

Số: /TTr-UBND

Bắc Sơn, ngày tháng 9 năm 2024

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị thẩm định chủ trương đầu tư Dự án: Khu dân cư Long  
Hung, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn**

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Thanh tra ngày 14 tháng 11 năm 2022; Văn bản hợp nhất Luật Bảo vệ môi trường ngày 29/12/2022;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023.

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/ND-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

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

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Nghị định Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về

quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

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

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

Căn cứ Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 31/05/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh, bổ sung Danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2024; Danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, kỳ họp thứ hai mươi lăm.

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐND ngày 24/4/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh một số nội dung Nghị quyết số 68/NQ-HĐND ngày 10/12/2019 của HĐND tỉnh về việc phê chuẩn Đề án rà soát, điều chỉnh ranh giới ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 05/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn quy định việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 22/02/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 3 Quy định việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 05/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh

*Lạng Sơn phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn, Huyện Bắc Sơn đến năm 2035 tỷ lệ 1/5000;*

*Căn cứ Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024; Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc bổ sung giá đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Lạng Sơn ban hành kèm theo Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024;*

*Căn cứ Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035; Kế hoạch số 154/KH-UBND ngày 11/7/2021 của UBND tỉnh Kế hoạch Tổ chức thực hiện Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 - 2035 (giai đoạn 1, năm 2021-2025); Quyết định số 1206/QĐ/UBND ngày 19/07/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Văn bản số 2053/SKHĐT-ĐTNNNS ngày 19 tháng 07 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc giải trình, bổ sung hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 2264/SKHĐT-ĐTNNNS ngày 09/8/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc bổ sung nội dung xem xét hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 2151/SKHĐT-ĐTNNNS ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xem xét hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của UBND huyện Bắc Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, Huyện Bắc Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.*

Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung chính sau:

### **I. Sự cần thiết đề xuất danh mục thu hút đầu tư dự án khu dân cư, khu đô thị**

Huyện Bắc Sơn là huyện miền núi của tỉnh Lạng Sơn, nằm dọc theo quốc lộ 1B, cách Thành phố Lạng Sơn khoảng 85 km về phía Tây Nam và cách Hà Nội khoảng 160km về phía Đông Bắc. Huyện Bắc Sơn có diện tích 695,52 km<sup>2</sup>,

dân số năm 2022 là 73.847 người. Hiện nay, huyện Bắc Sơn đang trong quá trình phát triển đô thị trên cơ sở của đồ án Quy hoạch chung điều chỉnh mở rộng thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn đến năm 2035. Nhiều Dự án đầu tư trang trại chăn nuôi lợn, Khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp..... đã được phê duyệt chủ trương đầu tư trong một hai năm gần đây. Huyện Bắc Sơn còn được biết đến là Huyện có nhiều danh lam thắng cảnh đẹp, nhiều giá trị văn hóa truyền thống tốt thu hút khách du lịch như Cảnh đồng lúa vàng, Núi Nà Lay, Làng nhà sàn Bắc Quỳnh.... Những yếu tố này sẽ thu hút dân số ven đô thị và nông thôn chuyển từ lao động nông nghiệp sang lao động phi nông nghiệp, số người có khả năng đầu tư chuyển sang làm các dịch vụ trong đô thị ngày càng tăng.

Trên thực tế hiện nay, dọc tuyến đường QL 1B đã và đang diễn ra các hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ nhưng nhỏ lẻ, manh mún; các hoạt động kinh tế nông nghiệp vẫn còn duy trì, chủ yếu là trồng màu, tuy nhiên do hiện tượng đất bị thoái hóa và bạc màu nhanh nên sản lượng kinh tế nông nghiệp không cao. Mặt khác, do sự dịch chuyển sang hoạt động kinh tế dịch vụ nên các khu vực canh tác rau màu, vườn cây ăn quả cũng đang dần bị thu hẹp và chuyển đổi mục đích sử dụng.

Một thực tế nữa là Bắc Sơn hiện chưa có Khu đô thị, Khu dân cư mới nào được hình thành với tính chất hiện đại, thân thiện môi trường, sử dụng quỹ đất hợp lý trên cơ sở phát huy cảnh quan thiên nhiên hiện có và tạo thêm quỹ nhà ở cho Bắc Sơn trong tương lai; chưa có công viên, khu vui chơi tập trung, an toàn cho trẻ em.

Việc hình thành một khu dân cư đồng bộ sẽ tạo lập môi trường cảnh quan văn minh đô thị khu vực, tạo sức hút phát triển đô thị theo quy hoạch chung xây dựng đã xác định, góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn;

Vào thời điểm hiện nay, do dân số vẫn còn đang thừa thớt, các Dự án đầu tư trang trại, khu công nghiệp, du lịch còn đang ở bước sơ khai, việc hình thành các Khu đô thị có quy mô trên 10 ha là chưa thật sự cần thiết. Trong khi đó, việc hình thành một nhóm ở kết hợp chỉnh trang đất ở hiện hữu tạo nên một khu ở hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và đặc biệt là có khu công viên trung tâm (quảng trường) cho người dân là thật sự cần thiết.

## **II. Thông tin chung của dự án**

**1. Tên dự án:** Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

### **2. Mục tiêu đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án**

#### *a. Mục tiêu đầu tư:*

Xây dựng khu dân cư nông thôn văn minh hiện đại, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân khu vực và vùng lân cận với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

#### *b. Mục tiêu hoạt động của dự án:*

<b>Mục tiêu hoạt động</b>	<b>Mã ngành theo VSIC</b> <i>(mã ngành cấp 4)</i>
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở, công trình công cộng.	4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229,
2. Kinh doanh bất động sản đối với quỹ đất Nhà nước giao cho Nhà đầu tư; mua bán, cho thuê, điều hành, quản lý đối với quỹ đất được giao	6810

**3. Địa điểm thực hiện dự án:** Khu vực dự án thuộc địa giới xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Khu vực quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Nam: Giáp với khu dân cư hiện có

+ Phía Bắc: Giáp với đường bê tông hiện hữu

+ Phía Đông: Giáp quốc lộ 1B, khu dân cư hiện có và đất cây xanh

+ Phía Tây: Giáp khu vực dân cư mới và chân đồi.

#### **4. Nội dung đầu tư, quy mô đầu tư**

a) Diện tích đất xây dựng; nhu cầu sử dụng đất: là **4,8685 ha**.

b) Quy mô dân số: Khoảng 698 người. Trong đó dân số mới khoảng 608 người, dân số hiện trạng là khoảng 90 người.

c) Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội; Các công trình thuộc đất dân dụng gồm: bãi đỗ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng, công trình nhà ở, công viên cây xanh quy định trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn trên diện tích 4,865 ha;

Quy mô dự án đầu tư bao gồm:

\* Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong phạm vi diện tích đất được thu hồi để thực hiện dự án (2,9 ha), gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo kết nối, thông suốt, đồng bộ các hạng mục công trình thuộc quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của UBND Huyện Bắc Sơn đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực đất ở hiện trạng và chỉnh trang của Khu dân cư (khoảng 1,978 ha). Giữ nguyên khu nghĩa trang của người dân đang sinh sống và Nhà máy nước đang hoạt động.

\* Xây dựng công trình nhà ở:

Xây thô hoàn thiện mặt tiền công trình nhà ở theo đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt, các công trình nhà ở xây thô này được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cụ thể: Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô từ LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07, tổng diện tích chiếm đất khoảng đất khoảng 1.654,5 m<sup>2</sup>, khoảng 7.809,6 m<sup>2</sup> sàn xây dựng, mật độ xây dựng tối đa 86%, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,62 lần;

Xây dựng hệ thống đấu nối đồng bộ với trạm xử lý nước thải của khu dân cư, công suất đảm bảo cho dân số toàn bộ dự án, nước thải sau xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn để thải thẳng ra ngoài môi trường.

\* Hạ tầng xã hội:

Xây dựng các công trình nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực, có diện tích 608,83 m<sup>2</sup> tại ô đất CC-01, tầng cao tối đa 3 tầng; Đất cây xanh, vườn hoa ở là đất xây dựng sân chơi, vườn hoa được sử dụng cho mục đích công cộng, tổ chức cảnh quan không gian mở phục vụ nhu cầu tập luyện, gặp gỡ và nghỉ ngơi của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở có tổng diện tích 1.450,90 m<sup>2</sup>; Xây dựng sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (gồm cấp điện, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc) trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ đáp ứng nhu cầu của dự án và phù hợp với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

\* Bãi đỗ xe

- Bãi đỗ xe Khu nhà ở: Nhu cầu đỗ xe của công trình nhà ở trong phạm vi dự án được bố trí trong bản thân từng công trình. Bố trí bãi đỗ xe công cộng với tổng diện tích là 1.106,89 m<sup>2</sup>, cao 2 tầng để phục vụ nhu cầu đỗ xe cho khách vắng lai của khu nhà ở.

- Bãi đỗ xe Khu công cộng: Các công trình công cộng khi thực hiện dự án cần đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân từng công trình.

ST T	Chức năng đất	Ký hiệu	Thông tin chung		Thông số sử dụng đất			Chi tiêu Kinh tế	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Chi tiêu SDĐ (m <sup>2</sup> /ng)
1	Đất công cộng	CC	608,83	1.25	40%	3	1.20		
		CC-01	608,83		40%	3	1.20		
2	Đất cây xanh, vườn hoa	CX	1.450,90	2.98	5%	1	0.05		2.08
		CX-01	99,23		5%	1	0.05		
		CX-02	28,20		5%	1	0.05		

		CX-03	702,63		5%	1	0.05	
		CX-04	163,48		5%	1	0.05	
		CX-05	440,71		5%	1	0.05	
		CX-06	16,65		5%	1	0.05	
3	Đất ở mới		22.960,31	47.16				608
3.1	Đất nhà ở liên kế	LK	14.978,82		92%	5	4,62	525
		LK-01	105,30		89%	5	4,45	
		LK-02	1.477,22		82%	5	4,11	
		LK-03	2.761,69		93%	5	4,66	
		LK-04	1.965,36		94%	5	4,68	
		LK-05	779,04		95%	5	4,74	
		LK-06	851,75		95%	5	4,73	
		LK-07	1.780,81		86%	5	4,31	
		LK-08	1.734,66		96%	5	4,82	
		LK-09	2.944,50		96%	5	4,78	
		LK-10	578,49		96%	5	4,78	
3.2	Đất ở cải tạo chỉnh trạng	OCT	7.981,49		80%	5	4,00	83
		OCT-01	631,34		80%	5	4,00	
		OCT-02	277,63		80%	5	4,00	
		OCT-03	504,56		80%	5	4,00	
		OCT-04	1.589,88		80%	5	4,00	
		OCT-02	4.978,08		80%	5	4,00	
4	Đất ở hiện trạng	OHT	11.998,41	24.64	-	-	-	90
		OHT-01	175,58		-	-	-	
		OHT-02	3.128,75		-	-	-	
		OHT-03	3.382,04		-	-	-	
		OHT-04	2.308,63		-	-	-	
		OHT-05	250,81		-	-	-	
		OHT-06	2.090,27		-	-	-	
		OHT-07	662,33		-	-	-	

5	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	880,90	1.81	-	-	-		
		HTKT-01	88,48		-	-	-		
		HTKT-02	792,42						
6	Đất nghĩa trang	ND	216,81	0.45	-	-	-		
		ND-01	216,81						
7	Đất bãi đỗ xe	BDX	1.106,89	2.27	80%	2	1.60		2.54
		BDX-01	1.106,89		80%	2	1.60		
8	Đất đường giao thông		9.462,80	19.45	-	-	-		
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>			<b>48,685.85</b>	<b>100.0</b>				<b>698</b>	

d) Sản phẩm của dự án cung cấp:

Đất ở liền kề: Bao gồm các lô đất từ LK-01 đến LK-10 với tổng diện tích 14.978,83 m<sup>2</sup>; Trong đó dự kiến xây dựng Nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: Bao gồm 21 căn (Lô liền kề LK03-15 đến LK03-18, LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07), tổng diện tích chiếm đất khoảng 2.080,17 m<sup>2</sup>, khoảng 9,730,51 m<sup>2</sup> sàn xây dựng; Mật độ xây dựng, tầng cao đáp ứng theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

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

Tại đường vào của Dự án đi qua Đình Long Đống là công trình nằm trong danh mục kiểm kê thuộc loại hình Kiến trúc nghệ thuật và di tích lịch sử. Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ, phối hợp với chính quyền địa phương xem xét đề có phương án bảo vệ; trường hợp cần thiết báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

f) Dự án 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: Không.

**5. Tổng vốn đầu tư dự kiến:**

Tổng vốn đầu tư: **141.468.073.021 đồng** (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi mốt tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, không trăm hai mươi mốt đồng);

Trong đó:

- Tổng chi phí đầu tư: 118.211.194.123 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tám tỷ, hai trăm mười một triệu, một trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm hai mươi ba đồng).

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị
	Chi phí xây dựng	đồng	67,885,636,493



<b>STT</b>	<b>Khoản mục chi phí</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Giá trị</b>
	Chi phí thiết bị	đồng	844,406,521
	Chi phí quản lý dự án	đồng	1,692,133,659
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	4,666,919,560
	Chi phí khác	đồng	34,921,006,975
	Chi phí dự phòng	đồng	8,201,090,915
<b>TỔNG CỘNG (làm tròn):</b>		<b>đồng</b>	<b>118.211.194.123</b>

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án (bao gồm cả chi phí GPMB); dự kiến cơ cấu nguồn vốn như sau:

- + Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): 23.642.238.825 đồng.
- + Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 80%): 94.568.955.298 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư: 23.256.878.898 đồng (Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng).

**6. Thời gian hoạt động của dự án:** Tám (08) năm kể từ ngày lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (*Trong đó 02 năm xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 năm bán hàng phần đất ở của dự án, 03 năm bảo hành phần xây thô*).

### **7. Tiến độ thực hiện dự án:**

#### **7.1 Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:** Theo thực tế.

- **Vốn chủ sở hữu:** Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo vốn chủ sở hữu khi nộp hồ sơ.

- **Vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác:** Vốn vay các tổ chức tín dụng hoặc có bảo lãnh đảm bảo của các tổ chức tín dụng.

#### **7.2 Tiến độ thực hiện các mục tiêu của dự án:**

##### **a. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:**

- Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng hạ tầng kỹ thuật; hoàn thành xây dựng công trình: 36 tháng kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (*hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật là 24 tháng*).

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng thứ 37 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

##### **b. Tiến độ xây dựng cơ bản, đưa công trình vào hoạt động hoặc khai**

***thác vận hành:***

Tiến độ đầu tư xây dựng từ quý II năm 2025 đến quý II năm 2027;

**8. Hình thức, thời gian lựa chọn nhà đầu tư dự kiến và điều kiện đối với nhà đầu tư**

- a) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi.
- b) Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư phải đáp ứng quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.
- c) Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Dự kiến 04 tháng kể từ ngày cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

**9. Hồ sơ kèm theo**

- a) Các văn bản quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật Đầu tư;
- b) Các văn bản theo pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản.
- c) Các hồ sơ liên quan khác.

Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn trình Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn./.

*Gửi kèm Tờ trình của UBND huyện Bắc Sơn gồm có:*

- + *Hồ sơ đề xuất dự án;*
- + *Các Văn bản có liên quan.*

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**CHỦ TỊCH****Phùng Thị Thanh Nga**