

Số: /BC-UBND

Hiệp Hòa, ngày tháng năm 2023

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ
Dự án: Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa

I. CĂN CỨ LẬP ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/06/2020; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/06/2014; Luật Quản lý thuế ngày 13/06/2019; Luật Đầu tư ngày 17/06/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022.

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung, một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 của Chính phủ quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết về một số nội dung quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 25/02/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ về Quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định về thu tiền thuê đất, thuế mặt nước;

Căn cứ 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.

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 của Bộ kế hoạch và Đầu tư về 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 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 về việc hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 về việc ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/03/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/07/2021 của UBND tỉnh; Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Ban hành Quy định bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; Quyết định 1550/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh năm 2022; Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 70/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000); Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị Hiệp Hòa giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2035; Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 07/06/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Hiệp Hòa; Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt danh mục dự án cần thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023; Nghị quyết 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của HĐND tỉnh thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2022;

Căn cứ Công văn số 2815/SNN-KHTC ngày 28/12/2022 về việc công bố đơn giá tài sản trên đất là cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất 06 tháng đầu năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Công văn số 62/SXD-KT-VLXD ngày 09/1/2023 Về việc công bố đơn giá bồi thường, tài sản là nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang từ ngày 01/01/2023;

Căn cứ Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ: 1/500);

Căn cứ công văn số 1328/UBND-KTN ngày 30/03/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc tiếp tục thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở tại các huyện, Thành phố; Thông báo số 55/TB-BCSD ngày 12/08/2022 của Ban cán sự đảng về việc điều chỉnh tiêu chí để tiếp tục thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở tại các huyện, thành phố; Văn bản số 5242/UBND-KTN ngày 19/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc triển khai một số nội dung liên quan đến các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ ý kiến của các cơ quan thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Sở Tài chính tại Văn bản số 869/STC-QLG ngày 12/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1024/STNMT-KHTC ngày 18/4/2022, Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh tại Văn bản số 857/BCH-TM ngày 07/4/2022, Sở Xây dựng tại Văn bản số 872/SXD-PTĐT&HTKT ngày 13/4/2022; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 923/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/4/2022, Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 460/SGTVT-QLKC ngày 13/4/2022, Sở Văn hóa thể thao và du lịch tại Văn bản số 432/SVHTTDL-QLDSVH ngày 15/4/2022, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Văn bản số 573/SNN-TL ngày 08/4/2022;

Sau khi hoàn thiện Đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa theo ý kiến của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh, Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa thể thao và du lịch, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn như trên, UBND huyện Hiệp Hòa đề nghị Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, với nội dung sau:

II. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ:

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa.

2. Mục tiêu đầu tư dự án:

2.1. Mục tiêu đầu tư:

a) Mục tiêu tổng quát:

- Để cụ thể hóa Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng chính phủ Về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050. Với mục tiêu đến năm 2030 Bắc Giang trở thành tỉnh công nghiệp hóa theo hướng hiện đại, quy mô GRDP đứng trong nhóm 15 tỉnh, thành phố đứng đầu cả nước và đứng đầu vùng Trung du và miền núi phía Bắc.

- Chi tiết hóa định hướng quy hoạch giai đoạn đến năm 2025 huyện Hiệp Hòa, xây dựng phát triển toàn huyện đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV, trở thành thị xã

thuộc tỉnh và từng bước hoàn thiện đồ án quy hoạch chung huyện Hiệp Hòa đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 và Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 08/5/2021 của UBND tỉnh.

- Xây dựng đáp ứng nhu cầu nhà ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng từ khai thác hợp lý quỹ đất đô thị; Khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất cho nhà đầu tư và đem lại lợi ích cao nhất cho cộng đồng; Thúc đẩy môi trường kinh doanh thu hút các nhà đầu tư tài chính là chất xúc tác hữu hiệu nhất cho việc phát triển kinh tế địa phương, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

- Đồng thời kiến tạo một khu dân cư xanh trong tổng thể làng xóm hiện hữu; Hình thành một khu đô thị văn minh, hấp dẫn người dân thông qua các mô hình một khu ở cộng đồng, bền vững về môi trường và đặc biệt tạo dựng nên một không gian cảnh quan đô thị trong lành, hài hòa với thiên nhiên, bảo vệ môi trường, hiện đại, mang phong cách riêng và là kiểu mẫu cho khu vực. Một khu ở có tính đặc trưng, có kiến trúc cảnh quan đẹp, kết cấu hạ tầng đồng bộ; Phù hợp với đặc trưng văn hóa của vùng.

b) Mục tiêu cụ thể của dự án:

Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với các dự án quanh khu vực và một số hạng mục hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh, khu hạ tầng, trường học, văn hóa, y tế...). Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa với quy mô 49,78ha nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ: 1/500) được phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang, để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư mới, đảm bảo các yêu cầu về môi trường, cảnh quan, đáp ứng yêu cầu phát triển đất ở của các xã Châu Minh, Mai Đình nói riêng và của huyện Hiệp Hòa nói chung.

Khai thác quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở và nhà ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển đô thị của huyện Hiệp Hòa nói riêng và tỉnh Bắc Giang nói chung.

Huy động tối đa nguồn vốn xã hội hóa, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước.

2.2. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật 2. Kinh doanh bất động sản đối với phần quỹ đất ở (phân lô, bán nền) Nhà nước giao cho Nhà đầu tư.	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229 6810

3. Địa điểm thực hiện dự án: Các xã Châu Minh, Mai Đình, huyện Hiệp Hòa.

4. Quy mô đầu tư dự án:

4.1. Vị trí, diện tích, quy mô sử dụng đất:

a) Vị trí, ranh giới dự án:

- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng thôn Ngọc Liễn, xã Châu Minh và đường tỉnh 295 cũ; Phía Tây giáp đường tỉnh 295; Phía Nam giáp đường tỉnh 295; Phía Bắc giáp đất nông nghiệp thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh.

- Vị trí dự án không 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 (*được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị*) của đô thị loại đặc biệt.

b) Diện tích, quy mô sử dụng đất:

- Quy mô sử dụng đất: 49,78ha

- Công suất thiết kế: Tổng diện tích 49,78ha nằm trong quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt. Trong đó:

TT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	DIỆN TÍCH DỰ ÁN		497.814,80	100
I	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		59.358,40	11,92%
1	Đất công cộng ngoài đơn vị ở		9.839,10	1,98%
1.1	Đất cơ quan	CQ	9.839,10	1,98%
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở		49.519,30	9,95%
A	Đất đường giao thông (đường trục theo QH chung)	GT	24.562,40	4,93%
B	Đất bãi đỗ xe	P	24.956,90	5,01%
II	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		438.456,40	88,08%
1	Đất ở mới		119.347,80	23,97%
A	Đất ở biệt thự	BT	12.743,10	2,56%
B	Đất ở liên kề - nhà phố thương mại	LK,NP	106.604,70	21,41%
	<i>Đất ở liên kề</i>	<i>LK</i>	<i>79.127,90</i>	<i>15,90%</i>
	<i>Đất nhà phố thương mại</i>	<i>NP</i>	<i>27.476,80</i>	<i>5,52%</i>
2	Đất nhà ở xã hội (dạng chung cư)	NOXH	32.006,90	6,43%
3	Đất hỗn hợp	HH	8.692,10	1,75%
4	Đất công cộng đơn vị ở		28.140,40	5,65%
A	Đất công trình dịch vụ công cộng	CC1	2.195,80	0,44%
B	Đất nhà văn hóa - y tế	CC2	3.769,00	0,76%
C	Đất trường học		22.175,60	4,45%
	<i>Đất trường liên cấp tiểu học - THCS</i>	<i>TH</i>	<i>13.711,20</i>	<i>2,75%</i>
	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>MG</i>	<i>8.464,40</i>	<i>1,70%</i>
5	Đất cây xanh - TDTT		54.591,60	10,97%
A	Đất thể dục thể thao	TD	9.241,90	1,86%
B	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	45.349,70	9,11%

6	Đất giao thông		193.695,10	38,91%
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.982,50	0,40%

4.2. Quy mô đầu tư, công suất thiết kế:

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị trên quy mô diện tích 49,78ha nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt theo Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang, bao gồm các hạng mục: Đường giao thông; san nền; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh (CX01- CX13); hồ điều hòa, hồ cảnh quan; bãi đỗ xe (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9).

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng các khu đất trong dự án: Y tế, Nhà văn hóa, Trường THCS, Tiểu học, Mầm non, Chợ, Nhà ở xã hội, đất hỗn hợp, Cơ quan, các hạng mục khác có liên quan.

4.3. Giải pháp thiết kế sơ bộ:

a. Công trình hạ tầng Kỹ Thuật:

* Thiết kế hạng mục san nền:

- San lấp mặt bằng tổng diện tích cần san nền khu đất khoảng 49,78ha. Thiết kế san nền đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm vật liệu; Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp; Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy), không gây xói mòn, rửa trôi đất; Phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch chung đã duyệt; Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật hiệu quả nhất.

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

* Thiết kế giao thông:

Thiết kế mạng lưới đường nội bộ của khu dân cư được thiết kế mới và mở rộng kết hợp với mạng lưới đường hiện có tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu dân cư:

- Quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường như sau:

Tên tuyến	Mặt cắt	Mặt cắt ngang (m)				
		Mặt đường	Hè trái	Dải phân cách	Hè phải	Nền đường
Đường D1	MC G-G	9.00	0.00	0.00	8.00	17.00
	MC H-H	9.00	0.00	0.00	6.00	15.00
Đường D2	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D3	MC D-D	9.00	6.00	0.00	6.00	21.00
Đường D4	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D5	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D6	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D7	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D8	MC C-C	16.00	6.00	4.00	6.00	32.00
	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D9	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00

Đường D10	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường D11	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N1	MC D-D	9.00	6.00	0.00	6.00	21.00
Đường N2	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N3	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N4	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N5	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N6	MC B-B	18.00	6.00	3.00	6.00	33.00
Đường N7	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N8	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N9	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N10	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N11	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N13	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N14	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N15	MC E-E	8.00	6.00	0.00	6.00	20.00
Đường N12	MC A-A	22.00	12.00	24.00	12.00	70.00

- Kết cấu nền, mặt 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 0,3m trên mặt ruộng, đắp nền theo từng lớp 25-30cm. Riêng 50cm trên cùng lu lèn chặt $K=0,98$; Mặt đường dùng kết cấu áo đường mềm (thảm BTN nóng).

- Kết cấu bó vỉa, lát hè: 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 lát gạch block, đá tự nhiên và các vật liệu khác đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và điểm nhấn cảnh quan.

- Cây xanh: Bố trí các hố trồng cây hai bên đường trong các vị trí có hè đường với khoảng cách trung bình 10m/hố. Trồng cây xanh (*đường kính gốc từ 18-20cm*) hai bên đường tạo bóng mát và cảnh quan.

- Bãi đỗ xe: Các lô (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9), tổng diện tích 24.956,9 m² 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 hệ thống thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước của khu vực lập quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng chia làm 2 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: $S=27.5\text{ha}$, nước mưa thu gom về các cống ngang TL295 mới về mương thoát nước chung chạy dọc TL295, thông qua 6 vị trí cống ngang đường, các cống ngang này trùng với vị trí cống hiện trạng. Lưu vực 1, gồm 6 điểm xả D1000 qua đường TL295, và 03 điểm xả vào hồ điều hòa;

+ Lưu vực 2, $S=24,8\text{ha}$, nước mưa thu gom về kênh tiêu Ngõ Không ở giữa dự án, gồm 6 điểm xả.

- Căn cứ vào lưu lượng nước mưa và bảng tính toán thủy lực, chọn đường kính cống tròn thoát nước từ D400-D1.500mm, cống hộp kích thước $B=2\times 2\text{m}$ - $3\times 3\text{m}$, rãnh hộp chiều rộng từ $B=600$ - 800mm .

- 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.
- Mương hoàn trả: Nằm ở trung tâm dự án dự án có kênh tiêu Ngõ Không chạy qua khu vực lập quy hoạch. Khi tiến hành dự án phần kênh qua đường thiết kế hoàn trả với kích thước $B_{\text{mặt}}=20,0\text{m}$, $B_{\text{đáy}}= 8,0\text{m}$. $H_{\text{TB}}=1,8\text{m}$.
- Hồ điều hòa: Trong dự án bố trí 01 hồ điều hòa ở phía Bắc dự án, diện tích hồ 10.284m². Hồ điều hòa có chức năng trữ nước và tiêu thoát nước, nước trong hồ điều hòa được điều tiết bằng cửa phai và cống D1000.

** 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 đường kính từ D300-D400mm. Từ đó đầu nổi vào các tuyến cống chính ngoài đường phố sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của dự án.

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.

Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý môi trường cho phép sẽ thoát vào mạng lưới thoát nước mưa.

- 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 30m.
- 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 $H_{\text{min}} \geq 0,5\text{m}$ - đối với cống vỉa hè
- Độ sâu chôn cống $H_{\text{min}} \geq 0,7\text{m}$ - 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 huyện Hiệp Hòa.

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

Nguồn cung cấp: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước Mai Đình hiện đang được thi công, công suất đến năm 2035 là 10.000m³/ng.đ, thông qua tuyến ống phân phối D500 nằm trên TL295 mới.

- 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-D225 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-D75mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.

- Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE.

- Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 1,0m (tính đến đỉnh ống).

- Phòng cháy, chữa cháy: Mạng lưới cấp nước cho hệ thống phòng cháy chữa cháy của khu dự án được tổ chức theo mạng lưới vòng, đảm bảo cấp nước cho phòng cháy chữa cháy được tốt nhất. Căn cứ vào quy chuẩn và tiêu chuẩn PCCC, đường kính ống cấp nước PCCC cho khu dự án là ống HDPE-D110. Số đám cháy xảy ra đồng thời: 1 đám cháy, thời gian chữa cháy 3h, lưu lượng tại chỗ mỗi trụ theo TCVN 2622-1995 là $Q_{cc} = 15\text{l/s}$. Hệ thống cấp nước chữa cháy của khu dự án, mạng áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại họng cứu hỏa. Họng cấp nước cứu hỏa được bố trí nằm trên đường ống cấp nước HDPE-D160, D110. Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷150m/họng, theo TCVN 2622-1995. Đảm bảo bán kính phục vụ không quá 150 (m).

** Hạng mục cấp điện:*

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối từ TBA 110/35/22kV Sông Cầu, công suất hiện nay 1x40MVA, tương lai trạm được nâng công suất lên thành 2x60MVA; Đấu nối vào dự án thông qua tuyến cáp ngầm 22KV đấu nối trực tiếp từ ngăn lộ xuất tuyến của trạm 110kV Sông Cầu.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 18 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất từ 400kVA đến 3600kVA để cấp điện cho dự án. Trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm kios hợp bộ; 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: Các công trình lưới điện tuân thủ theo nghị định 9/2010/NĐ-CP 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: TBA 110/35/22kV Sông Cầu, công suất hiện nay 1x40MVA; 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.

+ 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.

+ 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 diện XLPE 16÷35; Đèn chiếu sáng dùng đèn led; Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, một số tuyến bố trí đèn 1 bên tùy thuộc vào mặt cắt tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

** Hạng mục 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 tỉnh ĐT295.

- Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hệ đường quy hoạch trong khu vực. Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC, HPDE. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trực chính. Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm qua đường, phía sau các lô đất, phía trước vỉa hè của các lô đất sử dụng các ống U.PVC D110 cho đường trực chính, ống U.PVC D61 cho đường nhánh. Bố trí vị trí đặt 03 trạm BTS tại các khu vực cây xanh. Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 2 đan, 1 đan, các ganivo, vị trí đặt tủ thông tin liên lạc. Hệ thống bể cáp được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

b) Công trình hạ tầng xã hội:

** Phần cây xanh, khu thể dục thể thao:*

- Khu vực nghỉ ngơi kết hợp cây xanh - mặt nước bao gồm: Khu nghỉ tĩnh và khu nghỉ động. Tại khu nghỉ tĩnh cần được bố trí đường dạo với những điểm nghỉ được bố trí ghé ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh dễ chịu, thoải mái. Tại khu vực cây xanh phía Nam của dự án, xây dựng 01 hồ cảnh quan. Đối với khu động bố trí sân chơi thể dục thể thao, các trang thiết bị vui chơi, giải trí phù hợp với các lứa tuổi khác nhau, với các hình dáng và màu sắc khác nhau tạo không gian sinh động. Trong khu vực nghỉ ngơi tổ chức nhiều cây xanh với nhiều màu sắc và hình thức để lấy bóng mát, tạo cảnh và kết hợp các thiết bị chiếu sáng trang trí và phục vụ vui chơi vào ban đêm. Ngoài ra cần chú ý các yếu tố tạo cảnh trang trí

như kiến trúc nhỏ, tác phẩm kiến trúc tạo hình để tạo cảnh quan sinh động, thoải mái.

- 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 môđun 5m, 10m tùy từng vị trí. Đường kính gốc từ 18-20cm. 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.

- Tại các vị trí 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.

- Đầu tư xây dựng khu khuôn viên cây xanh, khu vui chơi thể dục thể thao theo quy hoạch chi tiết được duyệt, với tổng diện tích 54.591,6 m².

** Hạng mục: Y tế, Nhà văn hóa, Trường THCS, Tiểu học, Mầm non, Chợ, Nhà ở xã hội, Đất hỗn hợp, Cơ quan:*

- Thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, không thực hiện đầu tư xây dựng. Sau khi dự án hoàn thành, chủ đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước, địa phương để thực hiện đầu tư theo dự án riêng.

- Các hạng mục khác: Theo hồ sơ quy hoạch đã được duyệt.

4.3. Quy mô dân số: Khoảng 10.000 người (theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500).

4.4. Sản phẩm bất động sản của dự án:

- 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), đất ở biệt thự trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm:

- Đất ở liền kề 713 lô, tổng diện tích 79.127,9m², thuộc các phân lô: LK01 (21 lô), LK02 (23 lô), LK03 (24 lô), LK04 (24 lô), LK05 (17 lô), LK06 (10 lô), LK07 (16 lô), LK08 (23 lô), LK09 (32 lô), LK10 (16 lô), LK11 (28 lô), LK12 (56 lô), LK13 (38 lô), LK14 (17 lô), LK 15 (19 lô), LK16 (38 lô), LK17 (14 lô), LK18 (14 lô), LK19 (28 lô), LK20 (29 lô), LK21 (46 lô), LK22 (44 lô), LK23 (44 lô), LK24 (34 lô), LK25 (32 lô), LK26 (26 lô).

- Đất nhà phố thương mại 232 lô, tổng diện tích 27.476,8m², thuộc phân lô: NP01 (6 lô), NP02 (24 lô), NP03 (6 lô), NP04 (6 lô), NP05 (6 lô), NP06 (6 lô), NP07 (16 lô), NP08 (28 lô), NP09 (19 lô), NP10 (14 lô), NP11 (6 lô), NP12 (17 lô), NP13 (34 lô), NP14 (32 lô), NP15 (6 lô), NP16 (6 lô).

- Đất ở biệt thự 56 lô, tổng diện tích 12.743,1m², thuộc phân lô: BT01 (11 lô), BT02 (12 lô), BT03 (2 lô), BT04 (2 lô), BT05 (10 lô), BT06 (19 lô).

5. Tổng vốn đầu tư dự án (dự kiến):

5.1. Tổng mức đầu tư dự án (dự kiến):

a) Các căn cứ lập tổng mức đầu tư dự án:

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/05/2016 của chính phủ;
- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 123/2021/TT-BQP ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Bộ Quốc phòng Hướng dẫn xác định định mức dự toán và quản lý chi phí trong dự toán rà phá bom mìn vật nổ;
- Thông tư 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;
- Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;
- Nghị quyết 33/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang quy định mức thu và tỷ lệ điều tiết một số loại lệ phí trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 70/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 667/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và quản lý, sử dụng kinh phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 03/03/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 667/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh về ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; Quyết định 1550/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Về việc ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2022;
- Công văn số 2815/SNN-KHTC ngày 28/12/2022 về việc công bố đơn giá tài sản trên đất là cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất 06 tháng đầu năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Công văn số 62/SXD-KT-VLXD ngày 09/1/2023 Về

việc công bố đơn giá bồi thường, tài sản là nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang từ ngày 01/01/2023;

- Các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành khác có liên quan.

5.2. Tổng mức đầu tư dự án: 674.651.085.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy bốn tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn đồng), trong đó:

Chi phí xây dựng	:	316.332.585.000	đồng
Chi phí thiết bị	:	13.971.504.000	đồng
Chi phí quản lý dự án	:	4.838.955.000	đồng
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	11.250.562.000	đồng
Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay)	:	55.761.333.000	đồng
Chi phí dự phòng	:	94.103.685.000	đồng
Chi phí GPMB	:	178.392.461.000	đồng

5.3. Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí GPMB): Tổng chi phí thực hiện dự án: **496.258.624.000** đồng.

6. Thời hạn hoạt động và tiến độ thực hiện của dự án:

Thời gian hoạt động của dự án là 8 năm, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư, trong đó:

- Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình là 60 tháng (trong đó: Thời gian thực hiện GPMB là 24 tháng, thời gian thi công thực hiện dự án là 48 tháng, thực hiện song song công tác GPMB, giao đất và thi công thực hiện dự án).

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 61 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

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

Vốn chủ sở hữu bố trí trước để thực hiện dự án, khi giải ngân hết vốn chủ sở hữu mới huy động vốn vay thương mại. Tiến độ huy động vốn theo tiến độ đầu tư xây dựng công trình trong 5 năm: năm thứ 1 bố trí 20% các chi phí khác trong tổng mức đầu tư; năm thứ 2, bố trí 20% các chi phí khác trong tổng mức đầu tư; năm thứ 3, bố trí 20% các chi phí khác trong tổng mức đầu tư; năm thứ 4, bố trí 20% các chi phí khác trong tổng mức đầu tư; năm thứ 5, bố trí 20% các chi phí khác trong tổng mức đầu tư.

7.2. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án, xây dựng công trình, đưa công trình vào sử dụng:

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: 04 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình: 60 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 61 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

8. Sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội của dự án:

8.1. Nội dung sơ bộ phương án tài chính:

a) *Tổng vốn đầu tư của dự án:* **674.651.085.000** đồng.

b) *Nguồn vốn thực hiện dự án:*

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại huy động để đầu tư toàn bộ dự án. Dự kiến cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu (25%): 168.662.771.250 đồng.

- Vốn vay thương mại (75%) : 505.988.313.750 đồng.

c) *Phương án huy động vốn:*

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

- Huy động nguồn vốn vay: Nhà đầu tư huy động vốn vay thương mại từ tổ chức cấp tín dụng hoạt động theo quy định của pháp luật để đáp ứng yêu cầu vốn cho dự án. Tiến độ huy động vốn theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án. Mức lãi suất vay áp dụng trong dự án 11%/năm, được xác định trên cơ sở mức lãi vay trung hạn bình quân của một số ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh ở thời điểm đề xuất dự án. Nhà đầu tư phải có phương án để chuẩn bị nguồn lực hoàn trả các khoản vay trong dự án theo thỏa thuận với bên cho vay, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án.

d) *Doanh thu từ dự án:*

Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản đối với Đất ở biệt thự 56 lô (BT01 đến BT 06), diện tích 12.743,1m²; đất ở liền kề 713 lô (LK01 đến LK 26), diện tích 79.127,9m²; Đất nhà phố 232 lô (NP01 đến NP16), diện tích 27.476,8m² của dự án dự kiến giao cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về Đất đai, kinh doanh bất động sản.

e) *Các ưu đãi hỗ trợ về mặt tài chính cho dự án:* Không.

g) *Các chỉ tiêu tài chính của dự án:*

- Giá trị hiện tại ròng: NPV= 18.419.878.096 đồng (>0)

- Tỷ suất nội hoàn của dự án: IRR= 12,71% (lớn hơn tỷ suất chiết khấu 11%)

- Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án: B/C =1,03 (>1).

- Tiền sử dụng đất nộp ngân sách dự kiến (sau khi trừ đi chi phí bồi thường, GPMB): **207.754.558.000** đồng.

8.2. Đánh giá sơ bộ về hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội, tính khả thi của dự án:

- Hiệu quả về kinh tế - xã hội: Khai thác hiệu quả tiềm năng quỹ đất xây dựng, góp phần dịch chuyển cơ cấu kinh tế địa phương và ổn định kinh tế - xã hội cho khu vực, thúc đẩy việc hình thành cơ bản bộ mặt kiến trúc cảnh quan theo hướng hiện đại và bản sắc truyền thống. Hình thành cơ sở hạ tầng trong giai đoạn đầu tư phục vụ nhân dân trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận. Kết nối một cách hợp lý và linh hoạt kết cấu hạ tầng trong và ngoài khu vực lập quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Cải thiện điều kiện sống cho nhân dân và đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân, nhất là khi các khu, cụm công nghiệp lân cận được thành lập theo Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Chi phí xã hội khi trong quá trình tổ chức, thực hiện dự án gồm: Chi phí thực hiện dự án (ước tính bằng 85% TMDT dự án); chi phí quảng cáo, bán hàng ... Các chi phí này được ước tính theo suất đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng, theo tham khảo các dự án tương tự (khi tính chi phí quảng cáo bán hàng)... Lợi ích xã hội được nhận: giá trị quỹ đất dự án là tổng giá trị quỹ đất của dự án được tính theo doanh thu dự án, dự kiến kiến phân bổ theo số năm thực hiện dự án; là lợi nhuận nhà đầu tư được hưởng; giá trị tiền sử dụng đất Nhà nước được hưởng; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng và bàn giao cho nhà nước quản lý ... Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án: $BCR = 1,46 (>1)$ nên Dự án đạt hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội.

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

Dự án mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, niềm tin lớn khi khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn đầu tư nhanh ($IRR = 12,71\%$; $NPV = 18.419.878.096$ đồng; $BCR = 1,46 > 1$). Thêm vào đó dự án còn đóng góp rất lớn cho Ngân sách Nhà nước để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thiết yếu khác; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng và bàn giao cho nhà nước quản lý.

9. Thông tin về đất đai:

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

a. Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt bằng, gồm đất đường giao thông, đất kênh mương, đất giao ổn định cho các hộ dân ...

b. Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án: Dự án thực hiện trên khu đất chưa giải phóng mặt bằng, có diện tích 49,78ha, chủ yếu đất lúa, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất giao thông, đất công cộng, đất thủy lợi nội đồng, một phần diện tích đất ở hiện trạng, đất nghĩa trang... Cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư hiện trạng (đất ở, đất vườn)	3.188,8	0,64
2	Đất trồng lúa và hoa màu	437.728,7	87,93
3	Đất nghĩa địa	303,8	0,06
4	Đất công cộng (trường Tiểu học)		
5	Đất đường giao thông	36.700,1	7,37
6	Đất ao, mương	11.828,1	2,38
7	Đất nuôi trồng thủy sản	8.037,0	1,61
8	Các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng	28,3	0,01
	Tổng	497.814	100,00

- Đánh giá phân đất công: bao gồm đất ao, mương; đất giao thông nội đồng, đường bê tông; đất chưa xác định mục đích sử dụng và đất nông nghiệp công ích,

tổng diện tích là 48.556,5m², chiếm tỷ lệ 9,75%. Đất công phân bố rải rác trong khu vực thực hiện dự án, phần lớn nằm trong phạm vi đất đường giao thông vì vậy không tách riêng để thực hiện vào mục đích khác.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính hiện trạng quản lý đất đai thực hiện dự án do UBND các xã Châu Minh, Mai Đình cung cấp; Bảng thống kê hiện trạng đất và bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

- Khu đất thực hiện dự án không bị chồng lấn với các dự án khác.

(UBND huyện Hiệp Hoà cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác về thông tin nguồn gốc, số liệu hiện trạng đất đai của dự án)

c. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

* Hiện trạng cao độ nền: Địa hình tương đối bằng phẳng, có chênh cốt nhẹ theo hướng Bắc - Nam. Cao độ từ 3.6m÷3.10m

* Hiện trạng giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh 295: Tuyến đường chính nối Hiệp Hòa với các khu vực Bắc Ninh, Hà Nội... mặt đường bê tông rải nhựa, đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, chất lượng tương đối tốt, bề rộng mặt đường B=10.0m;

+ Đường tỉnh 295 cũ: tuyến đường có B=5.5m đi qua khu dân cư hiện trạng, mặt đường bê tông nhựa.

- Giao thông nội bộ:

+ Có tuyến qua thôn Ngọc Liễn nối từ tỉnh lộ 295 cũ sang tỉnh lộ 295 mới, bề rộng đường B=3.5m;

+ Ngoài ra là các tuyến đường nội đồng phục vụ sản xuất của bà con.

* *Hiện trạng cấp điện:*

- Trạm 110/22kV Sông Cầu: công suất 1x40MVA. Nằm tại xã Châu Minh.

- Các xuất tuyến trung thế 22kV từ Trạm 110kV Sông Cầu (1x40MVA):

+ Lộ 471: Cấp điện cho phụ tải các xã Bắc Lý, Hương Lâm của huyện Hiệp Hòa. Tiết diện trục chính AC-150, tiết diện dây rẽ nhánh AC120,95mm²

+ Lộ 473: Cấp điện cho phụ tải các xã Châu Minh, Đông Lễ của huyện Hiệp Hòa. Lộ 473 liên hệ mạch vòng với lộ 477 - trạm 110kV Đức Thắng. Tiết diện trục chính AC-150, tiết diện dây rẽ nhánh AC120,95mm².

+ Lộ 475: Cấp điện cho phụ tải các xã Châu Minh, Đông Lễ của huyện Hiệp Hòa. Lộ 475 liên hệ mạch vòng với lộ 471 - trạm 110kV Sông Cầu, 473 - trạm 110kV Đức Thắng. Tiết diện trục chính AC-150, tiết diện dây rẽ nhánh AC120,95mm².

+ Lộ 477: Cấp điện cho phụ tải xã Mai Đình, Xuân Cẩm của huyện Hiệp Hòa. Lộ 477 liên hệ mạch vòng với lộ 471 - trạm 110kV Sông Cầu, 475 - trạm 110kV Đức Thắng.

- Lưới điện trung thế cấp điện cho các khu dân cư trên địa bàn chủ yếu là đường dây nổi có kết cấu hình tia, có nhiều chủng loại dây khác nhau, nhiều đường trục trung áp có tiết diện còn nhỏ nên khả năng tải ở mức độ trung bình.

- Qua dự án có 2 tuyến cáp 22KV và 02 TBA 250KVA, 320KVA của thôn Ngọc Liễn.

** Hiện trạng cấp nước:*

- Hiện nay có nhà máy nước xã Mai Đình:
- + Cấp nước cho xã Mai Đình
- + Công suất thiết kế: 600 m³/ngđ
- + Nguồn nước: nước ngầm
- Dân cư các khu vực còn lại xã Châu Minh sử dụng nước giếng khoan và nước mưa.

** Hiện trạng thoát nước:*

- Nước thải từ các hộ gia đình chảy tự do ra các khe rãnh, kênh mương ra các khu vực trũng theo độ dốc địa hình.
- Nước mưa chảy tràn theo độ dốc địa hình ra các khu vực trũng.
- Hệ thống kênh mương chính:
 - + Qua dự án có tuyến mương thoát nước chính của khu vực là tuyến kênh Ngõ Khổng, hiện trạng là mái đất, rộng từ 8.5-11.5m, hướng chảy từ Tây Sang Đông qua cống Ngọc Liễn về Trạm bơm Ngõ Khổng I; cao độ đáy kênh đoạn qua dự án từ 1.8-2.0m;
 - + Ngoài ra trong dự án còn có các kênh tiêu nội đồng rộng từ 2-4m, sâu khoảng 1-1.5m;
 - + Trong phạm vi xã Mai Đình có 1 tuyến kênh tưới, kết cấu gạch xây, rộng 0.8, sâu 1m. Tuy nhiên đoạn này là đoạn cuối của tuyến kênh tưới.
- Hiện nay có 06 cống ngang D1000 qua đường tỉnh lộ 295.

** Hiện trạng nghĩa trang*

Trong khu vực quy hoạch có một số mộ lẻ rải rác, một số mộ gia đình tập trung tại khu vực đồng ruộng phía Nam dự án.

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

- Dự án nằm trong danh mục các dự án được phép thu hồi tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của HĐND tỉnh thông danh mục các dự án cần thu hồi đất, các dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2022.
- Dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Hiệp Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (*Dự án đề xuất thực hiện với quy mô 49,78ha trong đó đất ở là 15,14ha; theo Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh tại Quyết định 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, dự án có tổng diện tích 52,4ha trong đó đất ở là 15,2ha*);
- Dự án với quy mô diện tích 49,78ha phù hợp quy hoạch chi tiết (tỷ lệ: 1/500) xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Dự án nằm trong danh mục dự án cần thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 16/12/2021.

- Việc thu hồi đất được tiến hành theo Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và các Văn bản khác có liên quan.

Vì vậy, dự án đủ điều kiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật về Đất đai.

9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

- Diện tích thu hồi đất dự án khoảng 49,78ha nằm trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt:

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	DIỆN TÍCH DỰ ÁN		497.814,80	100
I	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		59.358,40	11,92%
1	Đất công cộng ngoài đơn vị ở		9.839,10	1,98%
1.1	Đất cơ quan	CQ	9.839,10	1,98%
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở		49.519,30	9,95%
A	Đất đường giao thông (đường trục theo QH chung)	GT	24.562,40	4,93%
B	Đất bãi đỗ xe	P	24.956,90	5,01%
II	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		438.456,40	88,08%
1	Đất ở mới		119.347,80	23,97%
A	Đất ở biệt thự	BT	12.743,10	2,56%
B	Đất ở liên kề - nhà phố thương mại	LK,NP	106.604,70	21,41%
	<i>Đất ở liên kề</i>	<i>LK</i>	<i>79.127,90</i>	<i>15,90%</i>
	<i>Đất nhà phố thương mại</i>	<i>NP</i>	<i>27.476,80</i>	<i>5,52%</i>
2	Đất nhà ở xã hội (dạng chung cư)	NOXH	32.006,90	6,43%
3	Đất hỗn hợp	HH	8.692,10	1,75%
4	Đất công cộng đơn vị ở		28.140,40	5,65%
A	Đất công trình dịch vụ công cộng	CC1	2.195,80	0,44%
B	Đất nhà văn hóa - y tế	CC2	3.769,00	0,76%
C	Đất trường học		22.175,60	4,45%
	<i>Đất trường liên cấp tiểu học - THCS</i>	<i>TH</i>	<i>13.711,20</i>	<i>2,75%</i>
	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>MG</i>	<i>8.464,40</i>	<i>1,70%</i>
5	Đất cây xanh - TDTT		54.591,60	10,97%

A	Đất thể dục thể thao	TD	9.241,90	1,86%
B	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	45.349,70	9,11%
6	Đất giao thông		193.695,10	38,91%
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.982,50	0,40%

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

a) Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 02/07/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND.
- Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; Quyết định 1550/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Về việc ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh năm 2022; Công văn số 2815/SNN-KHTC ngày 28/12/2022 về việc công bố đơn giá tài sản trên đất là cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất 06 tháng đầu năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Công văn số 62/SXD-KT-VLXD ngày 09/1/2023 Về việc công bố đơn giá bồi thường, tài sản là nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang từ ngày 01/01/2023;

- Các quy định khác có liên quan.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 178.392.461.000 đồng, chi tiết xem bảng phụ lục kèm theo.

c) Phương án tái tổ chức GPMB, tái định cư:

- Nhà nước lập phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư và triển khai sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Phương án tái định cư: Không thực hiện tái định cư do thu hồi đối với diện tích đất ở 3.188,8m² (*đất giao không đúng thẩm quyền*), vì vậy không đủ điều kiện để tái định cư theo quy định.

d) Tổ chức thực hiện: UBND huyện Hiệp Hòa sẽ tiến hành chủ trì tổ chức thực hiện các thủ tục, trình tự lập phương án bồi thường về đất và tài sản, dựa trên

cơ sở quy định của Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e) *Kế hoạch thực hiện*: 06 tháng kể từ khi hoàn thành việc lựa chọn nhà đầu tư và ký kết hợp đồng dự án.

Các bước thực hiện: Thông báo thu hồi đất; Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất; Lấy ý kiến, lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Ra quyết định thu hồi đất; Quyết định phê duyệt và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Tổ chức chi trả tiền bồi thường, GPMB và bàn giao đất.

f) *Nguồn kinh phí*: Sau khi tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án, Nhà đầu tư được chọn sẽ ứng trước tiền thực hiện giải phóng mặt bằng, nhà đầu tư sẽ được khấu trừ số tiền này vào tiền sử dụng đất phải nộp.

10. Giải trình về sự phù hợp của dự án với các quy hoạch, kế hoạch, chương trình có liên quan:

10.1. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh: Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, được phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng chính phủ;

10.2. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:

- Đề xuất chủ trương đầu tư dự án phù hợp Đồ án Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 26/12/2018, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 08/5/2021;

- Dự án đầu tư với quy mô 49,78ha phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa (quy mô 52,37ha) được UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021.

10.3. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, Kế hoạch sử dụng đất:

- Dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Hiệp Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (*Dự án đề xuất thực hiện với quy mô 49,78ha trong đó đất ở là 15,14ha; theo Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh tại Quyết định 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, dự án có tổng diện tích 52,4ha trong đó đất ở là 15,2ha*); Phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Hiệp Hòa được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 07/6/2022.

10.4. Sự phù hợp Chương trình phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt:

- Dự án phù hợp chương trình phát triển đô thị Huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 08/06/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang;

- Dự án phù hợp Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 được thông qua tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND

tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023;

- Dự án phù hợp Kế hoạch Phát triển nhà ở huyện Hiệp Hòa năm 2021 đến năm 2025 được phê duyệt tại Kế hoạch số 131/KH-UBND ngày 21/07/2021 của UBND huyện Hiệp Hòa.

10.5. Sự phù hợp với danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt:

Dự án phù hợp với danh mục các dự án cần thu hồi đất, các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2022, được phê duyệt tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của HĐND tỉnh Bắc Giang.

10.6. Sự phù hợp của dự án với danh mục dự án cần thu hút đầu tư:

- Dự án phù hợp Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Danh mục dự án cần thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

10.7. Sự phù hợp của dự án với yêu cầu một số lĩnh vực liên quan:

Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 16/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về Ban hành quy định một số nội dung thực hiện đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

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

11.1. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng và quy hoạch khác có liên quan:

Dự án phù hợp với các quy định của pháp luật của Nhà nước, Chiến lược bảo vệ môi trường tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 theo Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 29/12/2011 của UBND tỉnh Bắc Giang và phù hợp với báo cáo đánh giá môi trường chiến lược của Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định thông qua, hiện Quy hoạch đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, để trình Chính phủ phê duyệt.

- Vị trí, ranh giới dự án: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh; Phía Nam giáp đường tỉnh 295; Phía Đông giáp dân cư hiện trạng thôn Ngọc Liên, xã Châu Minh và đường tỉnh 295 cũ; Phía Tây giáp đường tỉnh 295.

- Địa điểm, quy mô thực hiện dự án đầu tư phù hợp với nội dung bảo vệ môi trường trong chương trình phát triển đô thị của tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch nông thôn mới, giao thông, thủy lợi và các quy hoạch có liên quan khác, cụ thể như sau:

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường: hệ thống thu gom chất thải rắn, nước thải.

+ Nước thải phải được xử lý sơ bộ tại nguồn phát sinh bằng bể tự hoại hoặc công trình tương đương trước khi xả vào cống thoát nước đường phố. Xây dựng hệ thống cống thu nước thải đến từng đối tượng thải, đảm bảo thu gom hết lượng

nước thải phát sinh về trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật thuộc lô đất ký hiệu HT có công suất 2.000m³/ngđ giáp đường tỉnh ĐT295 cũ. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mặt;

+ Xây dựng hệ thống điểm thu gom chất thải rắn phù hợp quy định về vệ sinh môi trường cho từng cụm dân cư và cho các công trình công cộng, đảm bảo khoảng cách hợp lý giữa nguồn phát sinh chất thải và điểm tập trung.

+ Xây dựng hệ thống cấp nước sạch đảm bảo tiêu chuẩn đến từng hộ gia đình trong khu vực dự án.

+ Xây dựng các khu công viên, cây xanh đảm bảo môi trường thoáng mát, không khí trong lành.

Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường theo quy định các nội dung tại khoản 2 Điều 3 Nghị định 54/2021/NĐ-CP; UBND huyện đánh giá tác động môi trường từ bước chuẩn bị đến thi công và hoàn thiện dự án vào hoạt động như sau:

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 và địa điểm thực hiện dự án.

a) Đánh giá tác động của hoạt động giải phóng mặt bằng

- Về bụi và khí thải: Công tác GPMB có thể có các phát sinh bụi, khí thải từ các hoạt động phát quang và thu gom cây cỏ tại mặt bằng dự án; phá dỡ các công trình của các hộ dân có trên đất của dự án, chặt bỏ các loại cây lâm nghiệp; nạo vét bùn hữu cơ từ khu vực đất yếu (ruộng, ao..), vận chuyển chất thải ...

- Về chất thải: Trong giai đoạn chuẩn bị, các tác động không liên quan đến chất thải chủ yếu là các tác động do công tác thu hồi đất, GPMB. Các hoạt động này sẽ tác động trực tiếp đến môi trường kinh tế - xã hội và đời sống nhân dân khu vực thực hiện dự án như: Tác động đến các hộ dân bị thu hồi đất ở, tác động đến sản xuất kinh doanh do thu hồi đất nông nghiệp, tác động đến cơ sở hạ tầng công cộng, tác động tới tâm linh thân nhân các ngôi mộ ...

- Tác động của hoạt động rà phá bom mìn sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến tính mạng con người và tài sản do nổ bom mìn.

b) Đánh giá tác động trong giai đoạn thi công xây dựng

Các tác động chính tới các thành phần môi trường và sức khỏe con người trong giai đoạn thi công xây dựng dự án bao gồm:

- Tác động của bụi đất cát, khí thải phát sinh từ hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng tới người tham gia giao thông trên tuyến đường vận chuyển và dân cư sống dọc hai bên đường.

- Tác động do bụi và khí thải phát sinh từ hoạt động của các máy móc thi công trên công trường.

- Tác động của bụi từ hoạt động thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tới người lao động làm việc tại khu vực dự án.

- Tác động do ô nhiễm tiếng ồn, rung từ hoạt động của các máy móc thi công xây dựng.

- Tác động do nước mưa chảy tràn.

- Tác động do nước thải và chất thải rắn sinh hoạt của công nhân xây dựng.

- Tác động do chất thải rắn phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng.
- Tác động do chất thải nguy hại.
- Tác động tới môi trường đất và hệ sinh thái khu vực.

c) Đánh giá tác động trong giai đoạn hoạt động của dự án:

Trong giai đoạn hoạt động của Dự án, các tác động chính tới các thành phần môi trường và sức khỏe con người chủ yếu từ các nguồn gây tác động sau: Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu vực Dự án; Tác động do nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực Dự án, ảnh hưởng tới nguồn nước tiếp nhận; Tác động do nước thải và chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án; Tác động do chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án; Tác động tới môi trường kinh tế - xã hội khu vực từ quá trình thực hiện Dự án.

d) Tác động do các rủi ro, sự cố

- Giai đoạn chuẩn bị và thi công xây dựng: Sự cố về tai nạn lao động, tai nạn giao thông; Sự cố cháy nổ; Sự cố do ngập úng ...
- Giai đoạn dự án đi vào hoạt động: Các rủi ro, sự cố môi trường có thể xảy ra trong giai đoạn hoạt động của dự án như sau: Sự cố cháy nổ; Sự cố tai nạn giao thông; Sự cố về an ninh, trật tự xã hội; Sự cố hồng học trạm xử lý nước thải...

11.3. Các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực về môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng:

a) Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các tác động liên quan đến chất thải

** Biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường không khí:*

- Giảm thiểu tác động do bụi, khí thải trong quá trình san nền dự án: Triển khai nhanh gọn, trong thời gian ngắn để hạn chế tác động tới môi trường xung quanh; Thực hiện vây hàng rào quanh khu vực khai thác, tránh hiện tượng đất đá rơi vãi ảnh hưởng đến khu vực xung quanh; Tiến hành phun nước dập bụi trên các tuyến đường từ khu vực khai thác đất đá đến khu vực dự án để hạn chế phát sinh bụi; Các phương tiện vận chuyển đi đúng đường theo quy định, không được chở quá tải, tránh hiện tượng rơi vãi đất đá trong quá trình vận chuyển;

- Giảm thiểu tác động do bụi, khí thải phát sinh từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu:

+ Xe vận chuyển và các máy móc sử dụng quá trình xây dựng luôn được kiểm tra kỹ thuật định kỳ, bảo dưỡng theo đúng quy định, đảm bảo các thông số khí thải của xe đạt yêu cầu về mặt môi trường;

+ Không dùng các phương tiện, máy móc đã quá cũ, vừa gia tăng tiêu hao nhiên liệu vừa tăng lượng khí thải ra môi trường;

+ Lái xe phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển;

+ Trong quá trình thi công tiến hành dứt điểm từng hạng mục, lập phương án thi công hợp lý, tiến hành thi công đồng bộ, tránh hiện tượng hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới các hạng mục thi công trước;

+ Xe vận tải chuyên chở đất đá, nguyên vật liệu cho quá xây dựng, xe chở đất thải, hữu cơ đi đổ thải phải lót kín sàn xe, thùng xe được phủ bạt để giảm sự rơi vãi vật liệu, cát bụi, đá... trên đường và phát tán bụi;

+ Không chở vật liệu rời quá đầy, quá tải. Bảo đảm an toàn, không để rò rỉ khi vận chuyển nguyên vật liệu; Hàng ngày tổ chức thu dọn đất đá rơi vãi trong quá trình vận chuyển.

+ Phun nước để hạn chế bụi trên những đoạn đường thường xuyên có phương tiện vận chuyển đi qua khu dân cư bán kính 1,0km quanh khu vực dự án khi vận chuyển đất đá, vật liệu xây dựng,... phục vụ cho dự án.

+ Tiến hành quét dọn vệ sinh 02 lần/ngày để hạn chế bụi trong bán kính 500m đến 1000m từ trung tâm khu vực dự án đến các tuyến đường vận chuyển vật nguyên vật liệu xây dựng.

- Giảm thiểu tác động do bụi và khí thải trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Lập kế hoạch xây dựng và nhân lực chính để tránh chồng chéo giữa các quy trình thực hiện, áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, các hoạt động cơ giới hóa và tối ưu hóa quy trình xây dựng.

+ Hợp đồng với các nhà thầu thi công có đủ điều kiện, năng lực, phương tiện trang thiết bị thi công để đảm bảo các phương tiện tham gia thi công đạt tiêu chuẩn kỹ thuật về môi trường, không sử dụng các phương tiện đó quá niên hạn sử dụng. Các phương tiện được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ và đánh giá chất lượng khí thải để hạn chế việc xả thải các loại khí độc hại ra môi trường bên ngoài.

+ Bố trí hợp lý mật độ hoạt động các phương tiện, máy móc, thiết bị thi công, các phương tiện hoạt động đúng công suất thiết kế, sử dụng nhiên liệu đúng với thiết kế của động cơ.

+ Các nguyên vật liệu xây dựng không tập trung quá nhiều trên mặt bằng công trường, sẽ tạo ra nguồn phát sinh bụi cho khu vực.

+ Thường xuyên thu gom, vận chuyển chất thải rắn xây dựng đến nơi quy định để hạn chế nguồn phát sinh bụi.

+ Bố trí đầy đủ hệ thống tín hiệu, biển báo hiệu, hệ thống rào chắn, thông báo và bố trí nhân lực kiểm soát và hướng dẫn giao thông tại các điểm giao cắt với tuyến đường vận chuyển.

+ Trang bị bảo hộ lao động như găng tay, quần áo bảo hộ, mũ, khẩu trang,... cho công nhân thi công trên công trường.

** Biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường nước:*

- Đối với nước mưa chảy tràn:

+ Sau khi mặt bằng dự án được san nền theo thiết kế, đơn vị sẽ thực hiện ngay việc xây dựng hạ tầng đường xá và xây dựng hệ thống rãnh thoát nước mưa, phù hợp với quy hoạch thoát nước của dự án. Trên hệ thống rãnh thoát nước có bố trí các hố ga để xử lý lắng cặn sơ bộ trước khi cho thoát ra môi trường tiếp nhận, (khoảng cách các hố ga khoảng 20-30m). Nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực dự án trong giai đoạn này được thu gom vào cống thoát nước mưa, sau khi xử lý sơ bộ tại các hố ga sẽ thoát theo hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Mặt bằng dự án được lu lèn, đầm chặt để hạn chế lượng đất đá bị xói mòn, rửa trôi, cuốn theo nước khi mưa.

+ Thường xuyên đảm bảo vệ sinh công trường, hạn chế tối đa nguyên vật liệu, dầu mỡ rơi vãi trên công trường. Không tập trung các loại nguyên vật liệu xây dựng cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát vào rãnh thoát nước mưa chảy tràn.

+ Chất thải rắn xây dựng và chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tập trung đúng nơi quy định và đưa đi xử lý thường xuyên để hạn chế tác động do nước mưa chảy tràn.

+ Bố trí cán bộ vệ sinh trong ngày đảm bảo vệ sinh công trường, hạn chế tối đa nguyên, vật liệu, dầu mỡ rơi vãi trên công trường;

+ Không tập kết nguyên vật liệu gần kênh thoát nước; có bạt che chắn bãi chứa nguyên vật liệu khi trời mưa.

- Đối với nước thải sinh hoạt:

+ Bố trí các nhà vệ sinh lưu động để thu gom nước thải sinh hoạt của công nhân làm việc tại công trường.

+ Định kỳ thuê đơn vị hút các chất thải trong 2 nhà vệ sinh trong suốt quá trình thi công xây dựng dự án.

** Biện pháp quản lý chất thải rắn và chất thải nguy hại:*

- Đối với chất thải phát sinh từ quá trình giải phóng mặt bằng dự án: Chất thải phát sinh đến đâu được thu gom, đưa đi xử lý đến đó không để tập trung trên mặt bằng dự án.

- Đối với rác thải sinh hoạt: Thực hiện việc phân loại chất thải rắn và vệ sinh môi trường trong suốt giai đoạn thi công xây dựng.

- Rác thải sinh hoạt sẽ được thu gom tập trung trong các thùng chứa rác loại có nắp đậy đặt tại khu lán trại, đảm bảo cách xa các nguồn nước đang sử dụng, rãnh thoát nước. Hàng ngày công nhân tự thu gom đưa về vị trí tập kết rác của địa phương theo quy định. Không thực hiện các hoạt động chôn lấp và đốt các chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.

- Đối với chất thải rắn xây dựng:

+ Chất thải rắn phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án chủ yếu là các loại phế thải gạch vỡ, cát, đá, vôi vữa, bê tông chết, xi măng, sắt, thép, gỗ, vỏ bao bì..., Chủ đầu tư cùng với đơn vị thi công phải có biện pháp thu gom, phân loại, tận thu sử dụng và xử lý đối với lượng chất thải rắn xây dựng phát sinh trên để đảm bảo vệ sinh môi trường tại khu vực dự án và tránh chiếm chỗ, cản trở giao thông tại khu vực.

+ Sử dụng vật liệu đúng quy cách, đúng tiêu chuẩn tránh thừa gây lãng phí và hạn chế lượng chất thải rắn xây dựng phát sinh trong quá trình thi công.

+ Chất thải rắn phát sinh trong quá trình thi công xây dựng được phân loại và xử lý như sau: Sắt, thép, vỏ bao xi măng được bán cho các đơn vị thu gom phế liệu. Đối với các chất thải rắn không tận dụng được đơn vị sẽ tiến hành thu gom và đưa đi đổ đúng nơi quy định.

- Đối với chất thải nguy hại:

+ Các thùng đựng sơn, dầu cần được quản lý theo thông tư số 36/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi Trường, tránh trường hợp để trôi tự do trên mặt đất khi trời mưa, ô nhiễm môi trường lao động. Tập trung tất cả chất thải nguy hại được tập kết vào kho tạm tại khu vực dự án.

+ Đối với dầu mỡ thải và giẻ lau chứa dầu mỡ: Bố trí 16 thùng kín đựng dầu mỡ thải tại công trường (cách xa nguồn nước) được tập kết tại kho tạm khu vực dự án. Các thùng chứa chất thải nguy hại phải có nắp đậy, dán nhãn mác chất thải nguy hại theo đúng yêu cầu theo TT 36/2015/BTNMT.

+ Các giẻ lau được thu gom vào thùng kín tránh vứt bừa bãi ra công trường.

+ Lượng dầu mỡ thải phải được thu gom, vận chuyển và xử lý định kỳ tuân thủ thông tư số 36/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi Trường.

b) Đối với nguồn tác động không liên quan đến chất thải

** Biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, rung*

- Sử dụng các máy xây dựng đúng với chủng loại đã liệt kê, đảm bảo tiêu chuẩn khí thải, hạn chế tiếng ồn phát sinh.

- Chỉ sử dụng các máy móc vẫn trong thời gian sử dụng tốt để hạn chế tiếng ồn.

- Sử dụng bê tông tươi sẽ làm giảm số chuyến xe vận chuyển nguyên vật liệu từ đó giảm được lượng tiếng ồn và rung phát sinh.

- Ưu tiên sử dụng các máy móc có bộ phận giảm âm và thay thế mới bộ phận giảm âm khi bộ phận cũ đã bị hỏng

- Không sử dụng cùng một lúc nhiều thiết bị gây ồn, rung trên công trường xây dựng.

- Chống rung tại nguồn: Tùy theo từng loại máy móc cụ thể để có biện pháp khắc phục như: Kê cân bằng máy, lắp các bộ tắt chấn động lực, sử dụng vật liệu phi kim loại, thay thế nguyên lý làm việc khí nén bằng thủy khí, thay đổi chế độ tải làm việc...

- Chống rung lan truyền: dùng các kết cấu đàn hồi giảm rung (hộp dầu giảm chấn, gối đàn hồi, đệm đàn hồi kim loại, gối đàn hồi cao su...), sử dụng các dụng cụ cá nhân chống rung...

- Trang bị thiết bị làm giảm tiếng ồn cho công nhân trực tiếp làm tại công trường: đeo bông tai...

** Các biện pháp giảm thiểu các tác động gây úng lụt, trượt lở đất, bồi lấp cống rãnh.*

- Hạn chế tình trạng úng lụt: chủ dự án tuân thủ đúng theo cao độ san nền theo quyết định phê duyệt.

- Tại vị trí tập trung lớp đất vật liệu cần phải phủ bạt che chắn cẩn thận tránh hiện tượng vật liệu trôi xuống cống thoát nước.

- Xây dựng cống, rãnh thoát nước tạm thời để đảm bảo quá trình thoát nước bề mặt dự án được lưu thông, tránh hiện tượng ứ đọng nước khi trời mưa.

- Định kỳ nạo vét cống rãnh của dự án, và mương thoát nước chung của khu vực.

** Biện pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội*

- Đối với đời sống sinh hoạt của khu dân cư hiện trạng trong khu vực dự án và khu dân cư lân cận:

+ Nghiêm cấm các máy móc hoạt động đồng thời và liên tục, sử dụng máy móc đã được qua kiểm định không sử dụng máy móc gây tiếng ồn lớn.

+ Thời gian thi công từ 8h-16h, tránh hoạt động vào thời điểm nhạy cảm: buổi trưa, ban đêm.

+ Bố trí lao động quét dọn, công nhân cảnh giới các phương tiện giao thông ra vào khu vực dự án.

+ Thực hiện che chắn hàng rào khi thực hiện thi công các hạng mục gần khu vực khu dân cư hiện trạng.

- Đối với các vấn đề xã hội:

+ Chủ dự án kết hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng liên quan tổ chức các chương trình giáo dục, tuyên truyền ý thức công dân đối với với công nhân tham gia xây dựng tại khu vực dự án. Giới thiệu lao động nhập cư về phong tục tập quán của người dân địa phương để tránh những trường hợp hiểu nhầm đáng tiếc giữa người lao động nhập cư và người dân địa phương.

+ Chủ dự án kết hợp với các cơ quan quản lý địa phương liên quan thực hiện công tác quản lý công nhân xây dựng nhập cư lưu trú trên địa bàn.

+ Vận chuyển nguyên, vật liệu vào ban đêm, sau đó tưới nước, rửa đường trả lại cảnh quan sạch sẽ vào trước 5h sáng hôm sau.

+ Nghiêm túc thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường nước đến khu vực: có hệ thống lắng sơ bộ trước khi thải ra môi trường, nhằm không làm ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác hại do bụi, tiếng ồn, các phương tiện cơ giới như đã nêu.

+ Sử dụng hàng rào ngăn bụi và tiếng ồn tại những công trình phát sinh nhiều bụi, tiếng ồn ở sát khu dân cư.

11.4. Các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường sau khi đưa dự án vào khai thác sử dụng:

a) Đối với nguồn tác động có liên quan đến chất thải

** Biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường không khí*

- Không gian xung quanh cũng như các khu nhà được bố trí thông thoáng hợp lý nên lượng khí thải nhỏ phát sinh từ động cơ của một số phương tiện giao thông ra vào sẽ được hoà loãng nhanh chóng vào môi trường

- Bố trí các dải cây xanh, các khu công viên, vui chơi hợp lý, chăm sóc tốt cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè nên hàm lượng các chất khí thải phát sinh đều dưới quy chuẩn cho phép.

- Lắp đặt các nội quy biển báo cho từng khu nhà ở, khu dịch vụ, khu công cộng... để nhắc nhở nhân dân trong khu dân cư giữ gìn vệ sinh chung.

- Bố trí nhân công vệ sinh quét dọn các khu vực công cộng...đảm bảo cho khu dân cư luôn được sạch sẽ, không có rác bẩn; định kỳ nạo vét các mương cống đảm bảo tiêu thoát nước.

- Quy định trọng tải xe để phù hợp với từng tuyến đường trong khu đô thị.

- Tổ chức thu và nộp phí vệ sinh môi trường đầy đủ cho địa phương để thu gom rác thải sinh hoạt đưa đi xử lý ngay trong ngày để đảm bảo không khí không bị ô nhiễm mùi.

- Khí thải từ hệ thống cống rãnh: Hạn chế tối đa các nguồn ô nhiễm khí thải và mùi từ hệ thống cống rãnh như cống phải có nắp đậy, định kỳ nạo vét bùn để tránh tắc cống làm nước ứ đọng tràn nên mặt đường.

** Biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường nước*

- Đối với nước mưa chảy tràn:

+ Khi dự án đi vào hoạt động: Lượng nước mưa sẽ được thu gom bằng hệ thống thu nước mưa riêng mà dự án đã đầu tư, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy.

+ Việc thu gom nước mưa được thực hiện bởi các hố ga thu nước trực tiếp và hố ga thu, hố thăm kết hợp đặt dưới lòng đường, sát mép bó vỉa, khoảng cách trung bình các ga thu là 30m.

- Đối với nước thải sinh hoạt:

+ Giải pháp thu gom xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy.

+ Đối với nước thải phát sinh từ các hộ gia đình, các công trình công cộng sau khi xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước được bố trí dọc theo tuyến giao thông khu vực dự án. Các tuyến cống này có chức năng thu gom, vận chuyển nước thải về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật thuộc lô đất ký hiệu HT có công suất 2.000m³/ngđ, giáp đường tỉnh ĐT295 cũ của dự án.

+ Nước thải được đưa đến trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật có công suất 2.000m³/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mặt;

** Biện pháp quản lý chất thải rắn*

- Rác thải phát sinh tại mỗi hộ gia đình sẽ do các hộ tự thu gom và hàng ngày có nhân viên vệ sinh môi trường đi thu gom đưa về trạm trung chuyển rác thải khu vực và được xe vận chuyển đơn vị có chức năng xử lý đưa về khu xử lý rác thải chung của khu vực.

- Rác thải phát sinh tại các khu vực công cộng và các công trình khác sẽ do nhân viên dọn vệ sinh thu gom hàng ngày đưa về trạm trung chuyển rác của dự án.

- Chất thải rắn được thu gom và không quá 2 ngày được vận chuyển đến khu xử lý CTR của huyện Hiệp Hòa.

- 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.

- Tái sử dụng các chất thải có khả năng tái chế như giấy, bìa các tông, vỏ chai, lon đồ hộp, nilon, thức ăn thừa... nhằm tiết kiệm tài nguyên và giảm chất thải.

- Giáo dục cho các hộ dân sống trong khu vực có ý thức giữ gìn vệ sinh chung, vứt rác đúng nơi quy định, thực hiện tốt các chương trình vệ sinh cộng đồng.

b) Đối với nguồn tác động không liên quan đến chất thải

- Biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, rung

- + Về mặt lựa chọn thiết bị: các thiết bị (máy bơm nước, quạt tăng áp, quạt hút khói...) lựa chọn thiết bị tiên tiến, có độ ồn thấp.

- + Trồng vườn hoa, cây xanh phù hợp trên từng đoạn phố, công trình công cộng: trường học, công viên để hạn chế tác động của tiếng ồn.

- + Có quy chế quản lý các hoạt động công cộng phát sinh tiếng ồn lớn: khống chế độ ồn, thời gian hoạt động.

- Các biện pháp khác

- + Quản lý tốt an ninh trật tự khu phố để tránh xảy ra những mâu thuẫn, xung đột cá nhân, phát sinh các tệ nạn xã hội...

- + Tuyên truyền tác hại của các tệ nạn xã hội đến từng hộ dân sống trong khu dân cư, Thường xuyên tổ chức các buổi sinh hoạt cộng đồng để tăng cường sự hiểu biết, tình đoàn kết trong khu phố.

- + Kết hợp với công an địa phương để đảm bảo an ninh trật tự trong và ngoài khu vực dân cư.

- + Giáo dục nhận thức cho toàn bộ người dân trong khu đô thị có ý thức giữ gìn vệ sinh chung. Có các biển báo bảo vệ cảnh quan môi trường.

- + Cam kết không xả các chất thải ô nhiễm bừa bãi ra khu vực công cộng.

Kết luận: Qua đánh giá tác động môi trường do việc thực hiện dự án cho thấy việc thực hiện dự án cũng có một số tác động tiêu cực nhưng với các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm như đã nêu trong dự án sẽ hạn chế được những tác động xấu đối với môi trường.

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:

- Các nội dung chính trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường:

- + Xuất xứ của dự án, chủ dự án, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án; phương pháp đánh giá tác động môi trường.

- + Đánh giá việc lựa chọn công nghệ, hạng mục công trình và các hoạt động của dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường.

- + Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội nơi thực hiện dự án, vùng lân cận và thuyết minh sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án.

- + Đánh giá, dự báo các nguồn thải và tác động của dự án đến môi trường và sức khỏe cộng đồng.

- + Đánh giá, dự báo, xác định biện pháp quản lý rủi ro của dự án đến môi trường và sức khỏe cộng đồng.

- + Biện pháp xử lý chất thải.
- + Các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường và sức khỏe cộng đồng.
- + Kết quả tham vấn.
- + Chương trình quản lý và giám sát môi trường.
- + Dự toán kinh phí xây dựng công trình bảo vệ môi trường và thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường.
- + Phương án tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Trong đó cần lưu ý đánh giá, dự báo các nguồn thải và tác động của dự án đến môi trường và sức khỏe cộng đồng, biện pháp xử lý chất thải và các biện pháp quản lý và giám sát môi trường.

12. Đánh giá sơ bộ về an sinh xã hội khi người dân bị thu hồi đất:

- Dự án Khu đô thị Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa có diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án là 49,78ha. Người dân khu vực trên chủ yếu làm nông nghiệp. Điều này gây ảnh hưởng không nhỏ đến cuộc sống của những hộ dân đang sinh sống tại đây khi bị thu hồi đất. Vì vậy chính sách đối với người nông dân có đất phải thu hồi là vấn đề rất quan trọng, cần được đầu tư nghiên cứu tổng thể và kỹ lưỡng.

- Trước tiên cần đẩy mạnh việc tuyên truyền nâng cao nhận thức của cả cộng đồng đối với việc quan tâm, chăm lo tới việc làm và đời sống cho người nông dân phải thu hồi đất để phát triển đô thị.

- Việc tổ chức thu hồi đất nông nghiệp phải có kế hoạch cụ thể, bảo đảm dân chủ, công khai, cố gắng tổ chức thu hồi từng bước không để xảy ra thu hồi hết một lần, dẫn tới sự hẫng hụt, bị động, không kịp chuyển đổi nghề, có thể xảy ra mất an ninh lương thực một cách cục bộ, thậm chí cả một địa phương.

- Tổ chức điều tra khảo sát tình hình đời sống và việc làm của người nông dân khu vực đã thu hồi đất để phân loại lao động, tổ chức đào tạo nghề gắn với sử dụng (cầu lao động) một cách tích cực, đồng bộ, toàn diện cho mọi đối tượng. Nghiên cứu thành lập quỹ giải quyết việc làm cấp tỉnh để tạo nguồn lực cho công tác này chủ động hơn. Với những lao động cao tuổi cần phải quan tâm đến việc học nghề mới, khôi phục nghề truyền thống, thông qua việc dành quỹ đất xây dựng cụm công nghiệp vừa và nhỏ.

- Nghiên cứu và thực hiện mô hình "quỹ hưu" cho nông dân, nhất là các hộ nông dân phải thu hồi 100% đất nông nghiệp và những người nông dân đã hết tuổi lao động. Hỗ trợ Bảo hiểm y tế cho tất cả các hộ phải thu hồi đất từ 70% trở lên trong thời gian 2 năm kể từ khi nhận tiền đền bù. Rà soát những hộ đặc biệt khó khăn để trợ cấp đột xuất giúp họ ổn định cuộc sống.

- Khi xây dựng kế hoạch thu hồi đất đồng thời phải lập kế hoạch chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho số lao động nông nghiệp phải thu hồi đất. Đây là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách để đưa vào kế hoạch tổ chức thực hiện một cách nghiêm túc. Triển khai kịp thời việc quy hoạch khu đất giãn dân dịch vụ theo Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ giúp cho các hộ nông dân phải thu hồi đất có điều kiện về mặt bằng để chuyển đổi nghề, tạo việc làm mới phi nông nghiệp.

Việc hỗ trợ thực hiện theo quyết định số 63/2015/QĐ-TTg về chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất:

+ Người lao động bị thu hồi đất có nhu cầu tham gia đào tạo nghề trình độ sơ cấp dưới 3 tháng hoặc đào tạo trình độ trung cấp, cao đẳng sẽ được vay vốn ưu đãi tại NHCSXH theo quy định của chính sách tín dụng đối với học sinh, sinh viên nhằm trang trải chi phí cho việc học tập, sinh hoạt trong thời gian theo học tại trường.

+ Người lao động bị thu hồi đất có nhu cầu mua sắm vật tư, máy móc, thiết bị, mở rộng nhà xưởng; phương tiện vận tải, phương tiện đánh bắt thủy hải sản, nhằm mở rộng, nâng cao năng lực sản xuất - kinh doanh hoặc mua sắm nguyên liệu, giống cây trồng, vật nuôi, thanh toán các dịch vụ phục vụ sản xuất, kinh doanh sẽ được vay vốn NHCSXH từ Quỹ quốc gia về giải quyết việc làm.

+ Cùng với đó, người lao động bị thu hồi đất còn được vay vốn ưu đãi đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng từ NHCSXH với mức cho vay tối đa bằng tổng chi phí cần thiết mà người lao động phải nộp theo quy định để người lao động đi làm việc ở nước ngoài đối với từng thị trường lao động. Lãi suất cho vay bằng với lãi suất cho vay đối với hộ nghèo theo từng thời kỳ do Chính phủ quy định. Thời hạn cho vay tối đa bằng thời gian đi lao động ở nước ngoài theo hợp đồng.

+ Người lao động bị thu hồi đất được hưởng các chính sách trên trong thời hạn 5 năm kể từ ngày có quyết định thu hồi đất.

- Thực tế đã chứng minh, xây dựng đô thị mới sẽ tạo ra nguồn thu lớn trên diện tích đất nông nghiệp cũ, những kết quả đó có phần đóng góp quan trọng, thậm chí cả tinh thần tự giác, chấp nhận chuyển đổi của người nông dân vì sự phát triển của địa phương và cả xã hội.

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

13.1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu.

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

14. Các nội dung khác của dự án:

14.1. Sự cần thiết phải đầu tư:

a) Bối cảnh chung

- Trong những năm qua huyện Hiệp Hòa đã có tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hoá cao, có vai trò và vị thế quan trọng trong sự phát triển chung của tỉnh Bắc Giang cũng như đối với các huyện nói riêng.

- Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình là khu vực phát triển có nhiều lợi thế về giao thông và giao lưu kinh tế. Khu vực nghiên cứu dự án nằm tiếp giáp với Khu công nghiệp Hòa Phú với diện tích trên 200ha đang hoạt động, Khu công nghiệp Việt Nhật 50ha đang hình thành và phát triển do vậy tỷ lệ tăng dân số cơ học ngày càng lớn, lượng người sinh sống trên địa bàn tăng cao, mặt khác Nhân dân trong khu vực có nền kinh tế ổn định, đời sống người dân tại khu vực ngày càng cao, nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội trở thành nhu cầu cấp bách, nhất là

phát triển các khu ở, khu công cộng, dịch vụ...quỹ đất ở hiện trạng không đáp ứng đủ nhà cầu nhà ở, vì vậy dự án Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình được người dân và chính quyền quan tâm kỳ vọng đây sẽ là dự án thành công cho địa phương, đáp ứng nhu cầu đất ở còn thiếu, đóng góp vào sự phát triển kinh tế cho địa phương và nguồn ngân sách của huyện.

- Hiện nay việc triển khai thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch và đã đạt được nhiều kết quả. Để đáp ứng với những yêu cầu phát triển mới, cũng để khai thác có hiệu quả quỹ đất, tạo vốn phát triển, đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị; làm cơ sở quản lý xây dựng và cải tạo đô thị, quản lý kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch nên việc kêu gọi đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình là hết sức cần thiết. Việc sớm đầu tư xây dựng dự án sẽ tạo ra một đô thị phát triển bền vững, đảm bảo cảnh quan, kiến trúc, môi trường đô thị; làm cơ sở triển khai các công trình công cộng thiết yếu của khu dân cư cũng như của huyện góp phần xây dựng huyện Hiệp Hòa ngày càng hoàn thiện và phát triển.

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

- Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/8/2017, đến năm 2030, một số chỉ tiêu chính cần đạt như: diện tích sàn nhà ở bình quân đạt $\geq 30\text{m}^2/\text{người}$; tỷ lệ nhà kiên cố đạt $\geq 95\%$, tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đối với đô thị loại II $\geq 25\%$; tỷ lệ cấp nước tại đô thị loại III, IV đạt ≥ 100 lít/người/ngày đêm; tỷ lệ bao phủ của hệ thống thoát nước đạt 85% diện tích lưu vực thoát nước trong các đô thị; tỷ lệ chiếu sáng tuyến đường chính, đường khu nhà ở, ngõ xóm tại đô thị loại III, IV đạt 90%; đất cây xanh đô thị đối với đô thị loại III, IV $\geq 9\text{m}^2/\text{người}$; đất công trình dịch vụ, công cộng đối với đô thị loại III, IV đạt $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$...

- Theo quy hoạch chung đô thị huyện Hiệp Hòa đến năm 2035 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 08/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000), khu vực nông thôn huyện Hiệp Hòa cần thêm khoảng 3.616ha đất đơn vị ở, đạt bình quân $236,3\text{m}^2/\text{người}$.

- Trong khi đó, đánh giá thực trạng đến năm 2021, các chỉ tiêu chính về phát triển dân cư, đô thị đạt được còn thấp, một số tiêu chí còn rất thấp chưa đáp ứng yêu cầu như: Diện tích sàn nhà ở bình quân; tỷ lệ đất giao thông; mật độ đường cống thoát nước chính; tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng; đất cây xanh toàn đô thị trên dân số; đất xây dựng công trình công cộng; ...

- Như vậy có thể thấy, hiện trạng phát triển dân cư huyện Hiệp Hòa vẫn còn nhiều chỉ tiêu chưa đảm bảo yêu cầu, đòi hỏi chú trọng đầu tư vào hạ tầng cơ sở, trong đó có thu hút nguồn vốn tư nhân cho đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư mới là một trong những giải pháp phát triển đảm bảo đồng bộ, hiện đại về hạ tầng kỹ thuật, đa dạng, hài hòa về kiến trúc, đồng thời với đáp ứng nhu cầu nơi ăn chốn ở và an sinh xã hội của nhân dân.

c) Phân tích nhu cầu đất ở, nhà ở trên địa bàn huyện Hiệp Hòa

- Theo như Báo cáo của UBND huyện Hiệp Hòa tại Văn bản số 2923/UBND-KT&HT ngày 11/11/2022. Tổng dân số hiện trạng tính đến cuối năm 2022 là: 259.722 người, dự báo dân số toàn huyện Hiệp Hòa đến năm 2025 khoảng 284.109 người và đến năm 2030 dân số toàn huyện khoảng 325.000 người.

- Hiện nay trên địa bàn huyện Hiệp Hòa đang thực hiện đầu tư 35 dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, với tổng diện tích 192,5ha, trong đó diện tích đất ở chiếm khoảng 55,9ha (4.922lô đất). Diện tích đất ở đã đấu giá khoảng 10ha tương đương khoảng (900 lô đất) diện tích đất chưa đủ điều kiện đấu giá do chưa hoàn thành đầu tư là 45,9ha (4.022 lô đất).

- Theo kết quả phân tích thì đến năm 2025 dân số toàn huyện Hiệp Hòa tăng thêm khoảng 24.387 người, trong đó các dự án đang triển khai thực hiện sẽ cung cấp ra thị trường 4.022 lô đất đảm bảo đáp ứng cho khoảng 16.088 người dân. Như vậy còn 8.749 người dân thiếu đất để ở, tiếp đến năm 2030 với tổng dân số trên địa bàn huyện Hiệp hòa khoảng 325.000 người (*tăng thêm so với hiện tại khoảng 65.000 người*) thì số lô đất cần phải cung cấp ra thị trường khoảng 12.300 lô đất (*tương đương khoảng 135ha đất ở*). Diện tích đất để đầu tư hạ tầng khu đô thị, dân cư khoảng 540ha (*do diện tích đất ở chiếm khoảng 25% diện tích đất đầu tư xây dựng hạ tầng*). Khu đô thị mới Châu Minh- Mai Đình, huyện Hiệp Hòa với diện tích 49,78ha sẽ góp phần giảm thiểu nhu cầu đất ở trong giai đoạn 2025-2030 trên địa bàn huyện Hiệp Hòa. Nhu cầu trên chưa tính đến hệ số tăng dân số lưu động khoảng từ 1-1,5%.

Biểu tính toán nhu cầu sử dụng đất ở, đất phân lô đến năm 2030

Stt	Dự án đang thực hiện	Tổng số lô đất	Số lô đã đấu giá	Số lô chưa đấu giá	Dân số hiện tại	Năm 2025		Năm 2030	
						Dân số đến năm 2025	Số lô đất cần tăng thêm đến năm 2025	Dân số đến năm 2030	Số lô đất cần tăng thêm từ năm 2025-2030
1	35,0	4.922,0	900,0	4.022,0	259.722,0	284.109,0	2.075,0	325.000,0	10.222,0

(Kèm theo Báo cáo số 2923/UBND-KT&HT ngày 11/11/2022 của UBND huyện Hiệp Hòa về việc rà soát đánh giá nhu cầu thực tế đất ở, nhà ở trên địa bàn huyện Hiệp Hòa).

- Mặt khác để thực hiện 01 dự án đảm đủ điều kiện đấu giá đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì tối thiểu phải mất từ 2-3 năm đầu tư xây dựng với dự án nhóm C, từ 3-5 năm với dự án nhóm B, vì vậy nếu không chủ động tính toán nhu cầu đất ở để cân đối với tỷ lệ tăng dân số trong thời gian tới, sẽ gây nên tình trạng thiếu đất ở trầm trọng, người dân không thể an cư lạc nghiệp; không đáp ứng được đất ở cho nhu cầu tăng dân số cơ học sẽ không thu hút được các doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn sẽ ảnh hưởng đến tốc độ phát triển kinh tế của huyện Hiệp Hòa. Để việc phát triển các dự án khu đô thị mới, khu dân cư mới trong giai đoạn 2022-2030 được tiếp tục, tránh việc thiếu nguồn cung đất ở ra thị trường gây tình trạng sốt đất, giá đất tăng cao, trong khi các dự án khu dân cư mới thực hiện bằng nguồn vốn đầu tư

công chủ yếu có quy mô nhỏ, số lượng lô đất ít và sẽ không thể đáp ứng đủ cho nhu cầu thị trường. Do đó, việc tiếp tục thu hút đầu tư mới các khu đô thị, khu dân cư mới không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang trên địa bàn huyện Hiệp Hòa là rất cần thiết.

14.2. 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 dân cư trong và ngoài phạm vi dự án:

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), đất ở nhà phố thương mại, đất ở biệt thự trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm:

- Đất ở liền kề 713 lô, tổng diện tích 79.127,9m², thuộc các phân lô: LK01 (21 lô), LK02 (23 lô), LK03 (24 lô), LK04 (24 lô), LK05 (17 lô), LK06 (10 lô), LK07 (16 lô), LK08 (23 lô), LK09 (32 lô), LK10 (16 lô), LK11 (28 lô), LK12 (56 lô), LK13 (38 lô), LK14 (17 lô), LK 15 (19 lô), LK16 (38 lô), LK17 (14 lô), LK18 (14 lô), LK19 (28 lô), LK20 (29 lô), LK21 (46 lô), LK22 (44 lô), LK23 (44 lô), LK24 (34 lô), LK25 (32 lô), LK26 (26 lô).

- Đất nhà phố thương mại 232 lô, tổng diện tích 27.476,8m², thuộc phân lô: NP01 (6 lô), NP02 (24 lô), NP03 (6 lô), NP04 (6 lô), NP05 (6 lô), NP06 (6 lô), NP07 (16 lô), NP08 (28 lô), NP09 (19 lô), NP10 (14 lô), NP11 (6 lô), NP12 (17 lô), NP13 (34 lô), NP14 (32 lô), NP15 (6 lô), NP16 (6 lô).

- Đất ở biệt thự 56 lô, tổng diện tích 12.743,1m², thuộc phân lô: BT01 (11 lô), BT02 (12 lô), BT03 (2 lô), BT04 (2 lô), BT05 (10 lô), BT06 (19 lô).

Trong quá trình khảo sát, thiết kế cơ sở, thi công đầu tư xây dựng hạ tầng tại các ranh giới dự án có đề xuất giải pháp cụ thể việc thi công đấu nối với hạ tầng khu vực ngoài ranh giới dự án.

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

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 nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo Bản đồ quy hoạch chia lô (QH:03) thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021. Cụ thể: Đất ở liền kề 713 lô, tổng diện tích 79.127,9m²; Đất nhà phố thương mại 232 lô, tổng diện tích 27.476,8m²; Đất ở biệt thự 56 lô, tổng diện tích 12.743,1m².

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

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

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong ranh giới khu đất thực hiện dự án 49,78ha (thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021), gồm các hạng mục: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị.

- Đất xây dựng các công trình công cộng: Đất nhà ở xã hội (NOXH), đất Nhà văn hóa - Y tế (CC2), đất trường học (TH, MG1, MG2), đất xây dựng Chợ (CC1.2), đất hỗn hợp (HH), đất Cơ quan (CQ).

- Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội còn lại: Cây xanh (CX1-CX13); bãi đỗ xe (P01-P09).

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước 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.

15. Cơ chế, chính sách đặc biệt: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

16. Hồ sơ kèm theo:

16.1. Nhóm hồ sơ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Hiệp Hòa;

16.2. Nhóm hồ sơ về quy hoạch; chương trình, kế hoạch phát triển đô thị:

- Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ: 1/500).

- Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 08/06/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phát triển đô thị Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2035;

- Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023.

- Kế hoạch số 131/KH-UBND ngày 21/07/2021 của UBND huyện Hiệp Hòa về việc Phát triển nhà ở huyện Hiệp Hòa năm 2021 đến năm 2025.

16.3. Nhóm hồ sơ về danh mục dự án cần thiết đầu tư:

Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án cần thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

16.4. Nhóm hồ sơ nghị quyết HĐND, các tài liệu liên quan:

- Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của HĐND tỉnh Thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2022.

- Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu đô thị.
- Bản vẽ hiện trạng quản lý đất đai kèm theo bảng thống kê hiện trạng.
- Trích lục bản đồ khu đất thực hiện dự án.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận:

- Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa là cần thiết, phù hợp với các quy định của Pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội đối với địa phương.

- Việc đầu tư Dự án: Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa mang tính khả thi về mặt kỹ thuật, môi trường và tài chính, đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế xã hội rất lớn, phù hợp với định hướng phát triển đô thị của huyện Hiệp Hòa từ nay đến năm 2035.

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

- Đảm bảo thu hồi vốn nhanh trong vòng 3 đến 4 năm cho chủ đầu tư, tạo được lợi nhuận để tiếp tục thực hiện các dự án khác, tăng nội lực và tiềm lực kinh tế của địa phương.

2. Kiến nghị: Trên cơ sở những nội dung phân tích nêu trên, UBND huyện Hiệp Hòa đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa với các nội dung trên.

UBND huyện Hiệp Hòa báo cáo đề xuất Dự án đầu tư Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: KH&ĐT, TN&MT, Xây dựng; Tài chính;
- TTHU, TT HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các cơ quan huyện: KT&HT, TC-KH, TN&MT, Ban QLDA ĐTXD;
- UBND các xã Châu Minh, Mai Đình;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Văn Khanh