|  |  |
| --- | --- |
| **UỶ BAN NHÂN DÂN** **HUYỆN Yên Phong** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /BC-UBND |  |

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

*(Ngày tháng 5 năm 2022)*

**1. Tên dự án:** Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong.

**2. Mục tiêu hoạt động của dự án**

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Góp phần thúc đẩy tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nói riêng và toàn tỉnh Bắc Ninh nói chung.

- Cụ thể hóa chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở, cung cấp sản phẩm dịch vụ nhà ở có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phục vụ nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Cụ thể hóa các đồ án quy hoạch chung của huyện Yên Phong nói chung và xã Long Châu nói riêng, hiện thực hóa đồ án quy hoạch chi tiết tại các Quyết định: số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, cụ thể:

+ Xây dựng khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, màu sắc hài hòa kết hợp nhiều cây xanh bóng mát (ưu tiên trồng cây gỗ quý, hạn chế trồng cây cau vua) và cây xanh cảnh quan tạo môi trường sinh thái vi khí hậu. Từng nhóm tuyến phố được sử dụng chung một tông màu, lấy gam màu chủ đạo cho toàn khu là màu sáng và sử dụng màu đậm để tạo điểm nhấn, đảm bảo công năng sử dụng và phù hợp với cảnh quan.

+ Dự án sau khi hoàn thành tạo ra khu nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, có cảnh quan kiến trúc sạch đẹp, thân thiện với môi trường. Tạo diện mạo mới khang trang, hiện đại cho địa phương, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân.

+ Hình thành một khu dân cư mới, hấp dẫn người dân thông qua mô hình một khu ở cộng đồng, có vị trí thuận lợi, đồng bộ về hạ tầng, bền vững về môi trường và có không gian cảnh quan đẹp, hài hòa. Góp phần vào sự phát triển Kinh tế - Xã hội của xã Long Châu nói riêng và của huyện Yên Phong nói chung. Từng bước hoàn chỉnh quy hoạch chung huyện Yên Phong để đạt được hiệu quả Kinh tế - Xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cộng đồng dân cư.

- Tạo nguồn thu ngân sách để đầu tư xây dựng cơ sở kết cấu hạ tầng tại địa phương.

**3. Địa điểm thực hiện dự án:** thôn Ngô Xá,xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác thôn Ngô Xá.

- Phía Nam: Giáp khu nhà ở (đã được phê duyệt quy hoạch).

- Phía Đông: Giáp khu cây xăng.

- Phí Tây: Giáp đường liên thôn nối ra KCN Yên Phong.

**4. Quy mô đầu tư:**

*4.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 9.946,68 m2.*

*4.2. Diện tích đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: 9.946,8 m2.*

*4.3. Công suất thiết kế.*

- Xây dựng hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc, ...).

- Xây dựng nhà ở: Dự án sẽ xây thô, hoàn thiện mặt tiền tất cả các căn nhà ở liền kề. Diện tích lô đất từ 70,00 -102,90 m2. Mật độ xây dựng từ khoảng 79,7% -100%, tầng cao xây dựng 03 – 05 tầng.

- Kết cấu công trình: Công trình kết cấu khung bê tông cốt thép, chịu lực, tường bao xây gạch, sàn mái BTCT đổ tại chỗ.

- Xây dựng nhà ở xây thô hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài các tất cả lô đất.

*4.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp.*

Khu nhà ở có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm:

- Hạ tầng kỹ thuật chủ yếu: San nền, đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc, ...).

*4.5. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến*(diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,…)

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án trên tổng diện tích đất là 9.946,68 m2 theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở theo các Quyết định: số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong.

Các công trình được thiết kế hiện đại phù hợp với xu hướng của thời đại đồng thời không phá vỡ đi kiến trúc của vùng miền tại huyện Yên Phong.

- Diện tích đất xây dựng dự án: 9.946,68 m2.

- Số lượng nhà ở liền kề: 35 căn.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 200 người.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

+ Xây dựng nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài:

- Đất nhà ở liền kề: 3.060,30 m2;

Trong đó:

\* Nhà liền kề khu A (13 lô): 1.160,60 m2;

\* Nhà liền kề khu B (9 lô): 803,70 m2;

\* Nhà liền kề khu C (13 lô): 1.096,00 m2;

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: *Không;*

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: *Không;*

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

**5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 85.021.905.000 đồng.**

 (*Bằng chữ: Tám mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi mốt triệu, chín trăm linh năm nghìn đồng.).*

Vốn đầu tư dự kiến trên bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng, xây dựng công trình nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) và chi phí dự phòng.

**6. Thời gian hoạt động của dự án:** 50 năm.

**7. Tiến độ thực hiện dự án:** Quý II/2022 - Quý IV/2025.

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

 *Đơn vị tính: đồng*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stt** | **Năm** | **Dự kiến vốn bố trí** |
| 1 | Năm thứ nhất 60% | 51.013.143.000 |
| 2 | Năm thứ hai 40% | 34.008.762.000 |
|  | **Tổng cộng** | **85.021.905.000** |

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

- Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Quý II/2022 đến quý III/2022;

- Thu tiền sử dụng đất và hoàn trả chi phí đầu tư vào đất đã thực hiện: Quý III/2022 đến quý IV/2022;

- Hoàn thiện các thủ tục đầu tư: Đầu quý I/2023.

- Thực hiện đầu tư xây dựng: Quý II/2023 - Quý III/2025;

- Kết thúc đầu tư, thu hồi vốn đầu tư: Quý IV/2025.

c. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, kế hoạch khai thác vận hành:

- Xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án: Quý II/2023-Quý I/2024;

- Xây dựng nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài: Quý II/2024 - Quý III/2025.

- Bàn giao đưa công trình vào sử dụng: Quý IV/2025.

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

- Hình thành khu đô thị mới, hiện đại sẽ từng bước góp phần đổi mới bộ mặt của xã Long Châu, huyện Yên Phong, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật nhằm kết nối và phát triển hài hòa với các khu đô thị xung quanh. Giúp thu hút đầu tư các doanh nghiệp có vốn FDI lớn góp phần đẩy mạnh sự phát triển Kinh tế - Xã hội của huyện Yên Phong.

- Khu nhà ở sẽ tạo điểm nhấn, điểm lợi thế mạnh cho huyện Yên Phong trong việc kêu gọi các doanh nghiệp lớn, các doanh nghiệp đòi hỏi môi trường làm việc, môi trường sống chất lượng cao, đầy đủ dịch vụ cho các chuyên gia. Khu nhà ở cũng tạo ra sự yên tâm cho các doanh nghiệp trong việc tìm kiếm nơi lưu trú, nơi giải trí, và sinh sống lâu dài cho đội ngũ chuyên gia, cho công nhân và khách hàng của các doanh nghiệp.

- Việc hình thành được một khu đô thị xanh, khu đô thị hiện đại cho thấy tầm vóc của huyện Yên Phong, trên bản đồ tỉnh Bắc Ninh, cũng như khu vực miền Bắc.

- Giãn dân từ khu vực trung tâm về những quỹ đất còn trống, hoàn thiện cơ sở vật chất cho huyện Yên Phong nói chung và xã Long Châu nói riêng. Mặt khác đáp ứng nhu cầu về nhà ở và các dịch vụ, góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- Tăng cường thêm cơ sở hạ tầng cho khu vực như: Đường giao thông nội bộ, trạm biến áp, thông tin liên lạc và các dịch vụ thương mại phát triển.

- Xây dựng hệ thống thoát nước chung và hệ thống xử lý nước thải, tăng cường an toàn phòng chống cháy nổ, cải thiện, bảo vệ điều kiện vệ sinh môi trường.

- Dự án góp phần đem lại quỹ đất cho nhân dân trong vùng và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế, lệ phí.

- Đẩy mạnh việc thông thương góp phần vào phát triển Kinh tế - Xã hội tại địa phương, thực hiện đúng chủ trương, quy hoạch của tỉnh.

- Việc đầu tư dự án ngoài việc cung cấp thị trường một quỹ đất ở, đồng thời cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung đô thị Yên Phong đến năm 2035, góp phần thúc đẩy, phát triển đô thị Yên Phong nói chung, xã Long Châu nói riêng. Xem xét các chỉ tiêu phân tích, dự án đạt hiệu quả về Kinh tế - Xã hội và đạt hiệu quả tính khả thi về hiệu quả tài chính dự án.

- Về các chỉ tiêu tài chính: Theo phân tích tài chính của Dự án có các chỉ tiêu tài chính dự kiến như sau: Giá trị hiện tại thuần (ENPV): 4.988.679.435 đồng; tỷ suất nội hoàn tài chính (IRR): 12%; Tỷ suất lợi ích về chi phí kinh tế (BCR): 1,12.

- Dự kiến tiền sử dụng đất thu được khi đấu giá: Trên cơ sở căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và tham khảo thông tin giá đất của một số dự án lân cận như: Khu nhà ở xã Long Châu (khu số 3 thôn Ngô Xá), Khu nhà ở thôn Mẫn Xá, xã Long Châu, dự kiến số tiền sử dụng đất thu được khi Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp ngân sách Nhà nước là: 3.060,3 m2 x 8.000.000 đồng/m2 = 24.482.400.000 đồng.

**9. Thông tin về đất đai**

a. Nguồn gốc đất đai: Chủ yếu là đất nông nghiệp.

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

- Khu đất đã thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được phê duyệt tại các Quyết định: từ số 553/QĐ-UBND đến số 592/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Phong v/v Thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 593/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi thu hồi đất để giao đất xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 5527/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND huyện Yên Phong V/v cưỡng chế thu hồi đất nông nghiệp; số 15220/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án ĐTXD Khu đất ở đấu giá QSDĐ tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (Đợt 2: Giải quyết tồn tại, vướng mắc sau khi BTHT GPMB đợt 1);

- Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của UBND huyện Yên Phong về việc phê duyệt chủ trương đầu tư để đấu giá quyền sử dụng đất dự án: ĐTXD khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 4872/QĐ-UBND ngày 01/7/2021 của UBND huyện Yên Phong về việc phê duyệt dự án đầu tư để đấu giá QSDĐ dự án: ĐTXD khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Báo cáo số 01/BC-HĐBT ngày 20/4/2022 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ GPMB V/v Báo cáo kết quả bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

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

Khu đất đã được UBND tỉnh Bắc Ninh giới thiệu địa điểm lập quy hoạch dự án ĐTXD khu đất ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng nông thôn mới xã Long Châu, huyện Yên Phong số 2892/UBND-XDCB ngày 28/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh V/v giới thiệu địa điểm lập dự án ĐTXD Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xã Long Châu, huyện Yên Phong; Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; các Quyết định từ số 553/QĐ-UBND đến số 592/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Phong v/v Thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 593/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi thu hồi đất để giao đất xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 5527/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND huyện Yên Phong V/v cưỡng chế thu hồi đất nông nghiệp; số 15220/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án ĐTXD Khu đất ở đấu giá QSDĐ tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (Đợt 2: Giải quyết tồn tại, vướng mắc sau khi BTHT GPMB đợt 1).

Dự án đã được HĐND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt danh mục dự án chuyển mục đính sử dụng dưới 10ha đất trồng lúa, dưới 20ha đất rừng, dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng năm 2018 trên địa bàn tỉnh tại Nghị quyết số 90/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của HĐND tỉnh Bắc Ninh; UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 tại Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 29/12/2017.

d. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

Theo Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ký hiệu** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
| 1 |  | Đất nhà ở liên kề (35 lô) | 3.060,30 | 30,77 |
| *1.1* | *A* | *Nhà ở liền kề khu A (13 lô)* | *1.160,60* |  |
| *1.2* | *B* | *Nhà ở liền kề khu B (9 lô)* | *803,70* |  |
| *1.3* | *C* | *Nhà ở liền kề khu C (13 lô)* | *1.096,00* |  |
| 2 |  | Đất hạ tầng kỹ thuật | 45,02 | 0,45 |
| *2.1* | HT1 | *Đất rãnh thoát nước khu A* | *22,50* |  |
| *2.2* | HT2 | *Đất rãnh thoát nước khu C* | *22,52* |  |
| 3 | CX | Đất cây xanh | 888,95 | 8,94 |
| 4 |  | Đất bãi đỗ xe | 465,43 | 4,68 |
| 5 |  | Đất giao thông | 5.486,98 | 55,16 |
|  |  | **Tổng cộng** | **9.946,68** | **100,00** |

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

*\* Phù hợp với Quy hoạch đô thị, xây dựng 1/500:*

- Dự án phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 1831/QĐ-TTg ngày 09/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 17/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị quyết số 75/2013/NQ-HĐND17 ngày 23/4/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh V/v Quy hoạch tổng thể phát triển Kinh tế - Xã hội tỉnh Bắc Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 50/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030.

- Dự án phù hợp với Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về phê duyệt đồ án diều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Chờ và vùng phụ cận, huyện Yên Phong (đô thị Yên Phong) đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000.

- Dự án phù hợp với cácQuyết định: số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong.

*\* Phù hợp với Quy hoạch, sử dụng đất cấp huyện:*

- Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Yên Phong được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 22/7/2021.

- Dự án phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Yên Phong và Nghị quyết của HĐND huyện Yên Phong được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất

năm 2022 của huyện Yên Phong.

- Dự án đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10ha đất trồng lúa, dưới 20ha đất rừng; dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng năm 2018 trên địa bàn tỉnh tại Nghị quyết số 90/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của HĐND tỉnh Bắc Ninh;

*\* Phù hợp Chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt:*

Dự án phù hợp với chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

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

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

- Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021 – 2025 và kế hoạch phát triển nhà năm 2021, 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

*\* Phù hợp với Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch vùng tỉnh Bắc Ninh.*

Dự án phù hợp với: Quyết định số 1831/QĐ-TTg ngày 09/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 17/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị quyết số 75/2013/NQ-HĐND17 ngày 23/4/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh V/v Quy hoạch tổng thể phát triển Kinh tế - Xã hội tỉnh Bắc Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

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

a. Tác động tiêu cực: Trong giai đoạn thực hiện dự án phát sinh các tác động ảnh hưởng đến môi trường như: tiếng ồn, bụi, rác thải rắn, nước thải sinh hoạt... Trong giai đoạn vận hành dự án: Tăng dân số cơ học, tăng lưu lượng giao thông, phát sinh rác thải, nước thải sinh hoạt, ...

- Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường: Thực hiện nghiêm túc các các biện pháp đã nêu trong báo cáo ĐTM được phê duyệt, đảm bảo công tác vệ sinh môi trường, an toàn lao động trong quá trình thi công triển khai dự án, quản lý tốt lực lượng công nhân thi công của dự án; Phối hợp với chính quyền địa phương thực thi kế hoạch bảo vệ môi trường được cấp thẩm quyền xác nhận.

b. Tác động tích cực: Dự án hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ tạo điểm nhấn về công trình kiến trúc hiện đại, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thân thiện với môi trường, thu hút đầu tư, dịch vụ và phát triển mọi mặt đời sống và kinh tế - xã hội góp phần thực hiện mục tiêu xây dựng Yên Phong hiện đại, văn minh.

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

a. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

b. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá: Người được tham gia đấu giáquy định tại Điều 6 Quyết định 22/2021/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

c. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: **85.021.905.000 đồng.**

 (*Bằng chữ: Tám mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi mốt triệu, chín trăm linh năm nghìn đồng.).*

**13. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư:** *Không có.*

**14. Các nội dung đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị**

*14.1. Đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị*

Dự ánPhù hợp với điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 27/01/2022; Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Chờ và phụ cận huyện Yên Phong (đô thị Yên Phong) đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

*14.2. Đáp ứng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở*

Dự án phù hợp với Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch nhà ở năm 2021, 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và định hướng theo chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở, hướng tới mục tiêu xây dựng huyện Yên Phong thành đô thị loại IV làm cơ sở đưa huyện Yên Phong trở thành quận khi Bắc Ninh trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trong tương lai gần.

*14.3. Phân chia dự án thành phần*

a. Giai đoạn đã thực hiện đầu tư

- Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong; số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phongg.

- Đã hoàn thiện công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

b. Giai đoạn đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài khu nhà ở (đấu giá quyền sử dụng đất).

- Lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án nhà ở;

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình công cộng và xây dựng nhà ở xây thô hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài.

*14.4. Phân kỳ đầu tư*

a. Giai đoạn đấu giá quyền sử dụng đất

- Thời gian thực hiện: Quý II/2022.

b. Giai đoạn thực hiện đầu tư

- Thời gian thực hiện: Từ Quý III/2023 - Quý III/2025.

c. Giai đoạn kết thúc đầu tư: Quý IV/2025.

*14.5. Cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.*

a. Cơ cấu sản phẩm nhà ở

Nhà ở xây thô hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài toàn bộ dự án.

b. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Theo quy hoạch chi tiết được duyệt, khu đất không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội.

Do đó, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ thực hiện theo quy định của Pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

14.6. Phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Sau khi hoàn thiện việc đầu tư xây dựng tổ chức nghiệm thu, bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

**15. Cơ chế chính sách đặc biệt (nếu có):** Không.

**16. Hồ sơ kèm theo**

*16.1. Các văn bản quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.*

- Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Báo cáo đề xuất dự án đầu tư.

*16.2. Các văn bản quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.*

- Văn bản số 2892/UBND-XDCB ngày 28/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh V/v giới thiệu địa điểm lập dự án ĐTXD Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 của HĐND tỉnh về việc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030; Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021 – 2025 và kế hoạch phát triển nhà năm 2021, 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

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

- Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về phê duyệt đồ án diều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Chờ và vùng phụ cận, huyện Yên Phong (đô thị Yên Phong) đến năm 2035, tỷlệ 1/10.000;

- Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

- Các Quyết định từ số 553/QĐ-UBND đến số 592/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Phong v/v Thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi thu hồi đất để giao đất xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 15220/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND huyện Yên Phong V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án ĐTXD Khu đất ở đấu giá QSDĐ tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (Đợt 2: Giải quyết tồn tại, vướng mắc sau khi BTHT GPMB đợt 1);

- Quyết định số số 5527/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND huyện Yên Phong V/v cưỡng chế thu hồi đất nông nghiệp;

- Văn bản số 1657/GXN-UBND ngày 09/8/2021 của UBDN huyện Yên Phong V/v Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Báo cáo số 01/BC-HĐBT ngày 20/4/2022 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ GPMB V/v Báo cáo kết quả bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Văn bản số 126/CV-KTHT ngày 21/4/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Yên Phong V/v hoàn thiện, bổ sung hồ sơ cấp chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: ĐTXD Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cở sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của UBND huyện Yên Phong về việc phê duyệt chủ trương đầu tư để đấu giá quyền sử dụng đất dự án: ĐTXD khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 4872/QĐ-UBND ngày 01/7/2021 của UBND huyện Yên Phong về việc phê duyệt dự án đầu tư để đấu giá QSDĐ dự án: ĐTXD khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Nghị quyết số 90/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt danh mục dự án chuyển mục đính sử dụng dưới 10ha đất trồng lúa, dưới 20ha đất rừng, dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng năm 2018 trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 3349/UBND-TNMT ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh V/v đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Trên đây là đề xuất dự án đầu tư Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong. UBND huyện Yên Phong kính đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh Bắc Ninh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án./.

*(Văn bản này thay thế Văn bản số 16/BC-UBND ngày 24/01/2022 của UBND huyện Yên Phong V/v Đề xuất dự án đầu tư dự án: Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- UBND tỉnh Bắc Ninh (đ/n);- Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Ninh (đ/n);- TTHU, TT HĐND huyện (b/c);- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;- Các phòng: TC-KH, TN&MT, KT&HT, và Ban QL các DAXD huyện;- UBND xã Long Châu;- Văn phòng: CVP, PVPTH, CVTH;- Lưu: VT. | **TM. UỶ BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH****Nguyễn Chí Cường** |
|  |  |