

Nénh, ngày tháng 10 năm 2025

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ
Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh

A. CĂN CỨ LẬP ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Đầu tư năm 2020; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 28/02/2020 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 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 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 thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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 đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;

Căn cứ 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 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;

Căn cứ nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP của Chính phủ, ban hành ngày 15/9/2025 Tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000; Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc 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 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021-2025 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Nghị quyết số 48/ NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang khóa XIX, kỳ họp thứ 28.

Căn cứ Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát

triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; 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;

Căn cứ Nghị quyết số 938/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Việt Yên và thành lập các phường thuộc thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang thì xã Nénh thành phường Nénh;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 13/1/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt chương trình phát triển đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021 – 2025 và định hướng đến năm 2035;

Căn cứ quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên; Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 3048/UBND-KTN ngày 01/10/2025 của UBND tỉnh về việc giao nhiệm vụ lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Tăng Tiến, thị xã Việt Yên;

Căn cứ các quy định khác có liên quan.

B. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ:

1. Tên dự án: Dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Mục tiêu hoạt động của dự án

2.1. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh nhằm từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị cho địa phương để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo việc khai thác hiệu quả tiềm năng của khu đất theo Đồ án Quy hoạch phân khu số 02 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh; Giải quyết nhu cầu về chỗ ở, kiến tạo không gian thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí gắn với các khu vực cảnh quan cây xanh mặt nước nhân tạo hấp dẫn, từng bước xây dựng và hình thành không gian kiến trúc

cảnh quan hiện đại cho khu vực, đảm bảo kết nối hài hòa với phân kết cấu hạ tầng đô thị các khu vực xung quanh.

Việc đầu tư dự án để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới, đảm bảo các yêu cầu về môi trường, cảnh quan, đáp ứng yêu cầu phát triển đất ở của phường Nénh, huy động tối đa nguồn vốn, đặc biệt là vốn nhân rồi trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Nhà đầu tư và Nhà nước.

2.2. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Bảng 01. Mục tiêu hoạt động của dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành (mã ngành cấp 4)
1	Kinh doanh bất động sản (mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua đối với nhà ở, nhà và công trình xây dựng khác không phải nhà ở)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
2	Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà ở.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
		Xây dựng công trình điện	4221
		Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
		Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
		Xây dựng nhà ở	4101
3	Cung ứng dịch vụ lưu trú cho du khách trong và ngoài nước	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết: dịch vụ khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, biệt thự hoặc kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày</i>	5510
4	Dịch vụ ăn uống	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
		Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
		Dịch vụ ăn uống khác	5629
		Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630

** Việc kinh doanh các mục tiêu hoạt động của dự án được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ quy định pháp luật có liên quan.*

3. Địa điểm thực hiện dự án

- Dự án được thực hiện tại tổ dân phố Bẩy, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

+ Phía Tây: Giáp trạm trộn bê tông Quốc An và khu dân cư tổ dân phố Bẩy, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

+ Phía Nam: Giáp đường gom cao tốc Hà Nội- Lạng Sơn, đoạn đi qua phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh;

+ Phía Bắc: Giáp dân cư và đất nông nghiệp tổ dân phố Bẩy, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

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

4. Quy mô đầu tư, nội dung đầu tư dự kiến

4.1. Quy mô đầu tư dự kiến

- Quy mô sử dụng đất khoảng 38,9ha (chi tiết tại *Bảng 02. Bảng quy hoạch sử dụng đất dự kiến*)

(Quy hoạch sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định lại theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Thái Hà đảm bảo phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt).

- Đầu tư dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị mới với quy mô dự án khoảng 38,9ha phù hợp với Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh.

Bảng 02. Bảng quy hoạch sử dụng đất dự kiến

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diễn giải	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Đề xuất diện tích xây dựng	Đề xuất số lô xây thô và diện tích trung bình 1 lô	Đề xuất số lô phân lô bán nền và diện tích trung bình 1 lô	Dân số dự kiến	Ghi chú
	Tổng diện tích đề xuất			388.644	100,0					Xem chi tiết phụ lục
1	Đất thương mại dịch vụ	DV-19; DV-20	Theo QHPK	36053	9,3					
2	Đất giáo dục	TH-15; TH-16	Theo QHPK	23831	6,1					
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-CX10; CX-CX11	Theo QHPK	61725	15,9					
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	TDDT-07	Theo QHPK	16557	4,3					
5	Đất ở (nhóm nhà ở theo QHPK) Trong đó NO-49 có 0,39ha nằm ngoài phạm vi ranh giới là đất hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của nhóm nhà ở hiện trạng	NO-45,46,47, 48,49,50	Theo QHPK	166.519						
6	Đề xuất tỷ lệ đất ở theo nhóm nhà ở		55%	90.753	23,4	48.957				
6.1	Đất nhà ở liền kề	LK	12%	19.982	5,1	17.984	88 lô 100m2/lô	78 lô 111m2/lô	664	
6.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	8%	13.322	3,4	7.993	36 lô 370m2/lô		144	
6.3	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	OXH	13%	21.647	5,6	8.659			1.772	
6.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CT	22%	35.802	9,2	14.321			6.092	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diễn giải	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Đề xuất diện tích xây dựng	Đề xuất số lô xây thô và diện tích trung bình 1 lô	Đề xuất số lô phân lô bán nền và diện tích trung bình 1 lô	Dân số dự kiến	Ghi chú
7	Đất hạ tầng kỹ thuật gồm: Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ đơn vị ở		Tính gộp diện tích từ QHPK diện tích đất ở thuộc nhóm nhà ở với tỷ lệ khoảng 45% của nhóm nhà ở	159.725	41,1					

4.2. Nội dung đầu tư dự kiến

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích khoảng 38,9ha phù hợp với Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu tư gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, mặt nước; cây xanh hè đường; ga rác; trạm xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

b) Công trình nhà ở:

- Nhà ở thấp tầng: Dự kiến xây thô, hoàn thiện mặt tiền khoảng 88 căn tại các lô đất ở liền kề với tổng diện tích đất khoảng 10.777m²; tổng diện tích đất xây dựng khoảng 9.699m²; chiều cao xây dựng khoảng 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 48.497m²; dự kiến dân số khoảng 352 người.

- Nhà ở biệt thự (shophouse): Dự kiến xây thô, hoàn thiện mặt tiền khoảng 36 căn tại các lô đất ở với tổng diện tích đất khoảng 13.322m²; tổng diện tích đất xây dựng khoảng 7.993m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,5 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.976m²; dự kiến dân số khoảng 144 người.

- Nhà ở thương mại: Dự kiến xây thô, hoàn thiện mặt tiền khoảng 38 căn tại các lô đất ở với tổng diện tích đất khoảng 14.805m²; tổng diện tích xây dựng khoảng 8.883m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,0 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 26.649m²;

- Nhà ở cao tầng: Dự kiến xây dựng khoảng 05 toà nhà ở cao tầng quy mô khoảng 22-25 tầng và 01 tầng hầm tại các lô đất ở với tổng diện tích đất khoảng 35.802m²; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 14.321m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 265.611m². Không gian chức năng trong các toà nhà gồm các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả toà nhà. Dự kiến dân số 6.092 người (*diện tích căn hộ bán, cho thuê tính 75% diện tích xây dựng; diện tích bình quân 32,7m² sàn/người theo Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030*).

- Nhà ở xã hội: Dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 03 toà nhà ở xã hội trên lô đất có diện tích đất khoảng 21.647m², với quy mô khoảng 15 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 8.659m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 77.256m². Không gian chức năng trong các toà nhà gồm các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả toà nhà. Dự kiến dân số 1.772 người (*diện tích căn hộ bán, cho thuê tính 75% diện tích xây dựng; diện tích bình quân 32,7m² sàn /người theo Quyết*

định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030).

c) Công trình thương mại dịch vụ:

- Dự kiến đầu tư xây dựng chợ với tổng diện tích đất khoảng 2.895m², chiều cao xây dựng khoảng 3,0 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.474m².

- Khách sạn: Dự kiến đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (gồm: khách sạn, chung cư, căn hộ, trung tâm thương mại, văn phòng,...) và công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà với diện tích đất khoảng 21.248m², quy mô khoảng 20 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 8.499m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 46.243m² (*diện tích văn phòng, căn hộ cho thuê tính 70 - 75% diện tích xây dựng*).

d) Công trình y tế: Dự kiến đầu tư xây dựng công trình y tế có diện tích đất khoảng 847m², diện tích xây dựng khoảng 339m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,0 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.016m².

- Trong trường hợp có mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị đề nghị ghi rõ:

+ Diện tích đất xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua gồm diện tích đất ở cao tầng, diện tích đất nhà ở xã hội, diện tích đất ở thấp tầng (phân lô, xây thô, shophouse,...) là khoảng 118.237m², diện tích đất xây dựng tối đa khoảng 62.911m²;

+ Diện tích xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua khoảng 510.438m²;

+ Loại nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua: nhà liền kề, nhà ở thương mại, biệt thự, nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội.

đ) Công suất thiết kế:

- Đầu tư dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu đô thị mới với quy mô dự án khoảng 38,9ha phù hợp với Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang.

**) Nội dung đầu tư và công suất thiết kế nêu trên là dự kiến. Nội dung đầu tư và công suất thiết kế chính thức sẽ tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*

4.3. Quy mô dân số dự kiến

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang thì quy mô dân số của Khu đô thị Thái Hà được giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thái Hà, xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 561/QĐ-

UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang là khoảng **7.650** người do dự án đã được lập đề xuất dự án đầu tư.

- Theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang thì tại vị trí Khu đô thị Thái Hà có sự điều chỉnh về tầng cao của các ô đất nhóm nhà ở dẫn đến dân số tăng khoảng **4.500** người. Do đó tổng dân số tại vị trí Khu đô thị Thái Hà là khoảng **12.150** người.

- Quy mô dân số Khu đô thị Thái Hà đề xuất dự kiến khoảng **8.672** người phù hợp với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 02. Quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định ở bước điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 02 đã được phê duyệt và chủ trương định hướng phát triển đô thị theo hướng “phát triển các khu đô thị nén,...” tại thông báo số 2620-TB/TU ngày 26/3/2025, văn bản số 111/UBND-KTN ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang.

(Chi tiết quy mô dân số đề xuất xem tại phụ lục)

4.4. Sản phẩm dịch vụ cung cấp

a) Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng và bán nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền); bán và cho thuê nhà ở cao tầng; chuyển nhượng căn hộ (nhà ở xã hội) gồm:

- Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng đối với các lô đất ở liền kề (phân lô, bán nền), nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền; bất động sản cho thuê với lô đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án khoảng 240 lô đất, với tổng diện tích đất khoảng 48.109m²; Trong đó:

+ Đất ở liền kề (phân lô bán nền) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch xây dựng dự kiến khoảng 78 lô liền kề, tổng diện tích đất khoảng 9.205m²;

+ Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền khoảng 88 căn tại các lô đất ở liền kề với tổng diện tích đất khoảng 10.777m²; chiều cao xây dựng khoảng 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 48.497m²;

+ Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền 36 căn tại các lô đất ở biệt thự với tổng diện tích đất khoảng 13.322m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,5 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.976m²;

+ Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền 38 căn tại các lô đất dịch vụ với tổng diện tích đất khoảng 14.805m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,0 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 26.649m²;

- Chuyển nhượng các căn nhà ở xã hội với khoảng 897 căn hộ trên 03 tòa nhà ở xã hội trên lô đất có diện tích khoảng 21.647m², với quy mô cao khoảng 15 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 8.659m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 77.256m². Không gian chức năng trong các tòa nhà gồm các căn

hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà.

- Cho thuê hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở cao tầng với khoảng 2.312 căn hộ trên 05 tòa nhà với tổng diện tích đất 35.802m², với quy mô khoảng 22-25 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 14.321m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 265.611m². Không gian chức năng trong các tòa nhà gồm các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà.

- Cho thuê công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (gồm: phòng ở khách sạn, trung tâm thương mại, văn phòng,...) và công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tại lô đất diện tích khoảng 21.248m², với quy mô khoảng 20 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 8.499m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 46.243m².

4.5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến

Áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế của khu ở đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các quy phạm khác có liên quan.

Bảng 03. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến

Stt	Hạng mục	Đơn vị	QCVN 01:2021/BXD và các quy phạm khác	Đề xuất quy hoạch	Đánh giá sự phù hợp
1	Chỉ tiêu sử dụng đất				
1.1	Đất ở				
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	m ² /lô	70-150	100-111	Phù hợp
	<i>Nhà ở biệt thự song lập, đơn lập</i>	m ² /lô	≥180	370	Phù hợp
1.2	Đất xây dựng nhà ở chung cư (nhà ở xã hội 20% diện tích đất ở)	%	≤ 20%	20	Phù hợp
1.3	Y tế	m ² /trạm	500	847	Phù hợp
1.4	Đất giáo dục:				
	<i>Mầm non</i>	50 cháu/1000 người	≥12 m ² / 1 cháu	14 m ² / 1 cháu	Phù hợp
	<i>Tiểu học</i>	65 cháu/1000 người	≥10 m ² / 1 cháu	14 m ² / 1 cháu	Phù hợp

Stt	Hạng mục	Đơn vị	QCVN 01:2021/BXD và các quy phạm khác	Đề xuất quy hoạch	Đánh giá sự phù hợp
	<i>Trung học</i>	55 cháu/1000 người	$\geq 10 \text{ m}^2 / 1$ cháu	$22 \text{ m}^2 / 1$ cháu	Phù hợp
1.5	Cây xanh sử dụng công cộng	$\text{m}^2/\text{người}$	≥ 2	8	Phù hợp
1.6	Đất văn hóa	$\text{m}^2/\text{công trình}$	500	1409	Phù hợp
1.7	Trung tâm văn hóa thể dục thể thao	$\text{m}^2/\text{công trình}$	5000	18097	Phù hợp
1.8	Bãi đỗ xe (tính cả tầng hầm)	$\text{m}^2/\text{người}$	≥ 2.5	2.6	Phù hợp
1.9	Chợ	$\text{m}^2/\text{công trình}$	2000	2895	Phù hợp
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
2.1	Giao thông				
	<i>Tỷ lệ đất giao thông đô thị so với đất xây dựng đô thị</i>	%	$18 \div 20$	25	Phù hợp
2.2	Cấp nước				
	<i>Sinh hoạt</i>	$\text{l}/\text{ng-ng.đ}$	≥ 80	135	Phù hợp
	<i>Công cộng, dịch vụ</i>	$\text{l}/\text{m}^2 \text{ sàn}$	2	2	Phù hợp
	<i>Trường học</i>	$\text{l}/\text{cháu-học}$ sinh	25-100	25-100	Phù hợp
	<i>Tưới vườn hoa, công viên</i>	l/m^2	3	3	Phù hợp
	<i>Rửa đường</i>	l/m^2	0.4	0.4	Phù hợp
2.3	Thoát nước thải, quản lý CTR				
	<i>Thoát nước thải</i>	Theo TC cấp nước			Phù hợp
	<i>Quản lý chất thải rắn</i>	$\text{kg}/\text{người}/\text{ng.đ}$	0.9	0.9	Phù hợp
2.4	Cấp điện				
	<i>Sinh hoạt (NOXH/ liền kề/ biệt thự)</i>	$\text{kW}/\text{căn - lô}$	4 / 6 / 8	4 / 6 / 8	Phù hợp
	<i>Công cộng, dịch vụ, hỗn hợp</i>	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ sàn}$	25-30	30	Phù hợp
	<i>Chiếu sáng giao thông</i>	kW/km	10	10	Phù hợp

Stt	Hạng mục	Đơn vị	QCVN 01:2021/BXD và các quy phạm khác	Đề xuất quy hoạch	Đánh giá sự phù hợp
2.5	Thông tin liên lạc				
	<i>Sinh hoạt</i>	line/lô- hộ	1	1	Phù hợp
	<i>Trường học</i>	line/lô	15	15	Phù hợp
	<i>Công cộng, dịch vụ, hỗn hợp</i>	line/ 250m2 sàn	1	1	Phù hợp

5. Tổng vốn đầu tư:

5.1. Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án:

- Sơ bộ Tổng mức đầu tư của dự án (làm tròn): **7.822.673 triệu đồng** (*Bảy triệu, tám trăm hai hai nghìn, sáu trăm bảy ba triệu đồng*). Trong đó:

- Chi phí giải phóng mặt
bằng: 173.551,8 triệu đồng

- Chi phí xây dựng: 5.997.554,61 triệu đồng

Chi phí tư vấn: 800 triệu đồng

Chi phí khác: 230.571,31 triệu đồng

Chi phí dự phòng: 1.420.195,11 triệu đồng

5.2. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn:

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

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 15%): 1.173.400,95 triệu đồng;

- Vốn vay thương mại dự kiến (tối đa 85%): 6.649.272,05 triệu đồng;

5.3. Sơ bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án dự kiến nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai:

- Tiền sử dụng đất ở thấp tầng dự kiến: 771.374 triệu đồng.

- Tiền thuê đất hàng năm dự kiến: 2.744 triệu đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án:

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

7. Tiến độ thực hiện dự án:

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

Tiến độ góp vốn dự kiến theo bảng phân tích phương án tài chính tại phụ lục 1 đính kèm.

7.2. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án, xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình 72 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án, trong đó:

+ Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật bàn giao đưa vào sử dụng 36 tháng kể từ ngày lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư;

+ Thời gian xây thô, hoàn thiện các căn nhà ở, xây dựng nhà ở cao tầng, công trình thương mại - dịch vụ và các công trình có liên quan là 36 tháng;

+ Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 72 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

Bảng tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư được cụ thể sau khi hoàn thành việc lựa chọn nhà đầu tư, ký kết hợp đồng dự án.

7.3. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Dự án không phân kỳ đầu tư.

8. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

8.1. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án thông qua tỷ số lợi ích trên chi phí về kinh tế (BCR) và các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

a) Về tác động chung

Dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh góp phần hiện thực hoá Quy hoạch phân khu số 02, từng bước xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng cho địa phương để đáp ứng yêu cầu kinh tế - xã hội.

Dự án sớm được đầu tư sẽ giúp hình thành một khu đô thị đồng bộ, hiện đại và văn minh, tạo không gian phát triển thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí. Khu đô thị mới hình thành cũng góp phần giải quyết nhu cầu chỗ ở (gồm nhà ở xã hội và nhà ở thương mại) và dịch vụ đô thị cho khoảng 8.672 người, tạo quỹ nhà ở xã hội phục vụ chủ yếu cho người lao động tại các khu công nghiệp lân cận (KCN Việt Hà, KCN Vân Trung, KCN Đình Trám...), 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.

b) Về tác động đến xu hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương

- Dự án sẽ góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỉ lệ dịch vụ, du lịch phù hợp với định hướng chung của tỉnh Bắc Ninh nói chung.

- Dự án sẽ giúp khai thác hiệu quả tiềm năng đất đai của địa phương, tăng hiệu quả sử dụng đất, từ đó tác động trực tiếp tới kinh tế - xã hội của địa phương.

c) Đóng góp vào ngân sách địa phương

Tăng nguồn thu ngân sách địa phương thông qua các thuế (thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế trước bạ...), các loại phí, lệ phí. Dự án giúp đóng góp của dự án vào Ngân sách Nhà nước được thể hiện trực tiếp qua doanh thu từ

dự án.

d) Tạo việc làm cho lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao.

- Dự án sẽ tạo ra việc làm cho một số lớn lao động, khoảng 100 lao động trực tiếp, trừ những người quản lý và kỹ thuật còn lại là lao động phổ thông có trình độ văn hóa cơ bản và tay nghề đơn giản của địa phương.

- Dự án sẽ đóng góp nâng cao mức sống và dân trí cho người dân trong vùng làm cho quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng hơn.

e) Tỷ số lợi ích xã hội/chi phí xã hội của dự án

- Tỷ số lợi ích xã hội/chi phí xã hội của dự án $BCR = 1,022 (>1)$ nên dự án đạt hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội.

(Chi tiết xem tại phụ lục đính kèm)

8.2. Đánh giá hiệu quả tài chính, tính khả thi của dự án

- Tiền sử dụng đất ở thấp tầng dự kiến: 771.374 triệu đồng.

- Tiền thuê đất hàng năm dự kiến: 2.744 triệu đồng.

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bán nhà ở đối với các căn xây thô, hoàn thiện mặt tiền; bán, chuyển nhượng căn hộ nhà ở xã hội; cho thuê sàn dịch vụ để kinh doanh; bán, cho thuê công trình thương mại - dịch vụ, kinh doanh trong phạm vi khu đất thực hiện dự án

- Các chỉ tiêu tài chính của dự án:

+ Giá trị hiện tại dòng: $NPV = 1.509.549,23$ triệu đồng (>0).

+ Tỷ suất nội hoàn của dự án: $IRR = 8,32\% > 7,69\%$;

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

9. Thông tin về đất đai

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

- Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt bằng gồm đất công, đất giao ổn định cho các hộ dân, đất nông nghiệp, đất mặt nước, đường giao thông...

- Trong ranh giới thực hiện dự án còn có một số công trình hạ tầng kỹ thuật thủy lợi như kênh mương hiện trạng để phục vụ sản xuất nông nghiệp. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan để hoàn trả để đảm bảo hạn chế ảnh hưởng đến phục vụ sản xuất.

- UBND phường Nénh cam kết và chịu trách nhiệm về tính chính xác thông tin nguồn gốc, số liệu hiện trạng đất đai của dự án.

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất giao cho các hộ gia đình sử dụng lâu dài	304.382,0	78,32
1.1	Đất trồng lúa (LUC)	281.469,9	72,42
1.2	Đất bằng hằng năm khác (BHK)	21.612,6	5,56
1.3	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1.250,5	0,32
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	42,2	0,01
1.5	Đất ở đô thị (ODT)	6,8	0,00
2	Đất công	84.261,6	21,68
2.1	Đất giao thông, thủy lợi (DGT, DTL)	15.877,9	4,09
2.2	Đất bằng chưa sử dụng (BCS)	544,8	0,14
2.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa (NTD)	67,4	0,02
2.4	Đất trồng lúa (LUC) (đã GPMB)	67.771,5	17,44
	Tổng	388.643,6	100,00

9.2. Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất

- Dự án phù hợp danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đợt 2 năm 2025 được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang khóa XIX, kỳ họp thứ 28.

- Dự án phù hợp với tiêu chí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, theo Nghị quyết số 92/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Về sự phù hợp quy hoạch tỉnh: Dự án phù hợp với Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022; điều chỉnh tại Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024.

- Quy hoạch sử dụng đất thực hiện dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên và điều chỉnh tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh.

- Dự án nằm trong kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021 - 2025 tỉnh Bắc Giang được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 04/10/2022;

- Dự án phù hợp với Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc

Giang, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh.

- Dự án Khu đô thị Thái Hà phường Nénh, huyện Việt Yên là dự án được đầu tư nhằm phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, vì mục đích quốc gia, công cộng.

Vì vậy, dự án đủ điều kiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản khác có liên quan.. Việc thu hồi đất và bàn giao đất được tiến hành theo quy định hiện hành.

9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất

Dự án có nhu cầu sử dụng đất khoảng 38,9ha phù hợp với Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Bảng quy hoạch sử dụng đất dự kiến

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diễn giải	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Đề xuất diện tích xây dựng	Đề xuất số lô xây thô và diện tích trung bình 1 lô	Đề xuất số lô phân lô bán nền và diện tích trung bình 1 lô	Dân số dự kiến	Ghi chú
	Tổng diện tích đề xuất			388.644	100,0					Xem chi tiết phụ lục
1	Đất thương mại dịch vụ	DV-19; DV-20	Theo QHPK	36053	9,3					
2	Đất giáo dục	TH-15; TH-16	Theo QHPK	23831	6,1					
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-CX10; CX-CX11	Theo QHPK	61725	15,9					
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	TDDT-07	Theo QHPK	16557	4,3					
5	Đất ở (nhóm nhà ở theo QHPK) Trong đó NO-49 có 0,39ha nằm ngoài phạm vi ranh giới là đất hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của nhóm nhà ở hiện trạng	NO-45,46,47, 48,49,50	Theo QHPK	166.519						
6	Đề xuất tỷ lệ đất ở theo nhóm nhà ở		55%	90.753	23,4	48.957				
6.1	Đất nhà ở liền kề	LK	12%	19.982	5,1	17.984	88 lô 100m2/lô	78 lô 111m2/lô	664	
6.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	8%	13.322	3,4	7.993	36 lô 370m2/lô		144	
6.3	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	OXH	13%	21.647	5,6	8.659			1.772	
6.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CT	22%	35.802	9,2	14.321			6.092	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diễn giải	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Đề xuất diện tích xây dựng	Đề xuất số lô xây thô và diện tích trung bình 1 lô	Đề xuất số lô phân lô bán nền và diện tích trung bình 1 lô	Dân số dự kiến	Ghi chú
7	Đất hạ tầng kỹ thuật gồm: Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ đơn vị ở		Tính gộp diện tích từ QHPK diện tích đất ở thuộc nhóm nhà ở với tỷ lệ khoảng 45% của nhóm nhà ở	159.725	41,1					

a) Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024;
- Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang được sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 27/11/2024;
- Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về 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 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc 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;
- Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2025;
- Các quy định khác có liên quan.

b) Nguyên tắc bồi thường về đất và tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được bồi thường.
- Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.
- Đất, tài sản trên đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định.
- Việc bồi thường và hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

c) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho Nhà đầu tư theo quy định để triển khai thực hiện dự án.
- Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp và ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.
- Công tác GPMB được thực hiện thành một đợt hoặc nhiều đợt đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

d) Phương án tái định cư:

Trong ranh giới đề xuất thực hiện dự án không có đất ở hiện trạng nên dự án không phải bố trí tái định cư.

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

- Dự án không xung đột với quy hoạch cấp quốc gia sau:
 - + Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 tại Nghị quyết số 81/2023/NQ-QH15 ngày 09/01/2023 của Quốc hội;
 - + 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 2021-2030 tại Nghị quyết số 39/2021/NQ-QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội;
 - + Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024;
 - + Quy hoạch hệ thống du lịch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 13/6/2024;
 - + Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021;
 - + Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 500/QĐ-TTg ngày 15/5/2023;
 - + Quy hoạch tài nguyên nước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1622/QĐ-TTg ngày 27/12/2022;
 - + Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 611/QĐ-TTg ngày 08/7/2024.
- Dự án phù hợp với Quy hoạch vùng trung du và miền núi phía Bắc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 04/5/2024.
- Về sự phù hợp quy hoạch tỉnh: Dự án phù hợp với Phương án khoanh vùng đất đai kèm theo Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022, khu vực thực hiện dự án được quy hoạch theo mục đích chủ yếu là đất ở.
- Dự án phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024.
- Dự án phù hợp với Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày

25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang. Theo quy định tại khoản 3, Điều 126 Luật Đất đai “Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có **quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000** được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu”.

Do đó, việc lập hồ sơ đề xuất dự án trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt là phù hợp.

- Dự án phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã được phê duyệt, cụ thể:

Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 thì mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh với Quỹ đất quy hoạch để phát triển các dự án nhà ở khoảng 2.406,61ha. Trong đó, phân bổ Quỹ đất quy hoạch để phát triển các dự án nhà ở trên địa bàn thị xã Việt Yên là 375,7ha (theo Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang).

- Dự án phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022, điều chỉnh tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang

- Dự án phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024 được phê duyệt tại quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2023

- Dự án phù hợp với chương trình phát triển đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 13/01/2021. Vị trí dự án thuộc Khu số 2: Khu đô thị dịch vụ công nghiệp phía Đông (Hồng Thái, Nénh), (Phụ lục 02; Biểu 36, Phần II, Mục II.1.2, STT29, Khu đô thị Thái Hà , xã Nénh).

11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường

- Căn cứ đánh giá:

+ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.

+ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

+ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022;

+ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài Nguyên

Môi trường quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

+ Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài Nguyên Môi trường về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022.

11.1. 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

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

- Phù hợp với chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 450/QĐ-TTg ngày 13/4/2022.

- 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 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn đến năm 2050:

+ Phù hợp với quan điểm phát triển: Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 phải phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội của cả nước thời kỳ 2021 - 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 2050: 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.

+ Phù hợp với các nội dung của đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt: 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.

11.2. 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

11.2.1 Quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án

a) Quy mô dự án

- Quy mô diện tích: khoảng 38,9 ha;
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 8.672 người.

b) Địa điểm thực hiện dự án

- Dự án được thực hiện tại Tổ dân phố Bầy, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Phía Tây: Giáp trạm trộn bê tông Quốc An và khu dân cư tổ dân phố Bầy, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Phía Nam: Giáp đường gom cao tốc Hà Nội- Lạng Sơn, đoạn đi qua tỉnh Bắc Ninh.
- + Phía Bắc: Giáp dân cư và đất nông nghiệp tổ dân phố Bầy, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

c) Điểm mạnh:

- Khu vực dự án có vị trí thuận lợi nằm giáp ranh tuyến đường gom;
- Hiện trạng quỹ đất thuận lợi cho xây dựng trong khu vực tương đối dồi dào, thuận lợi cho bố trí khu dân cư mới, phát triển mở rộng đô thị.
- Khu vực thực hiện dự án gần các khu công nghiệp lớn nên có điều kiện để phát triển đô thị, dịch vụ.

d) Điểm yếu:

- Hiện trạng cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật còn thấp kém. Đường xá, điện nước vào các vùng sâu, vùng xa của một số nơi chưa được đầu tư dẫn đến đi lại của khách khó khăn và giá vận chuyển tăng lên.

e) Cơ hội:

- Thu hút đầu tư do có khả năng tiếp cận thuận lợi tới các trục đường chính trong khu vực; có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại của vùng tỉnh, và có lợi thế về giá trị cảnh quan.
- Phát triển kinh tế, thay đổi cơ cấu kinh tế của khu vực rõ rệt do thuận lợi từ các yếu tố về điều kiện tự nhiên, giao thông, và các định hướng quy hoạch của tỉnh.
- Phát triển theo hướng khu đô mới đầy đủ tiện nghi hiện đại.

f) Thách thức:

- Xây dựng đô thị kết hợp nghỉ dưỡng có tính độc đáo, cạnh tranh tốt với các khu đô thị xung quanh.
- Xây dựng đô thị có tính bền vững trong quá trình vận hành.
- Cần sự thay đổi và đòi hỏi tính thích nghi về lối sống của người dân tại khu vực cho một khu đô thị phát triển theo mô hình hiện đại
- Tiên phong trong việc xây dựng một khu đô thị có quy mô lớn, hiện đại đẳng cấp, có sự đầu tư đồng bộ và toàn diện trên tất cả hạng mục trong khu vực nghiên cứu.

- Giải pháp kết nối không gian đô thị với không gian cảnh quan thiên nhiên và cảnh quan khu dân cư hiện hữu.

11.2.2. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính

a. Tác động trong giai đoạn xây dựng:

Các nguồn gây ô nhiễm chính trong quá trình thi công xây dựng của dự án bao gồm:

*** Môi trường nước:**

- Nước thải từ công đoạn rửa vật liệu xây dựng như đá, cát sỏi và máy móc, xe cộ: Loại nước thải này có hàm lượng cặn lơ lửng cao. Tuy mức độ nguy hiểm của cặn đến môi trường không lớn nhưng nếu không xử lý triệt để nó có thể làm tắc hệ thống thoát nước do quá trình lắng cặn. Để xử lý loại nước thải này biện pháp đơn giản là sử dụng bể lắng, lọc để tách chất rắn trong nước thải.

- Nước mưa chảy tràn trên mặt đất: Nước mưa được thu gom qua hệ thống máng, rãnh hở và kín sau đó được dẫn tới hố ga lắng và xả thẳng vào hệ thống thoát nước của khu vực xung quanh.

*** Môi trường không khí:**

- Khí thải:

+ Trong giai đoạn xây dựng ngoài những khí thải từ phương tiện vận chuyển còn có những nguồn ô nhiễm khác như: bụi từ việc đổ đất cát đá, sỏi, gạch ngói, xi măng, sắt thép ... trong công trường, bụi từ các nguyên vật liệu xây dựng điển hình là xi măng, vôi, sơn. Thêm vào đó là khí thải từ các thiết bị hàn cắt sắt thép bằng điện, que hàn, khí hàn.

+ Tại các vị trí tập trung phương tiện, tập kết nguyên vật liệu, nồng độ bụi có thể tăng lên vượt tiêu chuẩn cho phép từ 10-15 lần với bán kính tác động hàng trăm mét. Thành phần chính là các hạt bụi từ đất cát, xi măng có đường kính nhỏ hơn 50 mm, các loại bụi này tuy không có độc tính cao (không nguy hại) nhưng cũng sẽ tác động lên công nhân thi công và môi trường xung quanh.

+ Thành phần khí thải ô nhiễm bao gồm: COx, NOx, SO2, hơi xăng, hơi khí hàn. Nguồn phát thải là các xe chở nguyên vật liệu, các máy móc dung nguyên liệu Diesel, xăng, các máy hàn cắt sắt thép dung khí và điện.

+ Mức độ tác động của ô nhiễm khí thải do việc hàn cắt có thể đánh giá qua hệ số ô nhiễm, hàn cắt kim loại bằng hơi Axetylen, Propane.

+ Mức độ ô nhiễm khí thải từ phương tiện chuyên chở có thể tính toán dựa trên số lượng xe khi hoạt động.

+ Theo tính toán, đối với khu vực thoáng rộng, tác động của khí thải mức đáng kể trong vòng bán kính < 100m. Nồng độ khí ô nhiễm có thể tăng lên 5,6 lần so với môi trường nền tùy theo từng loại khí. Bán kính tác động ngoài phạm vi 200m trở lên sẽ bị ảnh hưởng nhẹ hơn và ngoài 500m bụi hóa chất coi như không đáng kể.

- Bụi: Sự ô nhiễm không khí còn phải kể đến bụi hóa chất khác như bụi silic

trong xi măng và các hợp chất hữu cơ, vô cơ độc hại trong các loại sơn, dầu pha sơn vecni... đặc biệt khi sơn phủ tường nhà có diện tích lớn tập trung trong thời gian ngắn. Các nguồn phát thải này không lớn, song mức độ nguy hại cao hơn, chúng sẽ bổ sung vào các yếu tố gây ô nhiễm không khí khu vực sản xuất và khu vực xung quanh. Chúng có thể gây nên bệnh bụi phổi, gây ung thư nếu như người nào chịu tác động lâu dài với nồng độ cao hay sự cố lao động xảy ra.

*** Tiếng ồn:**

- Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn trong giai đoạn xây dựng là các xe máy thi công, các hoạt động mạnh của công nhân ví dụ từ các búa máy, ép cọc, trộn đầm bê tông, máy ca, máy bào, tiếng phanh ô tô, tiếng búa đập đóng đinh...

- Theo tính toán dự báo cường độ áp âm tiếng ồn có thể đạt mức 90-100dBA tại thời điểm thi công trong khu vực có bán kính rộng 100m. Như vậy mức ồn vượt tiêu chuẩn cho phép 15-20 dBA trong thời gian thi công và ảnh hưởng xấu tới sức khỏe công nhân...

*** Chất thải rắn:**

- Chất thải rắn xây dựng: như các phế liệu đất, đá, xi măng, bao bì, chai lọ, thủy tinh, nhựa, gỗ, sắt... vương vãi trong khu vực thi công, đặc biệt là các chất thải rắn khó phân hủy như các bao nylon, số lượng tuy không nhiều, song đòi hỏi phải có biện pháp quản lý thu gom.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Ở công trường có thành phần đa dạng và chủ yếu là các chất hữu cơ dễ phân hủy. Khối lượng tuy không nhiều, song nếu không được thu gom quản lý tất sẽ phát tán khắp khu vực, phân hủy gây mùi xú uế, nhất là vào mùa thi công nắng nóng.

*** Khả năng gây cháy nổ, tai nạn lao động:**

- Các nguyên nhân gây cháy nổ trong cả hai giai đoạn thi công và khai thác:

+ Tàng trữ nguyên liệu không đúng quy định, quy phạm.

+ Tồn trữ các loại rác trong khu vực thi công.

+ Sự cố về thiết bị điện và truyền tải điện.

- Các vấn đề sự cố, tai nạn lao động có thể xảy ra trong giai đoạn thi công.

b. Tác động trong giai đoạn dự án đưa vào khai thác.

Trong giai đoạn hoạt động của dự án, nguồn gây ô nhiễm môi trường chủ yếu bao gồm:

*** Môi trường nước:**

- Thành phần chủ yếu gây nên biến đổi môi trường nước trong khu vực nghiên cứu gồm các chất ô nhiễm trong nước thải từ các hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống, phục vụ và nước thải sinh hoạt bị rò rỉ hoặc chưa được xử lý thải ra môi trường.

*** Môi trường không khí:**

Trong quá trình hoạt động của đô thị, các hoạt động của con người sẽ ảnh

hưởng trực tiếp tới môi trường không khí và tiếng ồn:

- Hoạt động giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ: tuyến đường kết nối dự án với khu vực xung quanh, các bãi đỗ xe trong khu vực, các tuyến giao thông liên kết một số khu chức năng chính.
- Hoạt động đun nấu: Chủ yếu từ các khu vực nhà hàng dịch vụ, mức độ tác động thấp, dài hạn và không thể tránh khỏi.
- Hoạt động của máy phát điện dự phòng: Trong trường hợp cúp điện sẽ sử dụng máy phát điện, gây ảnh hưởng về tiếng ồn và khí thải.
- Mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải khu vực tập kết, trung chuyển rác: từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO₂, CH₄, H₂S.

*** Môi trường đất:**

- Đối với các loại chất thải nguy hại như dầu, mỡ...khi thải bỏ trực tiếp vào môi trường đất, chúng sẽ thấm dần vào đất và gây độc cho các sinh vật sống trong đất. Nguy hiểm hơn trong dầu mỡ bôi trơn máy móc thường chứa PCBs. Đây là một loại hoá chất rất độc hại, có khả năng tích lũy sinh học trong cơ thể sinh vật.

*** Môi trường kinh tế xã hội, văn hóa lịch sử:**

+ Quy hoạch sẽ góp phần làm thay đổi diện mạo của khu vực theo chiều hướng đẹp hơn, với lối kiến trúc hài hoà, phù hợp với quy hoạch chung, góp phần phát triển kinh tế, xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống và bảo vệ môi trường cảnh quan.

- + Các tác động đến kinh tế chủ yếu thể hiện ở mấy điểm sau:
- + Xây dựng một khu dân cư đô thị mới, góp phần tăng quỹ nhà, diện tích khu thương mại, vui chơi giải trí cho người dân khu vực.
- + Phục vụ nhu cầu cấp thiết về nhà ở cho người dân.
- + Góp phần phát triển đô thị hoá và nâng cao đời sống nhân dân trong phạm vi địa phương, cải thiện điều kiện cảnh quan và môi trường của khu vực;
- + Tăng cường thêm hệ thống hạ tầng cơ sở cho khu vực như: đường giao thông nội bộ, trạm biến áp, thông tin liên lạc...
- + Nâng cao năng lực quản lý, thực hiện các quy hoạch trong tương lai.

11.3. 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 (nếu có)

a) Sự cố rò rỉ:

- Sự cố rò rỉ nguyên liệu dạng lỏng hay khí sẽ gây ra những tác hại lớn như gây độc cho con người, gây cháy nổ... Các sự cố loại này có thể dẫn tới thiệt hại lớn về kinh tế - xã hội cũng như hệ sinh thái trong khu vực và các vùng lân cận.
- Khả năng xảy ra sự cố rò rỉ tại dự án là rất thấp, mức độ ảnh hưởng không nhiều. Tuy nhiên, cần phải có biện pháp để đảm bảo an toàn cho hệ thống đường dẫn và các bình ga.

b) Sự cố cháy nổ:

- Sự cố gây cháy khi xảy ra có thể dẫn tới các thiệt hại lớn về kinh tế xã hội và làm ô nhiễm cả 3 hệ sinh thái, nước, đất, không khí một cách nghiêm trọng. Hơn nữa còn ảnh hưởng tới tính mạng con người, vật nuôi và tài sản của nhân dân trong khu vực.

- Công tác phòng chống cháy được thực hiện thường xuyên nên khả năng xảy ra rất thấp, tuy nhiên khi xảy ra sự cố cháy nổ thì mức ảnh hưởng rất khó kiểm soát. Như vậy, dự án cần phải không chế sự cố ngay từ ban đầu là quy định nghiêm ngặt về vấn đề dùng lửa, điện.

c) Sự cố thiên tai mưa, lũ lụt:

- Sự cố gây thiên tai mưa, lũ lụt khi xảy ra có thể dẫn tới các thiệt hại lớn về kinh tế xã hội một cách nghiêm trọng. Hơn nữa còn ảnh hưởng tới tính mạng con người, và tài sản của nhân dân trong khu vực do đó có các giải pháp như sau :

- Giải pháp đảm bảo các yêu cầu về phòng, chống thiên tai và giải pháp tiêu thoát nước của lưu vực xung quanh liên quan đến dự án.

○ Giải pháp tiêu thoát nước:

▪ Hệ thống gom nước mặt bố trí ga, cống thoát nước thu gom về hệ thống thoát nước mưa dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó ra mương tiêu ngoài ranh giới.

○ Giải pháp đảm bảo về phòng chống, thiên tai:

▪ Đối với mưa lớn, nước dâng, lũ và ngập lụt: căn cứ theo tình hình thực tế khẩn trương triển khai Phương án, kế hoạch phòng, chống, ứng phó với mưa lớn tại địa phương.

▪ Tăng cường kiểm tra, đôn đốc hoàn thành các hạng mục sửa chữa, gia cố và nâng cấp các cống, đập, hồ chứa theo đúng tiến độ và bảo đảm chất lượng.

▪ Thông báo cho các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị liên quan và nhân dân để chủ động rà soát, kiểm tra các hạng mục công trình phòng, chống ngập úng; đề phòng tình trạng các công trình bị xói lở, sụp lún do mưa lớn dẫn đến nguy cơ gây sạt lở; bố trí lực lượng xung kích ở các vị trí xung yếu, chuẩn bị đầy đủ vật tư dự trữ và phương tiện vận tải phù hợp để ứng phó, gia cố theo phương châm “bốn tại chỗ”.

▪ Các địa bàn có nguy cơ sạt lở cần có phương án đề phòng mưa lớn gây sạt lở làm ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của nhân dân, doanh nghiệp và nhà nước.

Các đơn vị có máy bơm chống ngập úng phải chuẩn bị sẵn sàng nhiên liệu, kiểm tra hệ thống điện để thực hiện bơm chống ngập úng. Khai thông các cống, rãnh thường xuyên bị tắc nghẽn đề phòng ngập úng cục bộ khi có mưa lớn.

11.4. Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án đầu tư và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường

a) Trong giai đoạn xây dựng:

- Khống chế và giảm thiểu tác động do san lấp mặt bằng, chuẩn bị xây dựng.
- Bắt buộc các nhà thầu có biện pháp hữu hiệu để hạn chế các tác động có hại như sau:
 - + Lập kế hoạch đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường, an toàn lao động và bảo vệ sức khỏe con người ngay từ khi lập dự án thi công.
 - + Tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập đề án tổ chức thi công như là vấn đề bố trí máy móc thiết bị thi công, biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động, vấn đề chống sét, thứ tự bố trí các kho tang, bãi để nguyên vật liệu, lán trại, hậu cần phục vụ...
 - + Xây dựng chương trình phòng cháy chữa cháy khi gặp sự cố xảy ra.
 - Các biện pháp sau đây cần được thực hiện tại mặt bằng thi công công trình:
 - + Bố trí kho chứa nguyên liệu tại những vị trí cách xa khu dân cư và các trụ sở cơ quan lân cận. Hạn chế sự rò rỉ nhiên liệu trong quá trình bơm, hút và có hệ thống thu gom. Khu vực kho chứa có nền cao hơn so với khu vực xung quanh.
 - + Bố trí hợp lý đường vận chuyển nguyên vật liệu, đi lại ra vào công trường đúng quy định. Kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị máy móc luôn ở điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật.
 - + Hạn chế các nguồn dễ phát sinh cháy, nổ như lửa, chập điện ... Lập rào chắn cách ly các khu vực nguy hiểm như trạm biến thế, vật liệu dễ cháy nổ.
 - + Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Lắp đặt các thiết bị giảm tiếng ồn cho máy móc thiết bị thi công có mức ồn cao như máy phát điện, máy nén khí.
 - + Tạo khoảng cách hợp lý giữa công trường với khu dân cư địa phương nhằm tạo vùng đệm giảm tác động bụi, tiếng ồn.
 - + Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông các khu vực phát sinh nhiều bụi trong mùa khô. Xe chở gạch đá xi măng phải được che phủ kín theo quy định và trước khi ra khỏi cổng công trường đều phải được rửa sạch.
 - + Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa thao tác và quá trình thi công. Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công phù hợp để đạt được mức ồn tiêu chuẩn cho phép qui định.
 - + Nước thải sinh hoạt và các chất cặn bã của công nhân phát sinh trong thời gian thi công dự án: để đảm bảo vệ sinh an toàn môi trường, chủ dự án sẽ lắp đặt nhà vệ sinh di động, khi đầy bồn chứa chất thải sinh hoạt sẽ thuê đơn vị hút hầm cầu vận chuyển đến nơi xử lý đảm bảo chất lượng đầu ra.
 - + Chất thải rắn trong quá trình xây dựng chủ yếu là vật liệu hư hỏng như gạch vụn, xi măng chết, gỗ coppha hỏng, các phế liệu bảo vệ bên ngoài các thiết bị... và rác thải sinh hoạt của cán bộ, công nhân trực tiếp thi công trên công

trường. Chất thải rắn là các loại vật liệu tro như xà bần, đất, đá, sỏi ... sẽ được dùng để san lấp trong khu đất hoặc thu gom, vận chuyển đến nơi quy định của địa phương.

- + Hạn chế lượng nước thải và chất thải rắn đổ xuống hệ thống công thoát nước trong khu vực bằng cách giáo dục ý thức của công nhân trong việc phóng uế, và xả rác vào thùng rác chứa rác thải sinh hoạt.

- + Đối với sức khỏe cộng đồng, dự án tổ chức cuộc sống cho công nhân đảm bảo được các điều kiện sinh hoạt như lán trại, nước sạch, ăn ở... Công nhân thi công ngoài trời trong điều kiện thời tiết không thuận lợi sẽ được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động để không làm ảnh hưởng đến sức khỏe của họ, phòng ngừa dịch bệnh xảy ra và không làm ảnh hưởng tới xung quanh.

- + Đối với vấn đề an toàn lao động: Tuân thủ các qui định về an toàn lao động khi lập đề án tổ chức thi công như các biện pháp thi công đất, vấn đề bố trí máy móc thiết bị, biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động, vấn đề chống sét, thứ tự bố trí các kho, bãi nguyên vật liệu, lán trại tạm, hậu cần phục vụ. Công nhân phục vụ tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động khi thi công và đều thực hiện các biện pháp an toàn và phòng ngừa sự cố theo quy định.

- + Tổ chức đội sơ cứu các tai nạn lao động. Về lâu dài đội sẽ được bổ sung thêm về điều kiện trang thiết bị y tế, cứu hộ để phục vụ cho quá trình hoạt động của dự án.

b) Trong quá trình dự án đi vào khai thác, hoạt động.

➤ *Giảm thiểu ô nhiễm không khí:*

- Cải thiện điều kiện vi khí hậu:

- + Thực hiện chống nóng bằng các vật liệu cách nhiệt ngay từ khi xây dựng các công trình. Đảm bảo các điều kiện thông thoáng bằng hệ thống cửa sổ và cửa ra vào với diện tích tối thiểu là 20% diện tích tường nhà.

- + Thực hiện các giải pháp trồng cây xanh và tạo diện tích đất trống để cải thiện môi trường không khí trong khu vực.

- + Việc bố trí các khu chức năng sẽ tính tới khả năng thông gió tổng thể mà vẫn không làm mất đi vẻ mỹ quan chung của toàn khu.

- + Khu vực đường nội bộ sẽ thường xuyên được làm vệ sinh và phun nước tưới nước ẩm vừa giảm bụi, vừa làm giảm bức xạ nhiệt từ mặt đường.

- + Cung cấp nước sạch đầy đủ, liên tục cũng là một giải pháp nhằm gián tiếp làm giảm ô nhiễm môi trường.

- + Các khu đất trống sẽ luôn được dọn dẹp, phun thuốc diệt muỗi, khử mùi hàng ngày. Rác sẽ được chứa trong các thùng chứa rác có nắp đậy, tránh cho ruồi muỗi phát triển và mùi hôi tỏa ra gây ô nhiễm môi trường không khí xung quanh. Rác thải sẽ được chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dụng đến nơi xử lý chung của khu vực.

- Cải thiện môi trường không khí chung:
- + Vệ sinh đường nội bộ sạch làm giảm bụi.
- + Sửa chữa ngay các tuyến đường nội bộ ngay khi phát hiện thấy hư hỏng.
- + Các phương tiện giao thông phải được bảo trì và thay thế nếu không còn đảm bảo kỹ thuật. Bên cạnh đó cần sử dụng nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.
- + Sử dụng chất đốt sạch như gas, điện thay cho các loại chất đốt rẻ tiền gây ô nhiễm.

➤ *Giảm thiểu tiếng ồn và trồng cây xanh:*

- Tại hầu hết các khu đất trống trong khu vực dự án, giữa các khu vực chức năng bố trí các loại cây xanh bóng mát, tạo cảnh quan sẽ được chủ đầu tư quan tâm phát triển. Quy hoạch khu vui chơi, giải trí và dịch vụ có khoảng cách ly thích hợp để giảm tiếng ồn và giảm tác động đến các khu dân cư.
- Các biện pháp được áp dụng ngay từ khi bắt đầu lắp đặt máy phát điện và máy điều hòa trung tâm.
- + Bố trí máy phát điện, điều hòa trung tâm trong buồng cách âm kỹ thuật.
- + Lắp đệm chống ồn, rung trong quá trình lắp đặt máy phát điện, các thiết bị gây ồn khác.
- + Kiểm tra độ mòn chi tiết định kỳ và thường kỳ cho dầu bôi trơn hoặc thay những chi tiết hỏng.

c) *Biện pháp xử lý nước thải:*

Nước thải phát sinh từ dự án bao gồm 2 loại: Nước mưa và nước thải sinh hoạt.

*** Hệ thống thoát nước và nguồn tiếp nhận:**

- Do mật độ xây dựng toàn khu thấp, mật độ cây xanh cao nên khả năng tự thấm nước mưa rất lớn.
- Nước thải sinh hoạt chỉ tập trung tại khu vực nhà ở thấp tầng, nhà cao tầng nên để đảm bảo việc thoát nước thải sinh hoạt, dự án thiết kế và xây dựng hệ thống thu gom nước thải sinh cục bộ tại từng công trình. Nước sau khi đã xử lý đạt tiêu chuẩn và được đầu nối vào cống thu gom của khu đô thị dẫn về trạm xử lý.
- Xử lý nước thải từ nhà vệ sinh: Đối với nước thải phân, tiểu từ các nhà vệ sinh trong khu vực văn phòng, nhà hàng, biện pháp thích hợp nhất là xử lý cục bộ tại mỗi công trình bằng bể tự hoại 3 ngăn. Nước sau khi xử lý từ bể tự hoại cùng với nước thải từ các hoạt động vệ sinh thông thường được xả vào cống thoát nước bản dẫn vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án để tiếp tục xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường.

d) *Xử lý chất thải rắn.*

Chất thải rắn phát sinh ra trong quá trình hoạt động của dự án được phân loại

rác tại nguồn thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Cơ sở phân loại rác tại nguồn được thực hiện theo nguyên tắc 3R: Giảm thiểu, tái sử dụng và tái chế.

- Giảm thiểu: Mua sản phẩm với số lượng lớn và với ít bao bì hơn để giảm bớt chất thải.

- Tái sử dụng:

- + Thay thế các sản phẩm chỉ sử dụng một lần bằng các loại có thể tái sử dụng được như các loại pin sạc, các bình chứa xà phòng và dầu gội đầu có thể đổ đầy lại, và dùng các túi đựng đồ giặt bằng vải.

- + Yêu cầu những đơn vị thu gom phế liệu thu lại các thùng chứa và kiện đóng hàng.

- Tái chế:

- + Cung cấp các thùng chứa chất thải có thể tái chế tại những phòng khách và các thùng đựng rác hữu cơ có thể phân hủy ở các khu vực bếp núc.

- + Tổ chức thu gom ở những nơi có sử dụng các sản phẩm tái chế.

- + Đặt thùng rác cho khách ở những khu vực cần thiết, đặc biệt là ở các khu vực tập trung đông du khách, khách hội họp.

- + Giữ rác thải ở một nơi an toàn và vệ sinh cho tới khi rác được công ty môi trường đô thị hay các đơn vị khác đến thu gom.

- + CTR độc hại là vỏ chai, bao bì thuốc BVTV cần được thu gom riêng.

e) Đối với sự cố môi trường.

- *Chống sét:*

- Chống sét công trình là công trình chống sét cấp 3. Dùng kim thu sét có bán kính bảo vệ 50m tại các khu vực như nhà ở cao tầng, khách sạn, khu biệt thự... và các hạng mục phụ trợ khác.

- Cọc tiếp địa F16 mạ đồng L-2,4m. Dây dẫn sét, dây địa tiếp địa M50.

- *Chống cháy nổ:*

- Dự án sẽ trang bị bình cứu hỏa, thùng cát, bể chứa nước và một số trang thiết bị phòng cháy khác tại các khu vực nhà ở.

- Lắp đặt các họng chứa cứu hỏa theo các tuyến đường nội bộ với bán kính cấp nước khoảng 150m.

- Hệ thống dẫn điện, chiếu sáng được thiết kế riêng biệt, tách rời khỏi các công trình khác nhằm dễ dàng sửa chữa, chống chập mạch cháy nổ.

- Đặt các biển cảnh báo dễ cháy, yêu cầu các hộ dân cư tuân thủ các qui định PCCC.

- Dự án sử dụng nhiều ga cho việc nấu nướng, do vậy việc cháy nổ có thể xảy ra khi ga bị xì. Cần quản lý tốt các khâu nấu ăn, không để gas xì gây cháy nổ.

11.5. 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:

- 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.

- 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.

- Đánh giá tác động giai đoạn hoạt động: Hoạt động của khu vực dịch vụ - công cộng; khu vực ở;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn, quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường, dự án thuộc dự án đầu tư xây dựng mới.

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

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

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

12.3. Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Dự kiến là 08 tháng kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

13. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư: Được nghiên cứu cụ thể tại bước lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư.

14. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, đất và các công trình chuyển giao cho nhà nước

14.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở.

a) *Phân kỳ đầu tư:* Dự án không phân kỳ đầu tư

b) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:*

a) Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng và bán nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền); bán và cho thuê nhà ở cao tầng gồm:

- Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng đối với các lô đất ở liền kề (phân lô, bán nền), nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền; bất động sản cho thuê với lô đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án khoảng 240 lô đất, với tổng diện tích đất khoảng 48.109m²; Trong đó:

+ Đất ở liền kề (phân lô bán nền) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo

đồ án quy hoạch xây dựng dự kiến khoảng 78 lô liền kề, tổng diện tích đất khoảng 9.205m²;

+ Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền 88 căn tại các lô đất ở liền kề với tổng diện tích đất khoảng 10.777m²; chiều cao xây dựng khoảng 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 48.497m²;

+ Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền 36 căn tại các lô đất ở biệt thự với tổng diện tích đất khoảng 13.322m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,5 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.976m²;

+ Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền 38 căn tại các lô đất dịch vụ với tổng diện tích đất khoảng 14.805m²; chiều cao xây dựng khoảng 3,0 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 26.649m²;

- Cho thuê hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở cao tầng với khoảng 2.312 căn hộ trên 05 tòa nhà với tổng diện tích đất khoảng 35.802m², với quy mô khoảng 22-25 tầng và 01 tầng hầm (căn hộ ở); tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 14.321m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 265.611m². Không gian chức năng trong các tòa nhà gồm các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà.

- Chuyển nhượng nhà ở xã hội với khoảng 897 căn hộ trên 03 tòa nhà ở xã hội có diện tích khoảng 21.647m², với quy mô khoảng 15 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 8.659m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 77.256m². Không gian chức năng trong các tòa nhà gồm các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà.

- Cho thuê công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (gồm: khách sạn; chung cư; căn hộ; trung tâm thương mại; văn phòng,...) và công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tại lô đất diện tích khoảng 21.248m², với quy mô khoảng 20 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng nhà ở khoảng 8.499m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 46.243m².

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

a) Phương thức giao đất:

Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở trong ranh giới khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 38,9ha nằm trong Đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 19/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang; đồng thời sẽ căn cứ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (được Nhà đầu tư lập và trình thẩm định phê duyệt trên cơ sở phù hợp với các đồ án nêu trên), cụ thể:

- Giao đất theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với: Đất ở liền kề thấp tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (sẽ được điều chỉnh và phê duyệt), quy định của pháp luật về Đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Cho thuê đất đối với: Ô đất thương mại, dịch vụ theo quy hoạch chi tiết (tỷ lệ

1/500) được duyệt.

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất với: Ô đất công trình giáo dục, cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở, cây xanh thể dục thể thao, công trình bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông theo quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được duyệt.

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

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

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

c. Hình thức kinh doanh sản phẩm.

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh khi đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo các quy định của luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Đối với các lô đất không yêu cầu xây thô, hoàn thiện mặt tiền tại dự án thì phải có thiết kế mẫu nhà đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở quản lý cấp phép và thi công xây dựng.

14.3. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước

- Đất, công trình bàn giao cho nhà nước quản lý bao gồm:

+ Đất, công trình bàn giao lại cho nhà nước quản lý bao gồm: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong khu vực thực hiện dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đất y tế (không bao gồm ô đất giao cho Nhà đầu tư).

- Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng, công trình hạ tầng xã hội của dự án và thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

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

14.4 Trình tự tổ chức thực hiện dự án, bàn giao quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

14.4.1. Phương án đầu tư xây dựng.

Sau khi hoàn thành việc lựa chọn nhà đầu tư, ký kết hợp đồng dự án, Nhà đầu tư sẽ thực hiện đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội trên khu đất thực hiện có diện tích khoảng 38,9ha, gồm các hạng mục

công trình: Đường giao thông, san nền, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc, hệ thống thu gom rác thải rắn, bãi đỗ xe, xây thô hoàn thiện mặt tiền khoảng 240 căn nhà ở liền kề;

Đối với đấu nối hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án (thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện) được đấu nối hoàn chỉnh với nhà ở xã hội trong cùng đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và thực hiện cùng thời điểm. Các đấu nối hạ tầng còn lại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đồng bộ theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

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:

**) Tổ chức GPMB, thực hiện các thủ tục về đất đai:*

+ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức GPMB theo quy định. Nhà đầu tư có trách nhiệm ứng trước kinh phí để trả tiền đền bù, hỗ trợ.

+ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 phê duyệt theo quy định.

+ Công bố phương án bồi thường hỗ trợ được phê duyệt, tổ chức chi trả tiền cho các hộ dân.

**) Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, tổ chức thi công xây dựng công trình:*

+ 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.

**) 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.

**) Tổ chức thi công, xây dựng công trình:*

+ 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm: Xây dựng phương án đảm bảo phòng, chống thiên tai trong quản lý vận hành điểm dân cư nông thôn theo quy định tại khoản 12, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đô thị; Điều 5, Điều 6 của Thông tư 13/2021/TT- BNN&PTNT ngày 27/10/2021 của Bộ nông nghiệp & Phát triển nông thôn; Nhà đầu tư phải xin phép đầu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự án với cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

** 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 cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Hạ tầng bàn giao cho nhà nước gồm: Hệ thống thoát nước, chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc; các ô đất cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, mặt nước. Nhà đầu tư sau khi đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt sẽ bàn giao cho nhà nước. Trường hợp Nhà đầu tư có nhu cầu tổ chức quản lý, vận hành khu đô thị đến hết thời gian hoạt động của dự án, Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định hiện hành, để được tổ chức quản lý, vận hành khu đô thị chuyên nghiệp, đồng bộ, nâng cao chất lượng sống cho cư dân, hướng tới hình thành đô thị xanh, thông minh kiểu mẫu, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và xã hội.

- Hạng mục bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành: Cấp nước, cấp điện.

- Việc chuyển giao các công trình này chỉ được thực hiện đối với các công trình đã đảm bảo các yêu cầu về chất lượng.

- Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phối hợp Chủ đầu tư xây dựng phương án tiếp nhận, quản lý Khu đô thị mới theo quy định hiện hành.

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

- Việc phối hợp quản lý an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương: Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức, quản lý các dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành, bàn giao các hạng mục cần phải bàn giao cho chính quyền địa phương và các đơn vị quản lý có liên quan (nếu có) theo thỏa thuận cụ thể giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với các khu vực giáp ranh dự án: Nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan để khớp nối hệ thống đường giao thông (đảm bảo tính liên tục, không làm rào cản), công viên cây xanh, công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật... để người dân khu vực lân cận được tiếp cận với hệ thống hạ tầng xã hội cấp khu vực của dự án; bố trí các điểm thu nước mặt, nước

thải, rác thải từ các khu dân cư hiện trạng lân cận vào dự án theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và úng ngập cục bộ.

Đối với đoạn đường tưới hạ lưu đập do ngành Nông nghiệp quản lý và hệ thống công trình thủy lợi do địa phương quản lý: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm lập phương án hoàn trả theo quy định; thực hiện hoàn trả và bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý, sử dụng.

** 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.

14.4.2. Quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án.

- Trước khi phê duyệt dự án, chủ đầu tư phải thực hiện các thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật đối với các cơ quan quản lý chuyên môn của địa phương, có thể bao gồm: Thỏa thuận đấu nối và phương án đấu nối: cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, các văn bản thỏa thuận về kết nối hạ tầng khác (nếu có).

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

- Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án đến khi bàn giao lại cho nhà nước theo quy định.

- Nhà đầu tư ban hành quy chế quản lý và thiết kế các mẫu nhà đảm bảo phù hợp với QHCT xây dựng đối với các lô đất chuyển nhượng cho các hộ dân tự đầu tư xây dựng để quản lý trong quá trình vận hành sau này.

14.4.3. Phương án bàn giao Quản lý trong khu đô thị trong và ngoài phạm vi dự án.

1. Bàn giao quản lý trong khu đô thị là việc bàn giao giữa Nhà đầu tư và bên tiếp nhận bàn giao như sau:

a) Các công trình, hạng mục công trình trong khu đô thị thuộc thẩm quyền

quản lý của bên tiếp nhận bàn giao do chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng.

b) Quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ về: quản lý hoạt động xây dựng; quản lý trật tự xây dựng trong phạm vi dự án; cung cấp các dịch vụ đô thị. Sau khi dự án được bàn giao, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức quản lý theo các quy định hiện hành về xây dựng, trật tự, cung cấp các dịch vụ. Các lô đất phải được xây dựng theo đúng quy hoạch và cấp phép xây dựng theo quy định.

2. Sơ bộ phương án và phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị

Dự án khi được xây dựng sẽ tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu dân dân và xây dựng nhà ở để quản lý theo quy hoạch chi tiết được xây dựng được duyệt.

- Đối với phần diện tích đất ở: Nhà đầu tư triển khai lập phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với chủ trương đầu tư, hồ sơ thiết kế cơ sở và theo quy định của pháp luật hiện hành, sau đó sẽ tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất phân lô nhà liền kề cho các chủ đầu tư thứ cấp (tổ chức, doanh nghiệp hoặc người dân) để xây dựng các công trình nhà ở trong khu dân cư mới. Việc chuyển nhượng sẽ được tổ chức triển khai theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định của UBND tỉnh. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, người mua sẽ tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Đối với các khu đất cây xanh cảnh quan sau khi hoàn thành việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện chi tiết các lô cây xanh chủ đầu tư sẽ tiến hành bàn giao cho địa phương quản lý chăm sóc theo quy định hiện hành.

- Sau khi hoàn thành việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư sẽ tiến hành bàn giao cho địa phương quản lý và đầu tư các công trình thứ cấp nằm trong ranh giới thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt nhằm đảm bảo hình thành một khu dân cư mới đồng bộ hệ thống hạ tầng

- Sau khi nhận bàn giao Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức các dịch vụ công ích, dịch vụ đô thị phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án; giải quyết các thủ tục hành chính về xây dựng, đất đai cho người dân đến sinh sống, đảm bảo an ninh khu vực dự án.

14.4.4 Chuyển giao công trình điện thuộc dự án.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các hạng mục đường dây và trạm biến áp theo Nghị định số 02/2024/NĐ-CP ngày 10/01/2024 của Chính phủ về việc chuyển giao công trình điện là tài sản công sang Tập đoàn Điện lực Việt Nam theo quy định.

15. Các nội dung khác của dự án.

15.1. Sự cần thiết đầu tư

Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15

ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các xã, phường thuộc thị xã Việt Yên (tỉnh Bắc Giang) được sáp nhập để hình thành các phường mới thuộc tỉnh Bắc Ninh, trong đó phường Nénh sau sáp nhập được hình thành từ các phường Tăng Tiến, Vân Trung, Quang Châu, Nénh (cũ) và chính thức trở thành địa bàn hành chính trực thuộc tỉnh Bắc Ninh kể từ ngày 01/7/2025. Đây là bước chuyển quan trọng trong tiến trình phát triển đô thị, mở rộng không gian vùng Thủ đô và tăng cường liên kết phát triển giữa Bắc Ninh – Bắc Giang – Hà Nội.

Phường Nénh nằm vị trí chiến lược trong vùng trung du và đồng bằng Bắc Bộ. Khu vực có hệ thống giao thông đồng bộ, hiện đại với cao tốc Hà Nội – Bắc Ninh – Lạng Sơn, QL.37, gần đường vành đai IV vùng Thủ đô đang triển khai; cùng nhiều tuyến huyết mạch đi qua như đường tỉnh 295B (quốc lộ 1 cũ), đường tỉnh 298, đường tỉnh 398, tuyến đường sắt Hà Nội – Lạng Sơn, đồng thời giáp sông Cầu – trục giao thông thủy quan trọng của vùng. Hệ thống giao thông đa phương thức này tạo điều kiện thuận lợi đặc biệt cho phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị của phường Nénh nói riêng và khu vực phía Tây Nam tỉnh Bắc Ninh nói chung.

Phường Nénh hiện là trung tâm công nghiệp trọng điểm của khu vực, tập trung nhiều khu công nghiệp và cụm công nghiệp lớn nằm trong địa giới hành chính, gồm: KCN Quang Châu, KCN Vân Trung, KCN Đình Trám, KCN Việt Hàn, CCN Hoàng Mai, CCN Tăng Tiến, CCN Nénh, CCN Quang Châu; đồng thời liền kề KCN Song Khê – Nội Hoàng, KCN Yên Lư. Các khu công nghiệp này thu hút hàng trăm nghìn lao động, chuyên gia trong và ngoài nước, tạo động lực phát triển mạnh mẽ cho khu vực, song cũng gây áp lực lớn về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị.

Tính đến tháng 9 năm 2025, phường Nénh có 55.828 người dân thường trú và khoảng 101.169 người tạm trú, trong đó 36.184 người tạm trú dài hạn (từ 6 tháng trở lên). Tổng dân số thực tế vượt 150.000 người, trong khi hạ tầng kỹ thuật, quỹ nhà và các công trình phúc lợi công cộng hiện có chưa đáp ứng kịp tốc độ tăng dân cư và nhu cầu sinh hoạt của người lao động tại các khu, cụm công nghiệp.

Trước thời điểm sáp nhập, thị xã Việt Yên đã có 58 dự án khu đô thị, khu dân cư với tổng diện tích hơn 640 ha, đáp ứng chỗ cho khoảng 119.260 người. Tuy nhiên, theo dự báo đến năm 2030, dân số toàn khu vực đạt khoảng 305.000 người, cộng thêm nhu cầu tách hộ và lượng lớn lao động nhập cư, tổng nhu cầu chỗ lên tới hơn 164.000 người, trong khi khả năng đáp ứng hiện nay còn thiếu khoảng 42.500 người.

Trong bối cảnh đó, Dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh được đầu tư là hết sức cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển đô thị – công nghiệp của khu vực. Dự án nằm trong vùng phát triển năng động, có hạ tầng giao thông liên vùng hoàn thiện, đồng thời gắn kết trực tiếp với các khu công nghiệp hiện hữu của phường. Sau khi hoàn thành, dự án sẽ cung cấp đất ở, hạ tầng kỹ

thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, giãn dân hợp lý, cải thiện điều kiện sống cho người dân, công nhân và chuyên gia.

Bên cạnh việc đáp ứng nhu cầu về chỗ ở, dự án còn có tác động lan tỏa tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của phường Nénh và khu vực lân cận, tạo việc làm trong giai đoạn thi công, tăng nguồn thu ngân sách, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và hình thành diện mạo đô thị văn minh, hiện đại. Với vị trí liên kết vùng chiến lược và định hướng phát triển của tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030 trở thành tỉnh công nghiệp theo hướng hiện đại, việc đầu tư Khu đô thị Thái Hà là cần thiết, phù hợp với chủ trương của Nhà nước và của tỉnh, góp phần hiện thực hóa mục tiêu xây dựng phường Nénh trở thành đô thị động lực của Bắc Ninh, trung tâm công nghiệp – dịch vụ kiểu mẫu trong vùng trung du Bắc Bộ.

15.2. Dự báo nhu cầu đất ở

Theo Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Bắc Giang lần thứ XIX, nhiệm kỳ 2020-2025; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện Việt Yên lần thứ XXIII, nhiệm kỳ 2020-2025; Nghị quyết số 162-NQ/TU ngày 10/9/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về xây dựng và phát triển huyện Việt Yên trở thành thị xã vào năm 2025, các nghị quyết đã đề ra mục tiêu *“tập trung huy động cao nhất mọi nguồn lực xây dựng, phát triển đồng bộ kết cấu hạ tầng và phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Đẩy mạnh phát triển đô thị, tập trung thực hiện hoàn thành các tiêu chí của thị xã trước năm 2025”*. Ngày 13/12/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 938/NQ-UBTVQH15 về việc thành lập thị xã Việt Yên và các phường thuộc thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Trước thời điểm sáp nhập, thị xã Việt Yên đã có 58 dự án khu đô thị, khu dân cư với tổng diện tích hơn 640 ha, đáp ứng chỗ cho khoảng 119.260 người. Tuy nhiên, theo dự báo đến năm 2030, dân số toàn khu vực đạt khoảng 305.000 người, cộng thêm nhu cầu tách hộ và lượng lớn lao động nhập cư, tổng nhu cầu chỗ lên tới hơn 164.000 người, trong khi khả năng đáp ứng hiện nay còn thiếu khoảng 42.500 người.

Về nhu cầu ở: Theo Quy hoạch tỉnh dự báo dân số thị xã Việt Yên đến năm 2030 khoảng 305.396 người, dự báo đến năm 2030 sẽ có khoảng 8% hộ gia đình có nhu cầu tách hộ tương đương với khoảng 24.432 người; Ngoài ra trên địa bàn thị xã tính đến Quý IV/2022 - Quý I/2023 có khoảng 79.668 công nhân đang phải thuê trọ (*theo tổng hợp số liệu báo cáo thống kê từ các xã*), 80% số đó có nhu cầu phải bố trí nhà ở (*Theo Quyết định 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt đề án nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025 định hướng đến năm 2030*), tương đương với 63.734 người. Dự báo đến năm 2030 tổng dân số tăng thêm (*đã bao gồm dân số cơ học tăng*), dân số tách hộ, lực lượng công nhân đang thuê trọ có nhu cầu bố trí chỗ ở trên địa bàn thị xã khoảng 164.609 người.

UBND tỉnh Bắc Giang đã ban hành các Quyết định số 1230/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 về việc phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Đông xã Hồng Thái, huyện Việt Yên (*dự án đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho 1.924 người*); Quyết định số 1398/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 về việc phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây Nam thị trấn Nénh (thuộc QHCT Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên) (*dự án đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho 432 người*). Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 về việc phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (số 1) (*dự án đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho 1.176 người*). Như vậy, với các dự án khu đô thị, khu dân cư mới, nhà ở đang triển khai thực hiện, đang thu hút và nhu cầu về chỗ ở như nêu trên, dự báo đến năm 2030 cần tiếp tục thu hút đầu tư các dự án để đáp ứng về chỗ ở còn thiếu cho khoảng 42.541 người.

Dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh sau khi hoàn thành, dự kiến sẽ cung cấp ra thị trường đất ở đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 8.672 người. Do vậy việc đề xuất đầu tư dự án này là cần thiết.

15.3. Phương án thiết kế sơ bộ

a. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

** Thiết kế giao thông:*

Mạng đường của khu đô thị được thiết kế dựa theo hướng tuyến đã được xác định trong quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Mạng đường trong khu đô thị được thiết kế theo dạng ô bàn cờ.

** Thiết kế giao thông:*

- Mạng đường của khu đô thị được thiết kế dựa theo hướng tuyến đã được xác định trong quy hoạch phân khu số 02. Mạng đường trong khu đô thị được thiết kế theo dạng ô bàn cờ.

- Quy mô các mặt cắt giao thông:

+ Đường liên khu vực:

Mặt cắt 32L-32L rộng 27,0m; trong đó lòng đường 15,0m; hè đường 2x6,0=12,0m.

+ Đường khu vực:

Mặt cắt 30V-30V rộng 27,5m; trong đó lòng đường 15,5m; hè đường 2x6,0=12,0m.

+ Đường phân khu vực:

Mặt cắt 32P-32P rộng 27,0m; trong đó lòng đường 15,0m; hè đường 2x6,0=12,0m.

Mặt cắt 36P-36P rộng 24,0m; trong đó lòng đường 12,0m; hè đường 2x6,0=12,0m.

+ Đường nội bộ:

Mặt cắt rộng 17,0-27,0m; trong đó lòng đường 8,0-15,0m; hè đường 9,0-12,0m.

- Kết cấu nền, mặt đường:

+ Kết cấu nền đường: Nền đường được đắp bằng đất cấp III lu lèn chặt $K=0,95$; trước khi đắp phải tiến hành đào bỏ lớp đất hữu cơ $0,3\div 0,5\text{m}$ trên mặt ruộng tùy thuộc từng đoạn, đắp nền theo từng lớp $25\div 30\text{cm}$. Riêng 50cm trên cùng lu lèn chặt $K=0,98$ ($E_o=50\text{MPa}$);

+ Kết cấu mặt đường: Mặt đường dùng kết cấu áo đường mềm $E_{yc}=120\text{MPa}$;

- Kết cấu bó vỉa lát hè: Dùng vỉa, giải phân cách, rãnh biên BTXM được bố trí ở phía vỉa hè của các đường để thuận tiện cho các phương tiện lên xuống, thiết kế các điểm lên xuống cho người khuyết tật; Vỉa hè dự kiến lát gạch xi măng giả đá Tezaro.

- Cây xanh: Bố trí các hố trồng cây hai bên đường trong các vị trí có hè đường với khoảng cách khoảng 10m/hố. Trồng cây hai bên đường tạo bóng mát và cảnh quan. Kích thước của hố trồng cây $(1,64\times 1,64)\text{m}$. Hố trồng cây xây bằng gạch chỉ VXM mác 75.

- Bãi đỗ xe: Các lô (P1, P2, P3, P4, P5, P6) phục vụ nhu cầu đỗ xe của nhân dân trong khu vực và nhu cầu của dân cư trong đồ án quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ, đảm bảo an toàn giao thông.

* Thiết kế hạng mục san nền:

- Thiết kế san nền theo lô đất với ranh giới các lô đất là ranh giới dự án hoặc chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính.

- Hướng thoát nước chủ yếu về phía Tây sang Đông, từ phía Bắc xuống phía Nam thoát ra kênh tiêu hiện trạng nằm phía Đông dự án;

- 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.

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

* *Thiết kế hệ thống thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước của khu vực dự án là hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước: khu vực dự án chia làm 2 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực phía Tây: Nước mặt được thu gom vào cống quy hoạch, thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam, thoát ra hệ thống kênh theo quy hoạch phân khu ở phía Nam dự án.

+ Lưu vực phía Đông: Nước mặt được thu gom vào cống quy hoạch, thoát

theo hướng từ Bắc xuống Nam và Đông Tây, thoát ra hệ thống kênh T4 hiện trạng ở phía Đông, sau đó về kênh Cống Bún, trạm bơm Cống Bún và cuối cùng ra sông Thương.

- Tại các điểm đầu nổi và chuyển hướng xây dựng các giếng thăm. Hệ thống giếng thu, thăm nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30m.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$

- Dọc đường xây dựng những ga thu nước mưa, cống nhánh dẫn nước từ ga thu nước mưa vào cống chính có tiết diện D400 mm.

- Kết nối hạ tầng với khu dân cư hiện trạng: Thiết kế tuyến cống phân giáp dân cư phía Tây để đầu nổi thoát nước cho dân cư hiện trạng.

** Thiết kế hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn:*

- Để thuận tiện cho việc đầu nổi với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân bố trí hệ thống hố ga và cống tròn D300. Từ đó đầu nổi vào các tuyến cống chính ngoài đường phố sau đó thoát về trạm xử lý nước thải ở phía Đông.

Sơ đồ thoát nước thải

Nước thải sinh hoạt → cống thoát nước thải → trạm xử lý nước thải

→ thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

Trạm xử lý nước thải của khu đô thị có công suất khoảng 2.400 m³/ngđ. Nước thải sau xử lý đạt loại A QCVN14:2025/BTNMT, được cơ quan quản lý môi trường cho phép sẽ thoát vào mương tiêu ngoài ranh giới ở phía Đông.

- Cống thoát nước thải có đường kính D300÷D400.

- Độ dốc tối thiểu của tuyến cống $i = 1/D$.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30 (m)

- Cao độ cống được thiết kế dựa vào cao độ hoàn thiện mặt đường (đối với cống ngang đường) và cao độ hoàn thiện vỉa hè (đối với cống vỉa hè).

- Độ sâu chôn cống $H_{min} \geq 0,5m$ - đối với cống vỉa hè

- Độ sâu chôn cống $H_{min} \geq 0,7m$ - đối với cống ngang đường

- 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 xây nhà thấp tầng và nhiều tầng: chất thải sinh hoạt được đơn vị quản lý môi trường xã 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÷1m³ (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.

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến điểm tập kết của xã sau đó được vận chuyển đến khu xử lý CTR chung của thị xã Việt Yên.

** Hạng mục cấp nước, phòng cháy, chữa cháy:*

- Nguồn cung cấp: Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch dự kiến lấy từ nhà máy nước Việt Yên công suất khoảng 9.000-15.000 m³/ngđ theo quy hoạch chung đô thị Việt Yên.

- Cấp nước: Mạng lưới đường ống phân phối và dịch vụ được thiết kế theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các công trình được cấp nước trực tiếp từ mạng dịch vụ.

- Các tuyến ống phân phối có kích thước từ D110÷D250 được xây dựng dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch kết nối tạo thành mạch vòng khép kín bao trùm toàn bộ các công trình có nhu cầu dùng nước lớn đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho khu vực khu đất.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50-D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng đồng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Đường ống phân phối được đặt trên vỉa hè, đường ống dịch vụ được đặt trong hào kỹ thuật phía sau nhà (hành lang phía sau nhà rộng 4m). Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

- Đối với các công trình cao tầng (> 5tầng), để đảm bảo áp lực nước theo yêu cầu tại mỗi công trình bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ (vị trí cụ thể sẽ được xác định khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng).

- Đường ống chính thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,7 m tính từ đỉnh ống, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế. Với tuyến ống dịch vụ chôn sâu tối thiểu 0,5m tính từ đỉnh ống.

- Phòng cháy, chữa cháy: Hệ thống chữa cháy dùng nước có áp lực thấp, khi có cháy xe chữa cháy đến lấy nước tại trụ nước chữa cháy. Trụ nước chữa cháy được bố trí nằm trên đường ống cấp nước ≥D110, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m-150m.

** Hạng mục cấp điện:*

- a) Nguồn điện: Nguồn điện lấy cho khu dân cư được lấy từ đường dây 22kV lộ 473-E7.12-19.

Các công trình lưới điện tuân thủ theo Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian công trình ngầm. Trong đó các tuyến trung, hạ áp đi trong các rãnh, hào, mương cáp theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống.

** Lưới điện 22kV:*

Điểm đầu dự kiến cấp cho trạm biến áp cho dự án được lấy từ đường trung thế 22kV lộ 473-E7.12-19; Xây dựng đường dây trung thế 22kV đi ngầm trên vỉa hè, điểm bắt đầu dự án thì bắt đầu hạ ngầm để đầu nối về các trạm biến áp xây mới phục vụ cho khu đô thị; Xây dựng tuyến trung thế 22kV hoàn trả lộ 473-E7.12-19 đi trên vỉa hè.

*** Trạm biến áp:**

Trạm biến áp kiểu trạm Kiosk hoặc trạm Compact phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực. Tổng công suất các trạm biến áp cấp điện cho khu đô thị khoảng 38.800 kVA.

Máy biến áp loại 22/0,4±2×2,5%kV (điều chỉnh không tải)

Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại, vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các ô cây xanh (khi đó trong phạm vi bảo vệ quanh trạm sẽ giới hạn loại cây được trồng theo chiều cao).

*** Lưới điện hạ thế:**

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm.

+ Bố trí tủ điện phân phối phía sau nhà, tại ranh giới giữa 2 công trình, quy mô từ 6-12 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Đường dây 0,4kV dùng cáp đồng có đai thép bảo vệ.

+ Lưới chiếu sáng:

Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm. Cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn cao từ 8m÷11m bố trí 1 bên hoặc 2 bên. Tại các vị trí bồn hoa cây xanh, đường dạo bố trí cột đèn chùm sân vườn. Dây dẫn dùng cáp ngầm tiết điện XLPE 16÷35.

Đèn chiếu sáng dùng đèn led.

Độ dọi: Đường chính: 0,8÷1cd/m², Đường khu vực: 0,6÷0,8cd/m².

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn 1 bên tùy thuộc vào mặt cắt tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

Đối với đầu nối hạ tầng cấp điện ngoài phạm vi dự án được đầu nối hoàn chỉnh với Khu 2 trong cùng đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và thực hiện cùng thời điểm.

** Hạ tầng thông tin liên lạc:*

- Do đặc thù của hệ thống thông tin liên lạc là nhà cung cấp dịch vụ sẽ đầu tư hạ tầng viễn thông - thông tin, rồi sẽ thu phí dịch vụ để duy trì, khai thác hạ tầng này. Đối với mỗi nhà cung cấp dịch vụ lại có 1 biểu phí, 1 hạ tầng mạng hoàn toàn khác nhau. Một số nhà cung cấp dịch vụ có thể kể đến như: Viettel, FPT, VNPT,...

- Nguồn cung cấp: Được lấy trên tuyến đường gom của QL.1A

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu vực.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trực chính.

- Mạng bể: Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau. Hệ thống bể được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Dây cáp thuê bao (từ tủ cáp đến các hộ thuê bao), tuyến dây này thiết kế đi ngầm, bám theo hệ thống điện chiếu sáng sinh hoạt trong khu vực (sẽ được nhà cung cấp thiết kế tùy từng nhà mạng cung cấp).

- Dây cáp và hộp cáp do nhà kinh doanh cung cấp và chi phí.

** Giải pháp đặt đường ống chờ:*

Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể tròn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hóa về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

Các bể cáp sử dụng bể xây loại từ 1 nắp đan bê tông dưới hè, 1÷2 lớp ống.

Vị trí và khoảng cách bể cáp đặt tại những vị trí cần thiết, tại đầu các khu đất. Khoảng cách tối thiểu giữa các bể cáp là từ 60 đến 100m.

Tuyến ống trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại ống U.PVC kích thước D110, D61.

Cứ mỗi 2 phân lô có 1 ganivo kéo cáp, các tuyến ống cáp vào các hộ sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D40/30mm.

b) Công trình hạ tầng xã hội:

** Phần cây xanh:*

- Cây xanh trong khu vực dự án được chia làm 3 loại chính: Cây xanh đường giao thông, cây xanh dải phân cách và khuôn viên cây xanh tập trung.

- Trên các tuyến đường có vỉa hè đều được tổ chức dưới dạng cây trồng thẳng hàng, khoảng cách giữa các cây với mô đun 5m, 10m tùy từng vị trí. Cây xanh được trồng với tiêu chí tránh các vị trí có hố ga thoát nước, trồng cây cách mép vỉa hè khoảng 2,50m.

- Các loại cây sử dụng thích ứng với khí hậu, sẵn có tại địa phương và chu kỳ rụng lá theo mùa đảm bảo vệ sinh môi trường đường phố. Chọn loại cây trồng theo từng tuyến giao thông tạo tính đặc trưng và nhận biết cho riêng từng tuyến đường.

- Cây xanh được trồng đảm bảo lưu thông cho người đi bộ, người tàn tật.

- Tại các vị trí ngã giao nhau của đường giao thông cây xanh được định vị theo vị trí tìm đường giao nhau để vừa đảm bảo việc định vị cây xanh, vừa đảm bảo tầm nhìn tối thiểu và an toàn khi các phương tiện tham gia giao thông.

- Bố trí các cây xanh cần lưu ý để tránh các vị trí hố ga thoát nước thải và nước mưa.

- Đầu tư xây dựng khu khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, đường đi dạo theo quy hoạch xây dựng được duyệt

- Đầu tư các đường dạo, trồng cây, các không gian tiểu cảnh mỹ thuật...

Việc đầu tư chủng loại cây xanh phải được sự thống nhất của chính quyền địa phương để đảm bảo tính đồng bộ, mỹ thuật, điểm nhấn trên toàn vùng huyện.

(Phương án thiết kế sẽ được nghiên cứu cụ thể tại bước lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư)

16. Cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có): Không

17. Hồ sơ kèm theo:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư

- Phụ lục 1. Khái toán sơ bộ tổng mức đầu tư và sơ bộ phương án tài chính của dự án;

- Phụ lục 2. Hồ sơ pháp lý;

- Phụ lục 3. Hồ sơ bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí khu đất thực hiện dự án (bản đồ hành chính hoặc bản đồ Google map có khoanh vùng khu đất thực hiện dự án, ghi chú các thông tin dự án);

+ Bản vẽ quy hoạch sử dụng đất thuộc Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó khoanh vùng ranh giới khu đất thực hiện dự án, ghi chú các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án;

- Các văn bản, tài liệu khác có liên quan.

C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc đầu tư dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh là cần thiết, phù hợp với các quy định của pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội đối với địa phương.

Ủy ban nhân dân phường Nénh cam kết thực hiện đấu nối hạ tầng ngoài phạm vi ranh giới dự án đảm theo quy định. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong thời gian 08 tháng, kể từ ngày phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

Dự án góp phần cung cấp nhu cầu về đất ở cấp thiết của người dân, từng bước hình thành diện mạo đô thị hiện đại. Ủy ban nhân dân phường Nền kính trình Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thái Hà, phường Nền, tỉnh Bắc Ninh để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Tài chính tỉnh;
- Sở Xây dựng tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Các cơ quan: VP; KT, HT&ĐT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Bách