị phía Nam thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (nay là Khu đô thị số 2 phía Nam, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên)	Xã Cao Xã, xã Việt Lập	10,00	Quyết định 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh; Kế hoạch SDD 2024
12	Khu dân cư Xanh Cao Thượng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên	Xã Cao Xã, TT. Cao Thượng	6,96	
13	Khu dân cư trung tâm xã Cao Xã, huyện Tân Yên	Xã Cao Xã	3,54	
14	Khu dân cư Đồng Điều, Tân Trung, huyện Tân Yên (Khu dân cư Đồng Điều, xã Tân Trung)	Xã Tân Trung	2,90	
V	Huyện Yên Dũng		84,38	
1	Khu đô thị số 4 Thị trấn Nham Biền (Khu số 1 thuộc Khu đô thị số 4 thị trấn Nham Biền)	TT. Nham Biền	2,93	
2	Khu đô thị, dự lịch sinh thái hàng khe đầu thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng	TT. Nham Biền	11,29	
3	Khu phía Tây thuộc Khu đô thị mới số 2, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng	TT. Tân An	3,59	
4	Dự án Khu đô thị số 15 và đại cây xanh mặt nước thuộc quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang	Xã Hương gian - H. Yên Dũng và TP Bắc Giang	7,00	
5	Khu đô thị số 11, 12 thuộc phân Khu 2, thành phố Bắc Giang	Xã Hương gian - H. Yên Dũng	4,81	
6	Điểm dân cư thôn Xy, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng	Xã Nội Hoàng	0,54	
7	Khu đô thị mới Tân Liễu	Xã Tân Liễu	2,97	
8	Dự án nhà ở thuộc một phần của Khu đô thị mới và Sân golf Tân Liễu, huyện Yên Dũng	Xã Tân Liễu	13,53	
9	Khu đô thị trung tâm xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng	Xã Tiên Phong	5,48	
10	KDC mới Quyết Tiến-Thanh Công, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng	Xã Tiên Phong	6,04	
11	Khu đô thị số 3, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng	Xã Tiên Phong	5,23	Quyết định số 2138/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 của UBND tỉnh; Kế hoạch SDD 2024
12	Khu đô thị dịch vụ Đồng Sơn - Tiên Phong	Xã Tiên Phong - H. Yên Dũng và TP Bắc Giang	8,24	
13	Khu dân cư mới số 2, xã Trí Yên	Xã Trí Yên	11,10	
14	Khu dân cư mới số 1 xã Tư Mại, huyện Yên Dũng	Xã Tư Mại	1,64	
VI	Huyện Lục Ngạn		37,3	
1	Khu dân cư Hát Yên - Là Hồng Phong, huyện Lục Ngạn	Xã Trù Hưu và TT. Chũ	2,74	
2	Khu dân cư trung tâm xã Biện Động, huyện Lục Ngạn	Xã Biện Động	7,43	

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG

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

Số: 48/NQ-HĐND

Bắc Giang, ngày 29 tháng 5 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

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

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG KHÓA XIX, KỲ HỌP THỨ 28

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ ban hành Nghị định 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 thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 219/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2022 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 262/QĐ-TTg ngày 01/4/2024 phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 92/2024/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của HĐND tỉnh Quy định 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;

Xét Tờ trình số 203/TTr-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. 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 như sau:

Tổng số danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai: 10 khu, tổng diện tích dự kiến khoảng: 631,6 ha.

(Chi tiết có Biểu kèm theo)

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang Khóa XIX, Kỳ họp thứ 28 thông qua. / *OC*

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND; UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Bắc Giang;
- Ủy ban MTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Các cơ quan, sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh Khóa XIX;
- Thường trực: Huyện ủy, Thành ủy, Thị ủy, HĐND; UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Cổng thông tin điện tử của Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trung tâm thông tin, Văn phòng UBND tỉnh;
- Lãnh đạo, chuyên viên Văn phòng UBND tỉnh;
- Lãnh đạo, CV VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, CTHĐND.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hương

DANH MỤC KHU ĐẤT THỰC HIỆN ĐẦU THẦU LỰA CHON NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CỎ SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BẮC GIANG, ĐỢT 2 NĂM 2025
(Kèm theo Nghị quyết số 48/NQ- HĐND ngày 29/5/2025 của HĐND tỉnh)



STT	Tên khu đất	Địa điểm	Tổng diện tích đất dự kiến (ha)	Sơ bộ mục tiêu đầu tư	Tiến độ lựa chọn nhà đầu tư	Cơ quan tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
I	TP Bắc Giang					
1	Khu số 2 thuộc Khu đô thị số 11, 12 phân khu số 2, thành phố Bắc Giang	Dĩnh Kế, Tân Tiến	40,0	Hoàn thiện các trục không gian phát triển theo quy hoạch; đáp ứng nhu cầu ở; thúc đẩy phát triển KT-XH; thực hiện để đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực (dải cây xanh mặt nước)	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
2	Khu đô thị số 15 và dải cây xanh mặt nước thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang	Tân Tiến, Hương Gián	54,0	Hoàn thiện các trục không gian phát triển theo quy hoạch; đáp ứng nhu cầu ở; thúc đẩy phát triển KT-XH; thực hiện để đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực (dải cây xanh mặt nước)	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
II	Thị xã Việt Yên					
3	Khu đô thị du lịch văn hóa và dịch vụ thương mại tại phường Ninh Sơn, xã Trung Sơn và Tiên Sơn, thị xã Việt Yên	Phường Ninh Sơn, xã Trung Sơn và xã Tiên Sơn	133,5	Xây dựng KĐT hiện đại đồng bộ về HTKT, HTXH với định hướng phát triển du lịch, thương mại, dịch vụ. Xây dựng các đô thị văn hoá chuyên đề: Làng cổ Bắc Bộ, Làng và phố mua sắm Hàn Quốc; Trung tâm Outlet mua sắm gắn với tuyến Nội Bai – Hạ Long và dịch vụ hàng không nội dài	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
4	Khu đô thị mới Văn Trung, phường Văn Trung	Phường Văn Trung	116,97	Xây dựng KĐT hiện đại đồng bộ về HTKT, HTXH với định hướng phát triển đô thị nền, cung cấp sản phẩm NOXH và phát triển thương mại, dịch vụ, bổ sung hạ tầng xã hội vệ tinh cho các KCN, CCN trên địa bàn thị xã	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao

(Handwritten signature)

(Handwritten mark)

STT	Tên khu đất	Địa điểm	Tổng diện tích đất dự kiến (ha)	Sơ bộ mục tiêu đầu tư	Tiến độ lựa chọn nhà đầu tư	Cơ quan tổ chức thực hiện đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư
5	Khu đô thị Công viên Hồ Dục Quang, phường Bích Động	Phường Bích Động	65,56	Xây dựng KĐT hiện đại đồng bộ về HTKT, HTXH với định hướng phát triển đô thị nén và thúc đẩy phát triển thương mại, dịch vụ và cung cấp nhà ở chất lượng cao cho người thu nhập trên trung bình, các chuyên gia nước ngoài đến làm việc trên địa bàn thị xã.	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
6	Khu đô thị số 1 phường Nén, thị xã Việt Yên	Thị xã Việt Yên	67	Dự án được định hướng là khu đô thị mới hiện đại, đô thị nén, có hệ thống hạ tầng đồng bộ, tích hợp đầy đủ các tiện ích công cộng, thương mại dịch vụ, giáo dục, không gian xanh và quảng trường quy mô lớn. Với vị trí gần các khu công nghiệp lớn, dự án đã hình thành các khu nhà ở xã hội, khu nhà ở thương mại, các khu thương mại, dịch vụ phục vụ nhu cầu cho người lao động, chuyên gia nước ngoài tại các KCN trên địa bàn thị xã Việt Yên.	Năm 2025-2026	Cơ quan, đơn vị do UBND tỉnh giao
7	Khu đô thị Thái Hà, phường Tăng Tiến, thị xã Việt Yên	Phường Tăng Tiến	42,36	Xây dựng KĐT hiện đại đồng bộ về HTKT, HTXH với định hướng phát triển đô thị nén, cung cấp NOXH và phát triển thương mại, dịch vụ, bổ sung HTXH về tinh cho các KCN, CCN	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
III	Huyện Yên Thế					
8	Khu dân cư kết hợp dịch vụ xã Đổng Hưu	Xã Đổng Hưu	12,57	Cụ thể hóa các quy hoạch đã được phê duyệt; Đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Hình thành Khu trung tâm xã văn minh, hiện đại; Đáp ứng nhu cầu thực tế về đất ở, dịch vụ, thương mại trên địa bàn. Góp phần phát triển KT-XH của địa phương.	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao



STT	Địa điểm	Tổng diện tích đất dự kiến (ha)	Sơ bộ mục tiêu đầu tư	Tiến độ lựa chọn nhà đầu tư	Cơ quan tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
IV	Huyện Lục Ngạn				
9	Khu đô thị Trung tâm thị trấn Biên Động, huyện Lục Ngạn	28,7	Hình thành khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khu vực huyện Lục Ngạn và vùng phía Đông tỉnh Bắc Giang	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
V	Thị xã Chũ				
10	Khu đô thị mới phía Nam, thị trấn Chũ (nay là phường Chũ)	70,94	Đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở	Năm 2025-2026	Cơ quan, tổ chức do UBND tỉnh giao
	Tổng số	631,6			

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

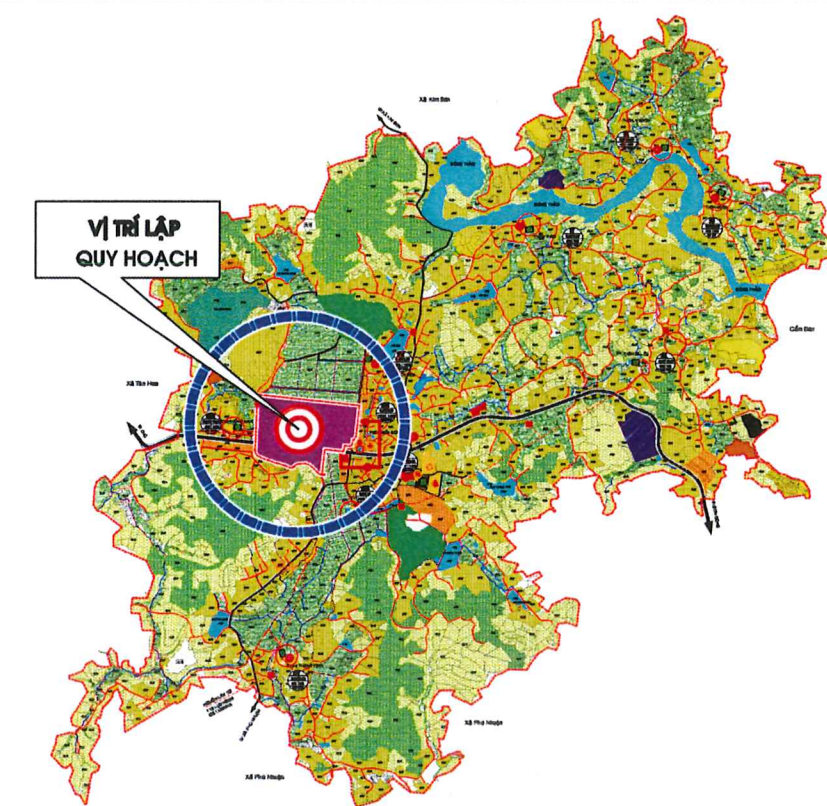


CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VÀ BẢN VẼ CÓ LIÊN QUAN

XÃ BIÊN ĐỘNG - HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ BIÊN ĐỘNG, HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG, TỶ LỆ 1/500

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



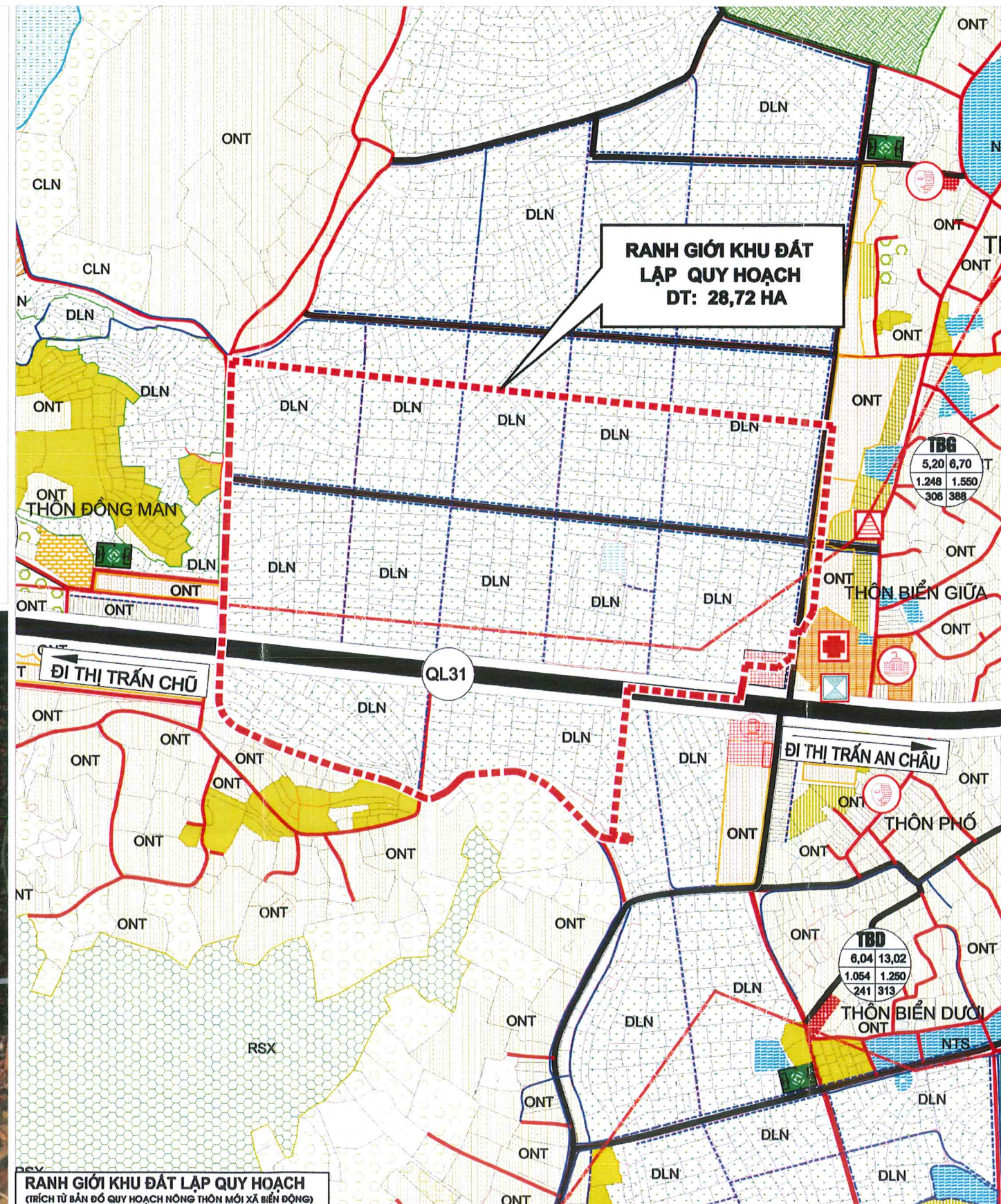
VỊ TRÍ LẬP
QUY HOẠCH

VỊ TRÍ DỰ ÁN TRONG XÃ BIÊN ĐỘNG
(TRÍCH TỪ BẢN ĐỒ QUY HOẠCH NÔNG THÔN MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG)



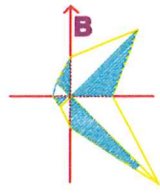
VỊ TRÍ
KHU ĐẤT QUY HOẠCH

VỊ TRÍ DỰ ÁN TRONG XÃ BIÊN ĐỘNG
(TRÍCH TỪ BẢN ĐỒ GOOGLE MAPS)



RANH GIỚI KHU ĐẤT
LẬP QUY HOẠCH
DT: 28,72 HA

RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH
(TRÍCH TỪ BẢN ĐỒ QUY HOẠCH NÔNG THÔN MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG)



KÝ HIỆU:

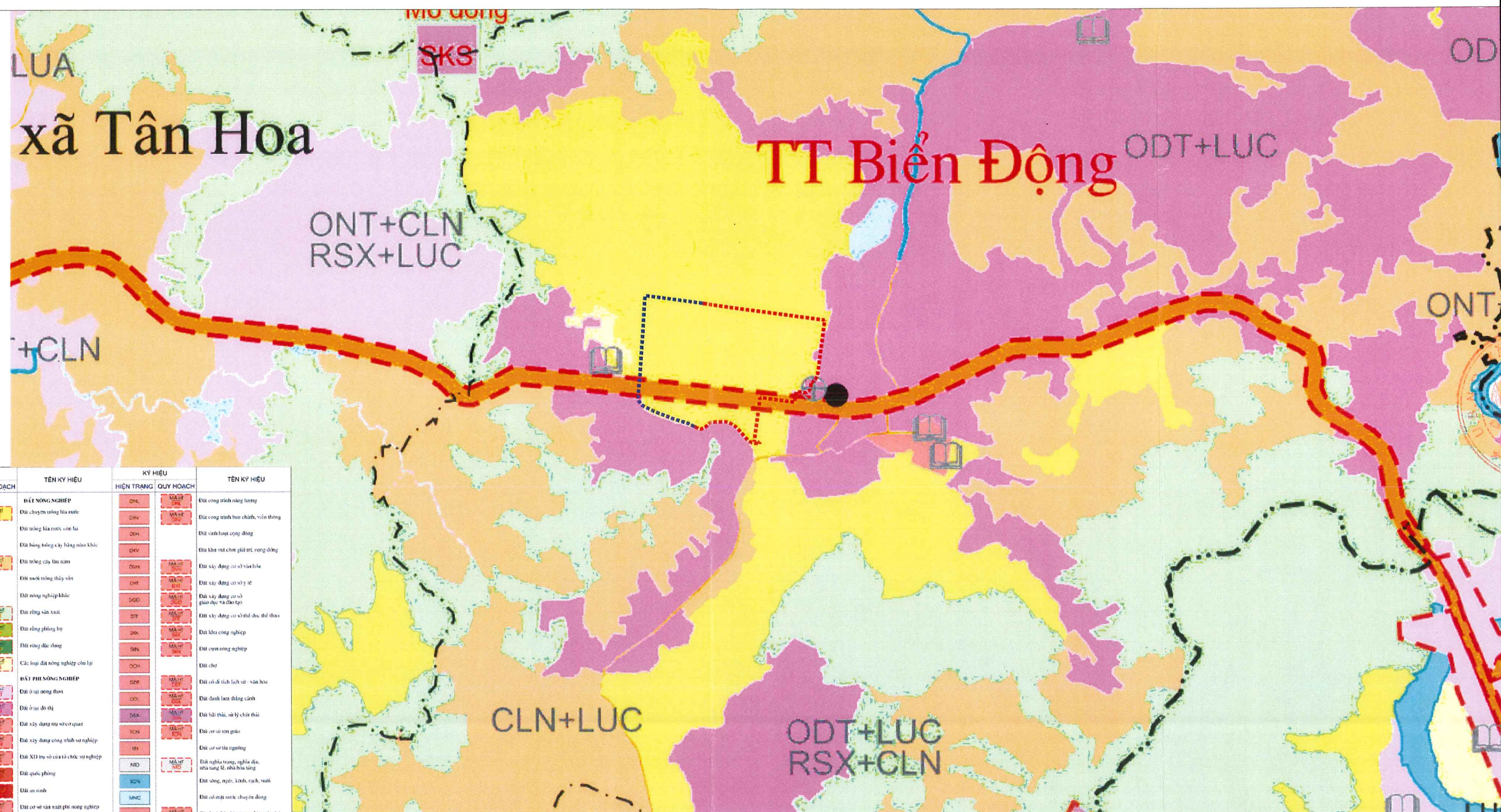
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

- VỊ TRÍ KHU ĐẤT: KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH NẪM TRÊN ĐỊA BÀN XÃ BIÊN ĐỘNG, HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG.
- RANH GIỚI, PHẠM VI NGHIÊN CỨU:
- + PHÍA BẮC: GIÁP ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP;
- + PHÍA NAM: GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU VÀ KHU ĐỔI NÚT;
- + PHÍA ĐÔNG: GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆN TRẠNG;
- + PHÍA TÂY: GIÁP ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP;
- QUY MÔ THỰC HIỆN QUY HOẠCH: 28,72 HA.



CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG			
CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN LỤC NGẠN			
CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN			
CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
TỔNG CỤC			
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ BIÊN ĐỘNG, HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG, TỶ LỆ 1/500			
QUY MÔ THỰC HIỆN QUY HOẠCH: 28,72 HA			
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT			
ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	TÝNG	CHỮ KÝ
ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	TÝNG	CHỮ KÝ
ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	TÝNG	CHỮ KÝ
ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	TÝNG	CHỮ KÝ
ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	TÝNG	CHỮ KÝ
TÊN CHỦ ĐẦU TƯ			
K. NGUYỄN VĂN DŨNG			
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ GLOBAL			
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT			

TRÍCH LỤC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH BẮC GIANG
QUY HOẠCH TỈNH BẮC GIANG THỜI KÌ 2021-2030 TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
(KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1279/QĐ-TTg, NGÀY 28 THÁNG 10 NĂM 2024)



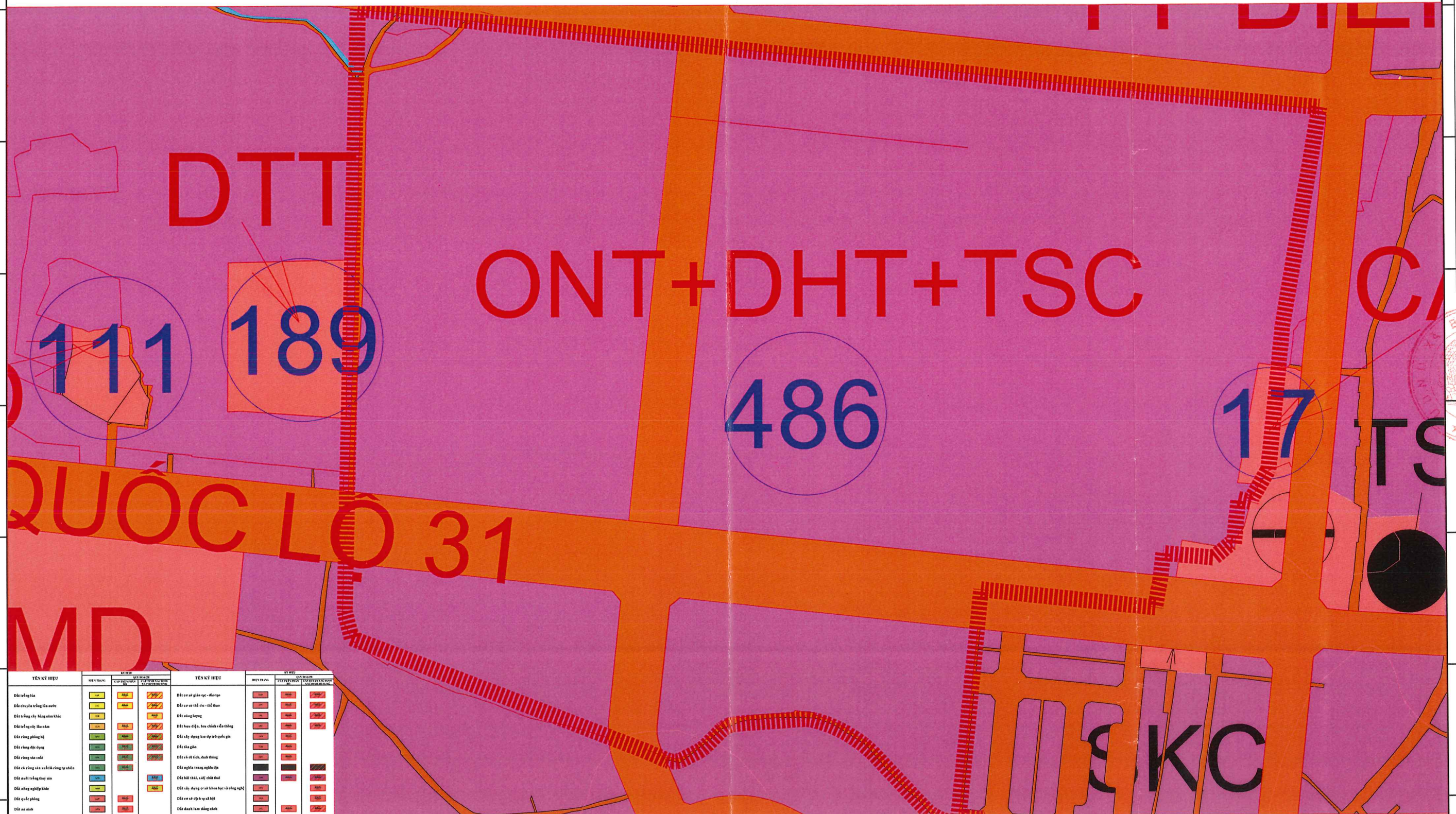
KY HIỆU		TÊN KY HIỆU	KY HIỆU		TÊN KY HIỆU
HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH		HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH	
NÔNG NGHIỆP			NÔNG NGHIỆP		
LƯC	MÀU LƯC	Đất chuyên trồng lúa nước	CHL	MÀU CHL	Đất chuyên trồng lúa nước
LƯK		Đất trồng lúa nước, còn lại	CHV	MÀU CHV	Đất chuyên trồng cây thuốc, vật liệu
ĐHK		Đất hàng trồng cây hàng năm khác	CHM		Đất sinh hoạt cộng đồng
CLN	MÀU CLN	Đất trồng cây lâu năm	CHV	MÀU CHV	Đất khu vực còn phải trả công đồng
NH		Đất nuôi trồng thủy sản	CHV	MÀU CHV	Đất xây dựng cơ sở văn hóa
NOH		Đất nông nghiệp khác	CHV	MÀU CHV	Đất xây dựng cơ sở y tế
RK	MÀU RK	Đất rừng sản xuất	GGG	MÀU GGG	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo
SKH	MÀU SKH	Đất rừng phòng hộ	DTT	MÀU DTT	Đất xây dựng cơ sở nhà ở, đô thị
SKD	MÀU SKD	Đất rừng đặc dụng	SKN	MÀU SKN	Đất khu công nghiệp
	MÀU SKD	Các loại đất nông nghiệp còn lại	SKN	MÀU SKN	Đất công cộng nghiệp
			CCN		Đất chợ
ĐẤT PHÂN CÔNG NGHIỆP			ĐẤT PHÂN CÔNG NGHIỆP		
CNT	MÀU CNT	Đất ở tại nông thôn	CNT	MÀU CNT	Đất ở ở đô thị loại 1 và loại 2
COF	MÀU COF	Đất ở tại đô thị	COF	MÀU COF	Đất dành làm đường dành
CC	MÀU CC	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	DA	MÀU DA	Đất bãi thải, xử lý chất thải
CHV	MÀU CHV	Đất xây dựng công trình và nghiệp	CCN	MÀU CCN	Đất cơ sở tôn giáo
CHV	MÀU CHV	Đất XD từ cơ sở của tổ chức sự nghiệp	TH		Đất cơ sở từ trường
CHV	MÀU CHV	Đất quốc phòng	NĐ	MÀU NĐ	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng
CHV	MÀU CHV	Đất an ninh	BGN		Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối
CHV	MÀU CHV	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	MNC		Đất cơ sở nước chuyên dụng
CHV	MÀU CHV	Đất thương mại, dịch vụ	PHL	MÀU PHL	Các loại đất phi nông nghiệp còn lại
CHV	MÀU CHV	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	CSD		Đất chưa sử dụng
CHV	MÀU CHV	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đá sỏi			Đất khu kinh tế
CHV	MÀU CHV	Đất giao thông			Đất đô thị
CHV	MÀU CHV	Đất thủy lợi			Đất nằm trong phân khu chức năng

KÍ HIỆU	KÍ HIỆU	DỰ ÁN ĐỀ XUẤT	QUY MÔ (HA)
1	   	KHU DÂN CƯ SỐ 1, TRUNG TÂM THỊ TRẤN BIỂN ĐÔNG, HUYỆN LỤC NGẠN	10,07
2	   	KHU DÂN CƯ SỐ 2, TRUNG TÂM THỊ TRẤN BIỂN ĐÔNG, HUYỆN LỤC NGẠN	18,64

Người trích lục

Lục Ngạn, ngày tháng năm 2025
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

TRÍCH LỤC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN LỤC NGẠN ĐẾN NĂM 2030
(KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 498/QĐ-UBND, NGÀY 16 THÁNG 5 NĂM 2023)

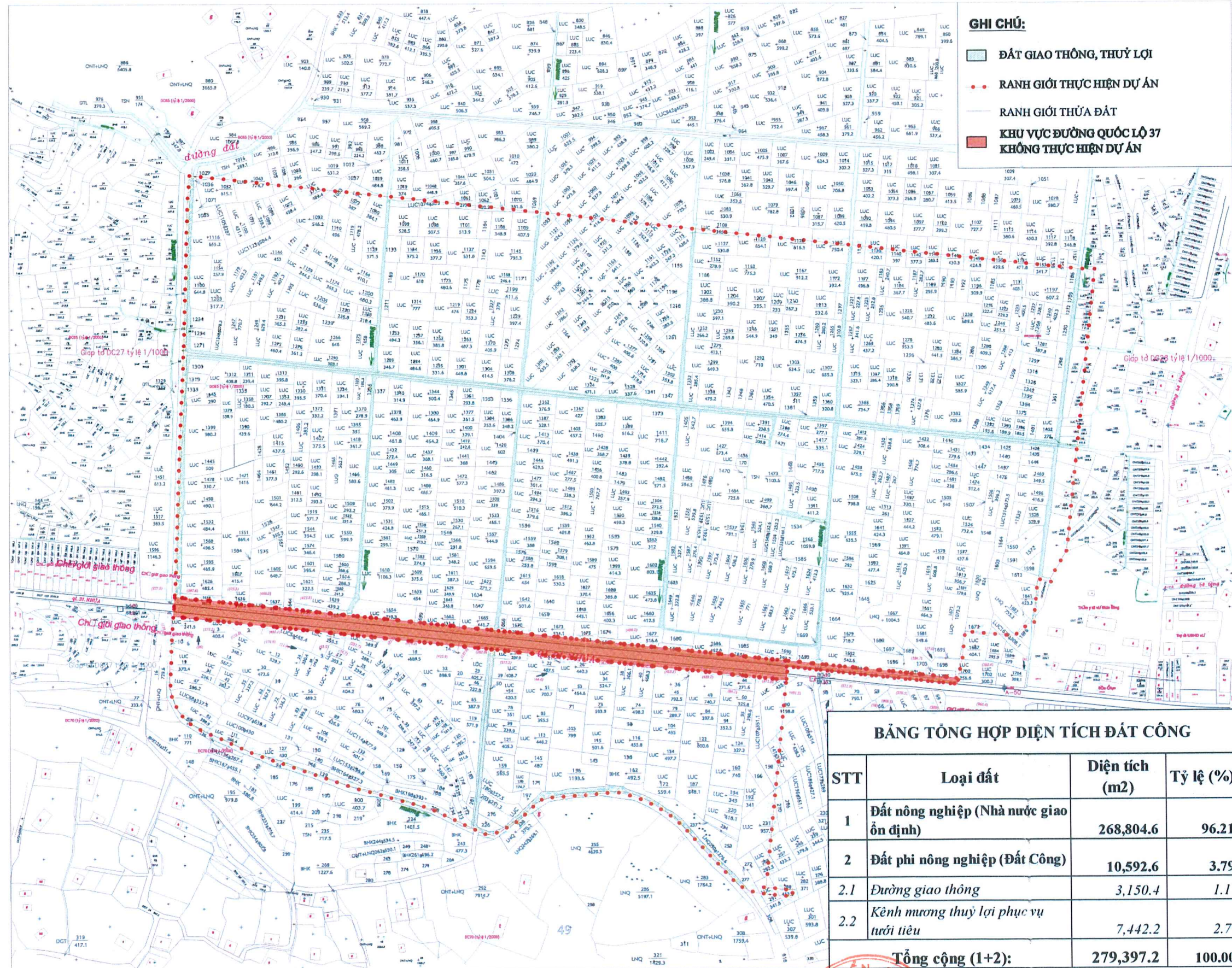


TÊN KÝ HIỆU	MÃ MÀU		TÊN KÝ HIỆU	MÃ MÀU	
	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT		QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
Đất trồng lúa	01	01	Đất cơ sở hạ tầng - dân cư	02	02
Đất chuyên trồng lúa nước	01	01	Đất cơ sở hạ tầng - dân cư	02	02
Đất trồng cây hàng năm khác	02	02	Đất nông nghiệp	03	03
Đất trồng cây lâu năm	03	03	Đất hoa màu, hoa cảnh và cây cảnh	04	04
Đất rừng phòng hộ	04	04	Đất xây dựng khu vực quốc gia	05	05
Đất rừng đặc dụng	05	05	Đất tôn giáo	06	06
Đất rừng sản xuất	06	06	Đất cơ sở hạ tầng, dân cư	07	07
Đất rừng sản xuất và rừng tự nhiên	07	07	Đất nông nghiệp khác	08	08
Đất nuôi trồng thủy sản	08	08	Đất xây dựng cơ sở hạ tầng và công nghiệp	09	09
Đất nông nghiệp khác	09	09	Đất cơ sở hạ tầng và công nghiệp	10	10
Đất quốc phòng	10	10	Đất cơ sở hạ tầng và công nghiệp	11	11
Đất an ninh	11	11	Đất dành cho nông nghiệp	12	12
Đất khu công nghiệp	12	12	Đất dành cho nông nghiệp	13	13
Đất khu vực công nghiệp	13	13	Đất dành cho nông nghiệp	14	14
Đất thương mại dịch vụ	14	14	Đất dành cho nông nghiệp	15	15
Đất cơ sở hạ tầng, kinh doanh	15	15	Đất dành cho nông nghiệp	16	16
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	16	16	Đất dành cho nông nghiệp	17	17
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	17	17	Đất dành cho nông nghiệp	18	18
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	18	18	Đất dành cho nông nghiệp	19	19
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	19	19	Đất dành cho nông nghiệp	20	20
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	20	20	Đất dành cho nông nghiệp	21	21
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	21	21	Đất dành cho nông nghiệp	22	22
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	22	22	Đất dành cho nông nghiệp	23	23
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	23	23	Đất dành cho nông nghiệp	24	24
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	24	24	Đất dành cho nông nghiệp	25	25
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	25	25	Đất dành cho nông nghiệp	26	26
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	26	26	Đất dành cho nông nghiệp	27	27
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	27	27	Đất dành cho nông nghiệp	28	28
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	28	28	Đất dành cho nông nghiệp	29	29
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	29	29	Đất dành cho nông nghiệp	30	30
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	30	30	Đất dành cho nông nghiệp	31	31
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	31	31	Đất dành cho nông nghiệp	32	32
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	32	32	Đất dành cho nông nghiệp	33	33
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	33	33	Đất dành cho nông nghiệp	34	34
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	34	34	Đất dành cho nông nghiệp	35	35
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	35	35	Đất dành cho nông nghiệp	36	36
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	36	36	Đất dành cho nông nghiệp	37	37
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	37	37	Đất dành cho nông nghiệp	38	38
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	38	38	Đất dành cho nông nghiệp	39	39
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	39	39	Đất dành cho nông nghiệp	40	40
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	40	40	Đất dành cho nông nghiệp	41	41
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	41	41	Đất dành cho nông nghiệp	42	42
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	42	42	Đất dành cho nông nghiệp	43	43
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	43	43	Đất dành cho nông nghiệp	44	44
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	44	44	Đất dành cho nông nghiệp	45	45
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	45	45	Đất dành cho nông nghiệp	46	46
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	46	46	Đất dành cho nông nghiệp	47	47
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	47	47	Đất dành cho nông nghiệp	48	48
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	48	48	Đất dành cho nông nghiệp	49	49
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	49	49	Đất dành cho nông nghiệp	50	50
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	50	50	Đất dành cho nông nghiệp	51	51
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	51	51	Đất dành cho nông nghiệp	52	52
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	52	52	Đất dành cho nông nghiệp	53	53
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	53	53	Đất dành cho nông nghiệp	54	54
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	54	54	Đất dành cho nông nghiệp	55	55
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	55	55	Đất dành cho nông nghiệp	56	56
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	56	56	Đất dành cho nông nghiệp	57	57
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	57	57	Đất dành cho nông nghiệp	58	58
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	58	58	Đất dành cho nông nghiệp	59	59
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	59	59	Đất dành cho nông nghiệp	60	60
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	60	60	Đất dành cho nông nghiệp	61	61
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	61	61	Đất dành cho nông nghiệp	62	62
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	62	62	Đất dành cho nông nghiệp	63	63
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	63	63	Đất dành cho nông nghiệp	64	64
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	64	64	Đất dành cho nông nghiệp	65	65
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	65	65	Đất dành cho nông nghiệp	66	66
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	66	66	Đất dành cho nông nghiệp	67	67
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	67	67	Đất dành cho nông nghiệp	68	68
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	68	68	Đất dành cho nông nghiệp	69	69
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	69	69	Đất dành cho nông nghiệp	70	70
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	70	70	Đất dành cho nông nghiệp	71	71
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	71	71	Đất dành cho nông nghiệp	72	72
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	72	72	Đất dành cho nông nghiệp	73	73
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	73	73	Đất dành cho nông nghiệp	74	74
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	74	74	Đất dành cho nông nghiệp	75	75
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	75	75	Đất dành cho nông nghiệp	76	76
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	76	76	Đất dành cho nông nghiệp	77	77
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	77	77	Đất dành cho nông nghiệp	78	78
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	78	78	Đất dành cho nông nghiệp	79	79
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	79	79	Đất dành cho nông nghiệp	80	80
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	80	80	Đất dành cho nông nghiệp	81	81
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	81	81	Đất dành cho nông nghiệp	82	82
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	82	82	Đất dành cho nông nghiệp	83	83
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	83	83	Đất dành cho nông nghiệp	84	84
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	84	84	Đất dành cho nông nghiệp	85	85
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	85	85	Đất dành cho nông nghiệp	86	86
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	86	86	Đất dành cho nông nghiệp	87	87
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	87	87	Đất dành cho nông nghiệp	88	88
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	88	88	Đất dành cho nông nghiệp	89	89
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	89	89	Đất dành cho nông nghiệp	90	90
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	90	90	Đất dành cho nông nghiệp	91	91
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	91	91	Đất dành cho nông nghiệp	92	92
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	92	92	Đất dành cho nông nghiệp	93	93
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	93	93	Đất dành cho nông nghiệp	94	94
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	94	94	Đất dành cho nông nghiệp	95	95
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	95	95	Đất dành cho nông nghiệp	96	96
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	96	96	Đất dành cho nông nghiệp	97	97
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	97	97	Đất dành cho nông nghiệp	98	98
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	98	98	Đất dành cho nông nghiệp	99	99
Đất khu vực hạ tầng kỹ thuật	99	99	Đất dành cho nông nghiệp	100	100

Người trích lục

Biên động, ngày tháng năm 2025
PHÒNG KINH TẾ

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BIỂN ĐỘNG, HUYỆN LỤC NGẠN (NAY LÀ XÃ BIỂN ĐỘNG, TỈNH BẮC NINH)
SƠ ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC THỪA ĐẤT CÔNG ÍCH

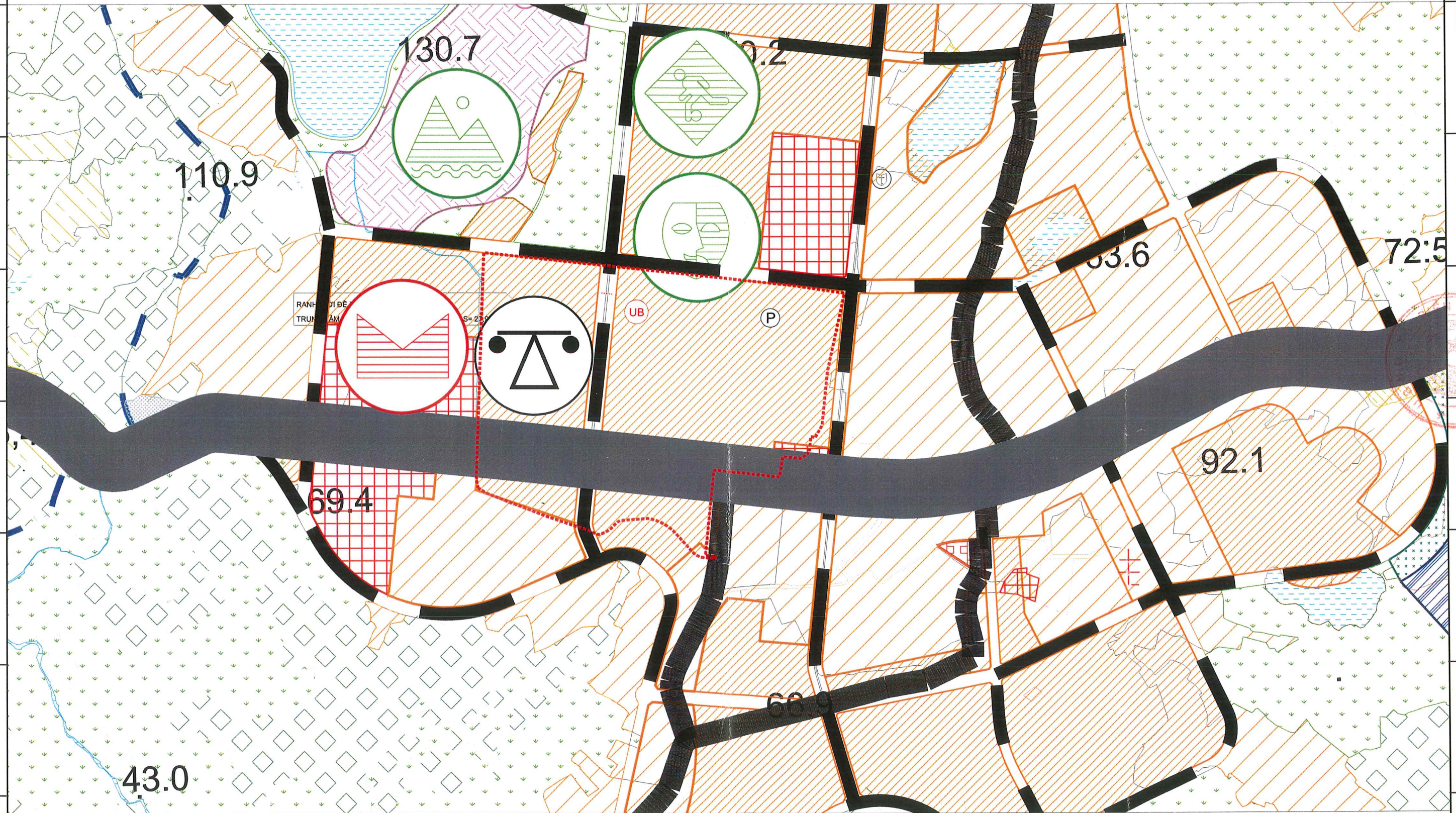


Ngày tháng năm 2025
XÁC NHẬN CỦA UBND XÃ BIỂN ĐỘNG



K.T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
V. VĂN TÍNH

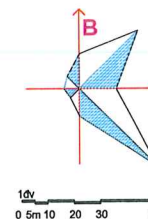
TRÍCH LỤC QUY HOẠCH
QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG HUYỆN LỤC NGẠN ĐẾN NĂM 2040
(KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1038/QĐ-UBND, NGÀY 21 THÁNG 9 NĂM 2023)



Người trích lục

Biên Động, ngày tháng năm 2025
PHÒNG KINH TẾ

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KÈ
- ĐẤT NHÀ Ở CAO TẦNG
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT NHÀ VĂN HÓA
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC
- ĐẤT CƠ QUAN
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT CÂY XANH - TĐTT
- ĐẤT BÃI XE
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT

 CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
 THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 TRẠM Y TẾ
 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

GLOBAL WEBSITE: WWW.GLOBALARC.COM/VN

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích(m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng cao (tầng)	Hệ số SDB (tần)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch				287.242,48			100,00
1	Đất ở		74.885,38				25,86
1.1	Nhà khuê		63.070,63				21,96
1.1.1	Nhà khuê k1	IK-01	1.429,51	100,00	5	3,00	
1.1.2	Nhà khuê k2	IK-02	3.836,06	76,00	5	3,80-5,00	
1.1.3	Nhà khuê k3	IK-03	1.879,63	100,00	5	5,00	
1.1.4	Nhà khuê k4	IK-04	4.098,00	76,00	5	3,90-5,00	
1.1.5	Nhà khuê k5	IK-05	651,90	78,00	5	3,90-5,00	
1.1.6	Nhà khuê k6	IK-06	3.676,00	78,00	5	3,90-5,00	
1.1.7	Nhà khuê k7	IK-07	3.862,00	78,00	5	3,90-5,00	
1.1.8	Nhà khuê k8	IK-08	2.717,00	79,00	5	3,95-5,00	
1.1.9	Nhà khuê k9	IK-09	2.643,00	78,00	5	3,95-5,00	
1.1.10	Nhà khuê k10	IK-10	2.643,00	79,00	5	3,95-5,00	
1.1.11	Nhà khuê k11	IK-11	2.717,00	79,00	5	3,95-5,00	
1.1.12	Nhà khuê k12	IK-12	2.717,00	79,00	5	3,95-5,00	
1.1.13	Nhà khuê k13	IK-13	2.643,00	79,00	5	3,95-5,00	
1.1.14	Nhà khuê k14	IK-14	2.798,00	86,00	5	4,20-5,00	
1.1.15	Nhà khuê k15	IK-15	2.623,73	77,00	5	3,85-5,00	
1.1.16	Nhà khuê k16	IK-16	1.439,64	74,00	5	3,70-5,00	
1.1.17	Nhà khuê k17	IK-17	801,63	100,00	5	5,00	
1.1.18	Nhà khuê k18	IK-18	1.449,00	100,00	5	5,00	
1.1.19	Nhà khuê k19	IK-19	723,99	86,00	5	4,80-5,00	
1.1.20	Nhà khuê k20	IK-20	2.164,23	90,00	5	4,00-5,00	
1.1.21	Nhà khuê k21	IK-21	2.619,00	88,00	5	4,40-5,00	
1.1.22	Nhà khuê k22	IK-22	2.519,00	100,00	5	5,00	
1.1.23	Nhà khuê k23	IK-23	2.444,00	100,00	5	3,90-5,00	
1.1.24	Nhà khuê k24	IK-24	1.396,00	76,00	5	3,80-5,00	
1.1.25	Nhà khuê k25	IK-25	1.810,00	76,00	5	3,80-5,00	
1.1.26	Nhà khuê k26	IK-26	7.702,73	79,00	5	3,75-5,00	
1.1.27	Nhà khuê k27	IK-27	1.869,10	79,00	5	3,90	
1.1.28	Nhà khuê k28	IK-28	1.512,00	100,00	5	5,00	
1.2	Nhà ở cao tầng	NCT	11.214,75	60	10	6,00	3,90
2	Đất công nghiệp		22.638,33				7,89
2.1	Nhà sản xuất		2.286,77				0,80
2.1.1	Nhà sản xuất k1	NTH-01	1.287,84	40	3	1,2	
2.1.2	Nhà sản xuất k2	NTH-02	1.068,93	40	3	1,2	
2.2	Trụ sở học		9.436,85				3,28
2.2.1	Trụ sở học k1	TH-01	2.469,48	40	3	1,2	
2.2.2	Trụ sở học k2	TH-02	5.967,35	40	3	1,2	
2.3	Trạm ly tủy	TYT	842,06	40	2	0,8	0,29
2.4	Trụ sở cơ quan	QK	10.092,67	40	3	1,2	3,51
3	Đất thương mại dịch vụ		7.743,97				2,70
3.1	Thương mại dịch vụ k1	TDH-1	7.743,97	70	3	2,1	
4	Đất các chức năng khác		219.449,09				101,15
4.1	Đất xây dựng sử dụng công cộng		22.387,08				7,86
4.1.1	Đất xây dựng sử dụng công cộng k1	CV-01	411,31	3	1	0,03	

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		287.242,00	100,00
1	Đất ở		74.285,38	25,86
1.1	Nhà liên kế	LK	63.070,63	21,96
1.2	Nhà ở cao tầng	NCT	11.214,75	3,90
2	Đất công cộng		22.658,33	7,89
2.1	Nhà văn hóa	NVH	2.296,77	0,80
2.2	Trường học	TH	9.426,83	3,28
2.3	Trạm y tế	TYT	842,06	0,29
2.4	Trụ sở cơ quan	CQ	10.092,67	3,51
3	Đất thương mại dịch vụ		7.743,97	2,70
4	Đất cây xanh		29.149,09	10,15
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CC	22.987,08	7,86
4.2	Đất cây xanh thể dục - thể thao	DX	6.562,01	2,29
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.572,06	3,68
5.1	Trạm xử nước thải	HTKT	1.350,61	0,47
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở (Rãnh hạ tầng giúp ranh giới và sau khu ở)		9.090,66	3,16
5.3	Trạm biến áp	TBA	130,79	0,05
6	Đất giao thông		142.833,17	49,73
6.1	Đất giao thông nội bộ		133.586,87	46,51
6.2	Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	BX	9.246,30	3,22

A: TÊN LÔ ĐẤT
B: DIỆN TÍCH ĐẤT (m²)
C: MẶT ĐẤT XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)
D: TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)
E: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (Lần)

NVD: Nhà văn hóa
ĐMĐ: Đất thương mại dịch vụ
CX: Đất xây kênh ở
LK: Đất nhà ở liền kề
NCT: Nhà ở cao tầng
TH: Đất trường học
CQ: Đất cơ quan
BX: Đất bãi đỗ xe
HTKT: Đất hạ tầng kỹ thuật
TYT: Đất trạm y tế

XÃ BIÊN ĐỘNG - HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG, TỶ LỆ 1/500

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN SINH HOẠT

THUYẾT MINH KỸ THUẬT:

- DỰ KIẾN TOÀN BỘ KÍU QUY HOẠCH ĐẶT 05 TRẠM BIẾN ÁP 30/220KV, BAO GỒM: 02 TRẠM BƠM CÔNG SUẤT MỖI TRẠM LÀ 1000KW VÀ 03 TRẠM BƠM CÔNG SUẤT MỖI TRẠM LÀ 2000KW. NGƯỜI RA CÒN ĐỀ CHỜ BIỂU ĐÁU TRUNG THỂ PHỤC VỤ KHU NHÀ Ở CAO TẦNG VÀ SAU VỚI CÔNG SUẤT DỰ KIẾN 3000KW.

- BƯỜNG BIỂU TRUNG THỂ CỦA DỰ ÁN ĐƯỢC DI DỜI HẠ NGẦM TRÊN VÀ HẠ, ĐỒNG THỜI NGUỒN CẤP CHO DỰ ÁN ĐƯỢC LẤY TỪ NGUỒN BIỂU TRUNG THỂ NÀY.

- TRONG GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH, CÁC YẾU TỐ CHI TIẾT ĐƯỢC RA DỰA TRÊN TÍNH TOÁN SƠ BỘ, CHỦ YẾU MANG TÍNH ĐỊNH HƯỚNG, TRONG CÁC GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI TIẾP THEO CỦA DỰ ÁN, CÁC YẾU TỐ CHI TIẾT CÓ THỂ ĐƯỢC ĐỔI ĐỔI CHỈNH THEO PHƯƠNG ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ DỰA TRÊN NHỮNG TÍNH TOÁN CHÍNH XÁC ĐỂ TRIỂN KHAI DỰ ÁN RA THỰC ĐỊA, TUY NHIÊN VẤN ĐỀ ĐẢM BẢO YẾU CẦU KỸ THUẬT THEO CÁC TÍNH TƯỢNG ỨNG, ĐẢM BẢO TÍNH KINH TẾ CỦA DỰ ÁN VÀ ĐẢM BẢO CÁC YẾU TỐ CHÍNH TRONG BẢN VẼ QUY HOẠCH.

BẢNG TÍNH CÔNG SUẤT CÁC TRẠM BIẾN ÁP									
Dự án: QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG, TỶ LỆ 1/500									
Đã được cấp duyệt: XÃ BIÊN ĐỘNG - HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG									
TT	Trạm biến áp	Lô trạm biến áp	Tên phụ tải	Số người dân sinh sống (mỗi)	Công suất thiết kế (kW)	Công suất thực tế (kW)	Tổng công suất (kW)	Số trạm biến áp	Công suất tính toán P _Σ (kW)
I. Trạm biến áp số 1									
1	Lô 1	Trạm biến áp 01	Trạm biến áp 01	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 02	Trạm biến áp 02	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 03	Trạm biến áp 03	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 04	Trạm biến áp 04	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 05	Trạm biến áp 05	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 06	Trạm biến áp 06	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 07	Trạm biến áp 07	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 08	Trạm biến áp 08	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
II. Trạm biến áp số 2									
1	Lô 1	Trạm biến áp 09	Trạm biến áp 09	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 10	Trạm biến áp 10	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 11	Trạm biến áp 11	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 12	Trạm biến áp 12	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 13	Trạm biến áp 13	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 14	Trạm biến áp 14	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 15	Trạm biến áp 15	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 16	Trạm biến áp 16	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
III. Trạm biến áp số 3									
1	Lô 1	Trạm biến áp 17	Trạm biến áp 17	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 18	Trạm biến áp 18	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 19	Trạm biến áp 19	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 20	Trạm biến áp 20	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 21	Trạm biến áp 21	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 22	Trạm biến áp 22	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 23	Trạm biến áp 23	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 24	Trạm biến áp 24	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
IV. Trạm biến áp số 4									
1	Lô 1	Trạm biến áp 25	Trạm biến áp 25	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 26	Trạm biến áp 26	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 27	Trạm biến áp 27	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 28	Trạm biến áp 28	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 29	Trạm biến áp 29	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 30	Trạm biến áp 30	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 31	Trạm biến áp 31	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 32	Trạm biến áp 32	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
V. Trạm biến áp số 5									
1	Lô 1	Trạm biến áp 33	Trạm biến áp 33	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 34	Trạm biến áp 34	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 35	Trạm biến áp 35	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 36	Trạm biến áp 36	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 37	Trạm biến áp 37	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 38	Trạm biến áp 38	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 39	Trạm biến áp 39	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 40	Trạm biến áp 40	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
VI. Trạm biến áp số 6									
1	Lô 1	Trạm biến áp 41	Trạm biến áp 41	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 42	Trạm biến áp 42	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 43	Trạm biến áp 43	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 44	Trạm biến áp 44	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 45	Trạm biến áp 45	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 46	Trạm biến áp 46	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 47	Trạm biến áp 47	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 48	Trạm biến áp 48	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
VII. Trạm biến áp số 7									
1	Lô 1	Trạm biến áp 49	Trạm biến áp 49	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 50	Trạm biến áp 50	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 51	Trạm biến áp 51	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 52	Trạm biến áp 52	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 53	Trạm biến áp 53	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 54	Trạm biến áp 54	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 55	Trạm biến áp 55	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 56	Trạm biến áp 56	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
VIII. Trạm biến áp số 8									
1	Lô 1	Trạm biến áp 57	Trạm biến áp 57	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 58	Trạm biến áp 58	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 59	Trạm biến áp 59	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 60	Trạm biến áp 60	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 61	Trạm biến áp 61	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 62	Trạm biến áp 62	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 63	Trạm biến áp 63	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 64	Trạm biến áp 64	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
IX. Trạm biến áp số 9									
1	Lô 1	Trạm biến áp 65	Trạm biến áp 65	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 66	Trạm biến áp 66	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 67	Trạm biến áp 67	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 68	Trạm biến áp 68	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 69	Trạm biến áp 69	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 70	Trạm biến áp 70	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 71	Trạm biến áp 71	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 72	Trạm biến áp 72	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
X. Trạm biến áp số 10									
1	Lô 1	Trạm biến áp 73	Trạm biến áp 73	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 74	Trạm biến áp 74	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 75	Trạm biến áp 75	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 76	Trạm biến áp 76	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 77	Trạm biến áp 77	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 78	Trạm biến áp 78	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 79	Trạm biến áp 79	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 80	Trạm biến áp 80	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
XI. Trạm biến áp số 11									
1	Lô 1	Trạm biến áp 81	Trạm biến áp 81	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 82	Trạm biến áp 82	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 83	Trạm biến áp 83	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 84	Trạm biến áp 84	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 85	Trạm biến áp 85	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 86	Trạm biến áp 86	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 87	Trạm biến áp 87	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 88	Trạm biến áp 88	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
XII. Trạm biến áp số 12									
1	Lô 1	Trạm biến áp 89	Trạm biến áp 89	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 90	Trạm biến áp 90	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 91	Trạm biến áp 91	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 92	Trạm biến áp 92	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 93	Trạm biến áp 93	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 94	Trạm biến áp 94	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 95	Trạm biến áp 95	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 96	Trạm biến áp 96	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
XIII. Trạm biến áp số 13									
1	Lô 1	Trạm biến áp 97	Trạm biến áp 97	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 98	Trạm biến áp 98	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 99	Trạm biến áp 99	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 100	Trạm biến áp 100	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 101	Trạm biến áp 101	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 102	Trạm biến áp 102	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 103	Trạm biến áp 103	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 104	Trạm biến áp 104	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									
XIV. Trạm biến áp số 14									
1	Lô 1	Trạm biến áp 105	Trạm biến áp 105	400	0,75	40,000	1,000		
2	Lô 2	Trạm biến áp 106	Trạm biến áp 106	150	0,75	15,000	1,000		
3	Lô 3	Trạm biến áp 107	Trạm biến áp 107	500	0,75	50,000	1,000		
4	Lô 4	Trạm biến áp 108	Trạm biến áp 108	220	0,75	22,000	1,000		
5	Lô 5	Trạm biến áp 109	Trạm biến áp 109	250	0,75	25,000	1,000		
6	Lô 6	Trạm biến áp 110	Trạm biến áp 110	1800	0,0001	18,000	1,000		
7	Lô 7	Trạm biến áp 111	Trạm biến áp 111	1210	0,0005	12,100	1,000		
8	Lô 8	Trạm biến áp 112	Trạm biến áp 112	1420	0,0001	14,200	1,000		
Công suất trạm biến áp (TBA)									
Công suất phụ tải chung (kW)									
Công suất phụ tải đặc biệt (kW)									
Hệ số đồng tải (k _h)									
Công suất trạm biến áp (TBA)									

XÃ BIÊN ĐỘNG - HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG, TỶ LỆ 1/500

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG

THUYẾT MINH KỸ THUẬT:

NGUỒN CẤP:

- MẠNG LƯỚI CHIẾU SÁNG BƯỚC PHÂN THÀNH 03 VÒNG DỰA THEO MẠNG LƯỚI BƯỞNG VÀ QUY HOẠCH KHÔNG GIẢI. NGUỒN BIÊN BƯỚC LẤY TỪ TRẠ CẤP BIÊN CÁCH TỪ BIÊN CHIẾU SÁNG TC01, TC02, TC03 ĐẶT TRONG TỪNG KHU VỰC.

CÁCH BỐ TRÍ CỘT BÊN:

CÁN CỘT VÀO TỶ LỆ 200/2001 TA CHỌN CÁCH BỐ TRÍ CỘT BÊN VÀ CHIỀU CAO

CÁCH BỐ TRÍ CỘT BÊN:

- BỐ TRÍ CỘT BÊN CÁN BÊN, CAO 11M (12M), BỐNG

BÊN LED 120W, KHOẢNG CÁCH BỐ TRÍ TRUNG BÌNH GIỮA HAI CỘT BÊN GẦN NHƯ

NHẤT LÀ 20-30M.

- TRONG CÁC KHUÔN VIÊN CÂY XANH, BƯỞNG BI BỐ BỐ DỤNG BÊN CHỖM TRANG

TRÍ HỒ HOÀNG

- BÊN BƯỞNG BỐ TRÍ TRÊN HỆ CÁCH BỐ VÀ 0,5M VỚI BỐ BỐ CHỖN CẤP BỐN BI

NGỒM DƯỚI HẸ LÀ 0,7M VÀ TỐI THIỂU 1M BỐ VỚI BỐN CẤP QUA BƯỞNG.

DÂY DẪN:

- CẤP CHIẾU SÁNG LÀ CẤP 3 PHA 4 DÂY, LỖI BỐNG CÁCH BIÊN BẮNG XLPE CỎ BỐC

GIÁP BƯỚC CHỖN NGỒM TRÊN HẸ TỐI THIỂU LÀ 0,7M VÀ DƯỚI BƯỞNG LÀ 1M. CẤP

CHIẾU SÁNG BƯỚC LUỒN TRONG ỐNG NHỰA HOPE BỐ VỚI BỐN BI NGỒM DƯỚI

HẸ VÀ BƯỚC LUỒN TRONG ỐNG THÉP MẠ KẼM BỐ VỚI BỐN BI NGỒM QUA

BƯỞNG.

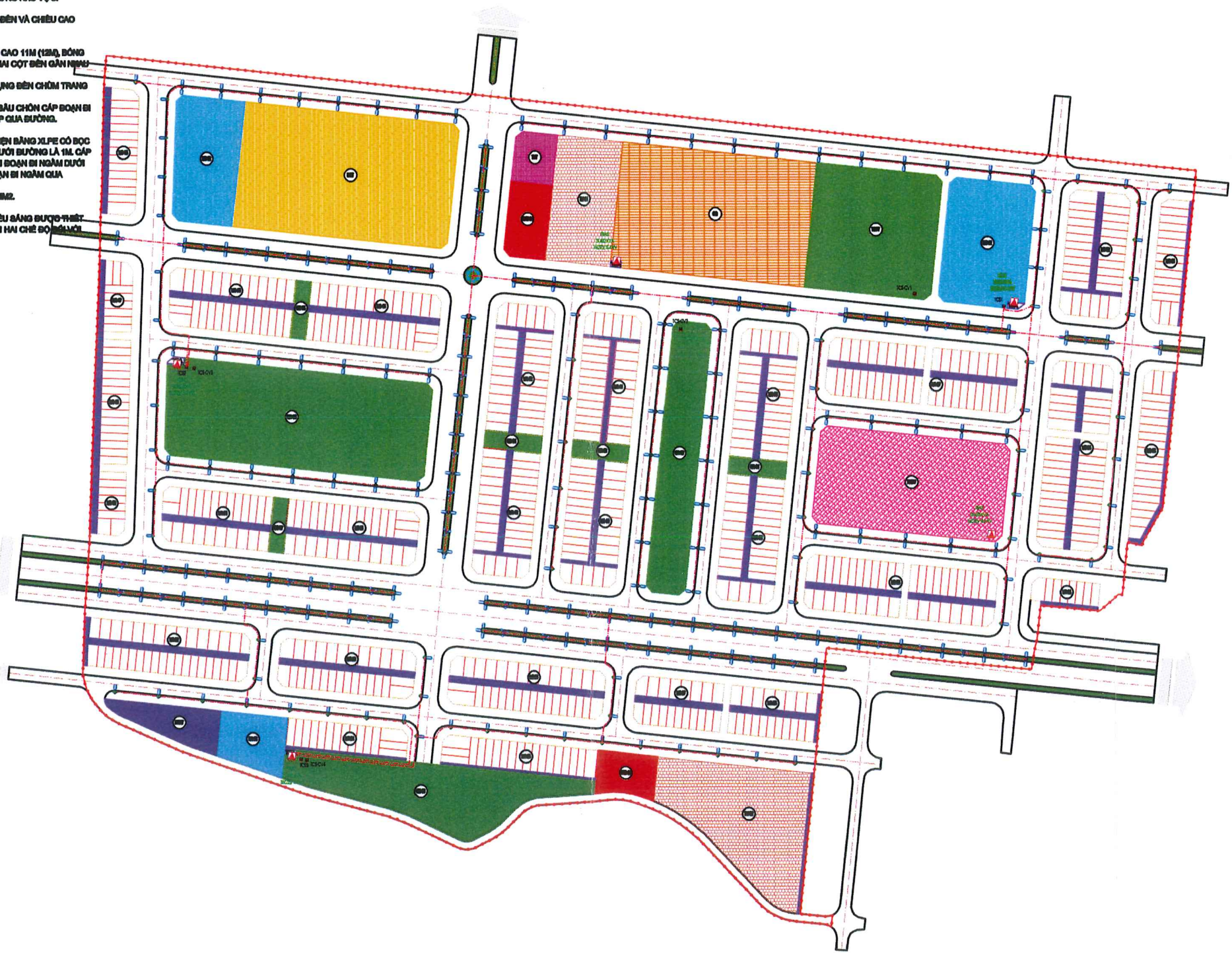
- DỰ KIẾN BỐ DỤNG 1 LOẠI CẤP: CU/XLPE/0,6/10KV/3C/100M2.

BIỂU KIẾN HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG:

- HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG BƯỚC BIỂU KIẾN TỪ CÁC TỦ CHIẾU SÁNG BƯỚC THẾT

KẾ VỚI CHẾ BỐ BỐNG CẮT THÍCH HỢP THEO THỜI GIAN VỚI HAI CHẾ BỐ BỐN

MÙA HẸ VÀ MÙA BỐNG.



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- ▲ TRẠM BIÊN ÁP DỤNG MỚI
- TỦ CHIẾU SÁNG
- ĐÈN CẢNH QUAN 4X16W, H=4M
- ĐÈN LED ĐƠN 120W, H=11M
- ĐÈN LED ĐÔI 2X120W, H=11M
- ĐÈN LED ĐƠN 120W, H=12M
- ĐÈN LED ĐÔI 2X120W, H=12M
- CẤP CHIẾU SÁNG GXV 4X10M2



CƠ QUAN CHỦ QUẢN		
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN		
Ngày ... tháng ... năm ...		
CƠ QUAN CHỦ QUẢN		
PHÒNG KINH TẾ VÀ M&T, TỈNH LỤC NGẠN		
Ngày ... tháng ... năm ...		
CƠ QUAN CHỦ QUẢN		
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN		
Ngày ... tháng ... năm ...		
TÊN DỰ ÁN		
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG, TỶ LỆ 1/500		
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG		
TÊN BẢN ĐỒ		
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG		
THIẾT KẾ	KS. ĐINH QUỐC CHINH	Đã ký
CHỖ TRƯ	KS. NGUYỄN VĂN AN	Đã ký
CHỖ HỌA	KS. NGUYỄN VĂN AN	Đã ký
CHỖ KIỂM TRA	KS. NGUYỄN VĂN AN	Đã ký
CHỖ KIỂM TRA	KS. NGUYỄN VĂN AN	Đã ký
TÊN BẢN ĐỒ		
KS. NGUYỄN VĂN AN		
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ GLOBAL		
Địa chỉ: ...		
Số điện thoại: ...		
Email: ...		
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG		

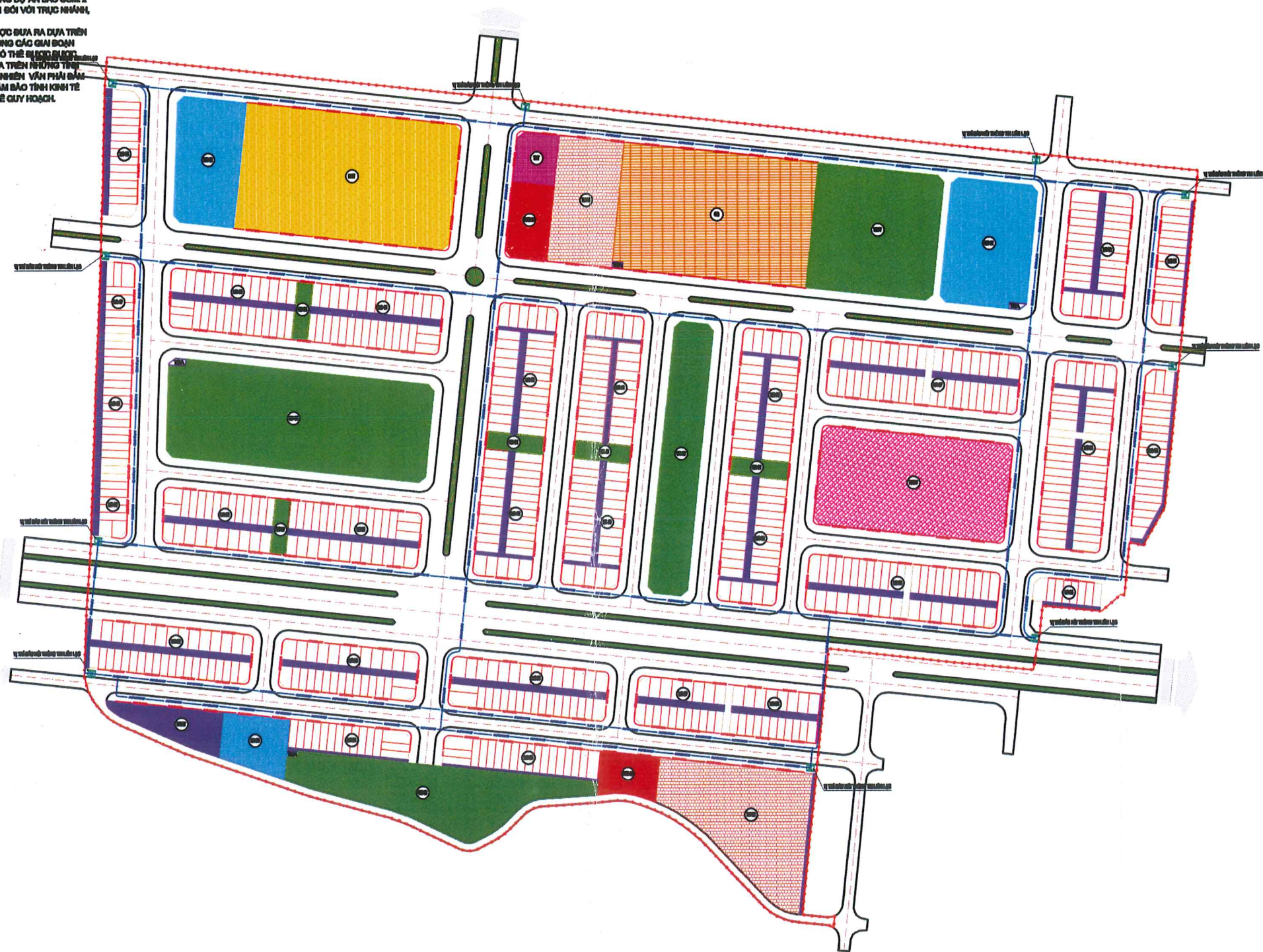
XÃ BIÊN ĐỘNG - HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG, TỶ LỆ 1/500

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

THUYẾT MINH KỸ THUẬT:

- HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CỦA DỰ ÁN BƯỚC ĐẦU NỐI VÀO HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CHUNG CỦA KHU VỰC TẠI CÁC BIÊN GIỚI HỚI.
- MẠNG LƯỚI THÔNG TIN BƯỚC ĐÓ THÌ CÁC TUYẾN ỚNG NGẦM TRÊN VÀ HỀ TRONG MƯỜNG CẤP, ỚNG THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐƯNG TRONG DỰ ÁN BẢO GỒM: 2 ỚNG PVC-U D110 ĐỐI VỚI TRỤC CHÍNH VÀ 2 ỚNG PVC-U D81 ĐỐI VỚI TRỤC NGANG, CHUYỂN DUNG CHO CẤP THÔNG TIN.
- TRONG GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH, CÁC YẾU TỐ CHI TIẾT BƯỚC ĐƯA RA DỰA TRÊN TÍNH TOÁN SƠ BỘ, CHỈ YẾU MANG TÍNH ĐỊNH HƯỚNG, TRONG CÁC GIAI ĐOẠN TIẾP THEO CỦA DỰ ÁN, CÁC YẾU TỐ CHI TIẾT CÓ THỂ BỊ CHỈNH ĐỔI, ĐIỀU CHỈNH THEO PHƯƠNG ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ DỰA TRÊN NGUYÊN TẮC TOÁN CHÍNH XÁC SẼ TIẾP THEO DỰ ÁN RA THỰC HIỆN, TUY NHIÊN VẤN PHẢI BẢO ĐẢM YẾU CẦU KỸ THUẬT THEO CÁC TỌA TƯƠNG ỚNG, ĐẢM BẢO TÍNH KINH TẾ CỦA DỰ ÁN VÀ BẢO ĐẢM CÁC YẾU TỐ CHÍNH TRONG BẢN VẼ QUY HOẠCH.



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- TRẠM BIẾN ÁP DỤNG MỚI
- 2 ỚNG U-PVC D110
- 2 ỚNG U-PVC D81



CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN			
HỌ TÊN: _____			
CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN LỤC NGẠN			
HỌ TÊN: _____			
CƠ QUAN CHỦ QUẢN			
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN			
HỌ TÊN: _____			
TÊN DỰ ÁN			
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI XÃ BIÊN ĐỘNG, TỶ LỆ 1/500			
DỰ ÁN: XÃ BIÊN ĐỘNG - HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG			
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC			
HỌ TÊN: _____	CHỨC VỤ: _____	TÊN: _____	HỌ TÊN: _____
THIẾT KẾ	KS. ĐINH QUỐC CHÍN	_____	_____
CHẾ BẢN	KTS. NGUYỄN VĂN AN	_____	_____
CHẤM DUY	KTS. NGUYỄN VĂN AN	_____	_____
CH. KỸ THUẬT	KS. BÙI VĂN HẢI	_____	_____
TỔNG QUẢN LÝ			
KTS. NGUYỄN VĂN AN			

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ GLOBAL
Tư vấn thiết kế, kiến trúc, nội thất, cảnh quan, môi trường, năng lượng, hạ tầng.
Địa chỉ: Số 10, Ngõ 10, Đường 10, Phường 10, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 090 123 4567