

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ
(*Bắc Sơn, ngày tháng 9 năm 2024*)

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

2. 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:*

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
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: xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

4. Quy mô dự án

4.1. Vị trí, diện tích, quy mô đầu tư:

a) *Vị trí, ranh giới dự án:*

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm phía nam xã Long Đống, 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.

b) *Quy mô:*

Quy mô diện tích dự kiến sử dụng: Diện tích đất đề xuất thực hiện dự án là 48.685 m² thuộc đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Long Hưng tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn về việc

phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (phần diện tích trên đã phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), cụ thể:

+ Đất công cộng là đất được sử dụng để 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 m².

+ 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 m².

+ Đất ở mới là phần đất dùng để xây dựng các công trình nhà ở, tổng diện tích là 22.960,31 m². Trong đó đất ở nhà liền kề có diện tích 14.978,82m² và đất ở cải tạo chỉnh trang có diện tích 7.981,49m².

+ Đất ở hiện trạng, có diện tích 11.998,41 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật với diện tích 880,90 m² là vị trí bố trí trạm cấp nước hiện hữu có diện tích 792,42 m² và trạm xử lý nước thải xây mới có diện tích 88,48 m².

+ Đất nghĩa trang với diện tích 216,81 m².

+ Bãi đỗ xe có diện tích 1.106,89 m².

+ Đất giao thông với diện tích 9.462,80 m².

Bảng thống kê sử dụng đất như sau:

ST T	Chức năng đất	Ký hiệu	Thông tin chung		Thông số sử dụng đất			Chỉ tiêu Kinh tế	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Chi tiêu SDĐ (m ² /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 liền kề	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	-	-	-		
TỔNG DIỆN TÍCH			48.685,85	100.0				698	

- 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 4,8685 ha;

4.2. Diện tích phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: Toàn bộ diện tích **4,8685 ha** đề xuất thực hiện dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất của huyện Bắc Sơn tại các 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; Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 30 tháng 05 năm 2024 kỳ họp thứ 25 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn 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.

4.3. Công suất thiết kế:

- Xây dựng nhà ở: Đất nhà ở liền kề (14.978,82m); tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,62 lần; được đầu tư xây thô hoàn thiện mặt tiền là 21 căn (Lô liền kề LK-03.15 đến LK03.18, LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07) với diện tích đất khoảng 2.080,17 m², khoảng 9.730,51 m² sàn xây dựng; Việc xây thô 21 căn liền kề là để đảm bảo thiết kế cảnh quan cho khu vực trung tâm của Khu dân cư. Còn lại là 129 căn chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền.

- Xây dựng các công trình công cộng: Đầu tư xây dựng đồng bộ trong phạm vi dự án theo đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt các công trình công cộng đơn vị ở, cụ thể:

+ Đất công cộng gồm CC-01 là đất được sử dụng để 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 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa là 3 tầng, diện tích xây dựng là 243,53m², diện tích sàn 730,6m² phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn. Đất xây dựng nhà sinh hoạt tổ dân phố đã lớn hơn so với yêu cầu tối thiểu là 500m².

- Kết cấu hạ tầng kỹ thuật: 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 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn, trong đó bao gồm san nền và hạ tầng kỹ thuật:

+ Đường giao thông: Đầu tư theo thiết kế các tuyến đường giao thông với quy mô mặt cắt ngang theo quy hoạch từ 7,0m đến 10,0m, trong đó: Lòng đường từ 5,5m - 6,0m, vỉa hè từ 1,5m đến 4m, hệ thống thoát nước và an toàn giao thông.

+ Xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư đồng bộ khu công viên cây xanh, cảnh quan, vườn hoa đảm bảo theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, với mật độ xây dựng tối đa 05%; 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.

+ Đất cây xanh, vườn hoa 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 1.450,9 m², chiếm tỷ trọng 2,98% đạt chỉ tiêu 2,08m²/người của Khu dân cư mới là đã đạt chỉ tiêu quy hoạch đề ra. Quy mô sân chơi, vườn hoa có khả năng đáp ứng cho cả những khu vực lân cận khi người dân có nhu cầu sử dụng.

- Xây dựng hệ thống đầu 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.

- Xây dựng hạ tầng bãi đỗ xe gồm BDX-01 có diện tích 1.106,89 m², mật độ xây dựng 80%, chiều cao tối đa 2 tầng. Diện tích xây dựng 885,51 m², diện tích sàn xây dựng 1.771,02 m² phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn.

4.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đất ở liền kề.

Bao gồm các lô đất từ LK-01 đến LK-10 với tổng diện tích 14.978,83 m²; 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 m², khoảng 9.730,51 m² sàn xây dựng; Mật độ xây dựng, tầng cao đáp ứng theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

4.5. Quy mô kiến trúc xây dựng

* 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 (2,90 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 30/8/2022 của UBND Huyện Bắc Sơn đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực đất ở hiện trạng, đất ở chỉnh trang, khu nghĩa trang của người dân đang sinh sống và Nhà máy

nước đang hoạt động.

* Đối nối với hạ tầng ngoài dự án:

- Giao thông: đấu nối giao thông nội bộ dự án với đường giao thông hiện trạng xung quanh tại 2 vị trí:

+ *Vị trí 1: đấu nối với đường bê tông hiện trạng đi vào thôn Tiên Đảo ở phía Bắc.*

+ *Vị trí 2: đấu nối với đường bê tông hiện trạng đi vào đình Long Đống và nhà máy nước hiện trạng ở phía Tây Nam.*

- Cấp nước: đấu nối cấp nước từ nhà máy nước hiện trạng ở phía Tây Nam và cấp nước đến từng công trình trong dự án.

- Thoát nước mưa: Thu gom nước mưa bằng hệ thống mương/rãnh dọc theo các tuyến đường giao thông và đấu nối thoát nước vào mương thoát nước hiện trạng dọc QL1B ở phía Đông dự án.

- Thoát nước thải: Thu gom và xử lý nước thải cục bộ trong ranh giới dự án. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được tái sử dụng cho tưới cây, rửa đường.

- Cấp điện: Đấu nối cấp điện từ lưới điện 35kV hiện trạng qua khu vực ở phía Đông cấp vào trạm biến áp nội bộ của dự án để cấp điện đến các công trình trong dự án.

- Thông tin liên lạc: Đấu nối từ mạng lưới cáp thông tin hiện trạng dọc đường QL1B ở phía Đông dự án dẫn về tủ cáp nội bộ và cấp đến các công trình trong dự án.

* 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 LK03.15 đến LK03.18, LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07, tổng diện tích chiếm đất khoảng đất khoảng 2.080,17 m², khoảng 9,730,51 m² sàn xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất tuân thủ theo đúng Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt;

* 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.

4.6. Các hạng mục đầu tư xây dựng:

4.6.1. Hạ tầng kỹ thuật:

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong phạm vi dự án, 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.

- Đối với công trình đất ở chính trang, đất ở hiện hữu: Nhà đầu tư thực

hiện xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh lô đất, liên hệ với chính quyền địa phương và Chủ đầu tư các Dự án liên quan (nếu có) để có phương án đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, của dự án với các dự án và khu dân cư xung quanh, tránh gây ùng ngập cục, đảm bảo việc triển khai dự án không làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt bình thường của dân cư khu vực lân cận.

4.6.2. Hạ tầng xã hội:

Chủ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất nhà văn hoá, sinh hoạt cộng đồng... và bàn giao cho địa phương 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 m² 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 m²; 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;

4.6. 3. Công trình nhà ở:

Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương và đô thị loại II, III; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị. Tại khu vực phía Tây của Dự án, theo quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn thì có tuyến đường cấp khu vực. Tuy nhiên, tuyến đường này chưa có trong kế hoạch đầu tư phát triển của UBND Huyện Bắc Sơn đến năm 2030. Trong khi đó, theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, Dự án có khu lõi là công viên cây xanh, vì vậy, để đảm bảo cảnh quan chung của Dự án thì Dự án sẽ xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô từ LK03.15 đến LK03.18, LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07, tổng diện tích đất khoảng 2.080,17 m², khoảng 9.730,51 m² sàn xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo đúng Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND Huyện Bắc Sơn.

4.6.4. 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 m², 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.

4.7. Đầu tư xây dựng nhà ở để bán

- Diện tích đất xây dựng 21 lô đất xây thô là đất khoảng 2.080,17 m², khoảng 9.730,51 m² sàn xây dựng;
- Loại nhà ở: Nhà ở liền kề theo quy định của Luật Nhà ở;
- Số lượng nhà ở: Số căn xây thô hoàn thiện mặt tiền công trình nhà ở là 21 căn;
- Quy mô dân số: Sản phẩm nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài đáp ứng cho quy mô dân số khoảng 84 người;
- Vị trí: các lô LK03-15 đến LK03-18, LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07; Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo đúng Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND Huyện Bắc Sơn;

4.8. 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.

Tại đường vào của Dự án đi qua Đình Long Đông 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 để có phương án bảo vệ; trường hợp cần thiết báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4.9. 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;

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, bảy mươi ba nghìn, hai mươi mốt đồng); Trong đó:

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

5.1 Tổng mức đầu tư dự án

a) Căn cứ tính toán:

- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- 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;

b) Tổng mức đầu tư dự án: **118.211.194.123 đồng** (Bằng chữ: Một trăm mười tám tỷ, hai trăm mười một triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, một trăm hai mươi ba đồng) (chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; tiền sử dụng đất).

Trong đó:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị
1.	Chi phí xây dựng	đồng	67.885.636.493
2.	Chi phí thiết bị	đồng	844.406.521
3.	Chi phí quản lý dự án	đồng	1.692.133.659
4.	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	4.666.919.560
5.	Chi phí khác	đồng	34.921.006.975
6.	Chi phí dự phòng	đồng	8.201.090.915
TỔNG CỘNG		đồng	118.211.194.123

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

5.2. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): **118.211.194.123 đồng**.

5.3. Tiền sử dụng đất của dự án:

Sơ bộ tiền sử dụng đất của dự án nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư: **1.363.53.102 đồng**.

5.4. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án (không bao gồm cả chi phí GPMB, tiền sử dụng đất); 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.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Tám (08) năm kể từ ngày được lựa

chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (*Trong đó 02 năm xây dựng hạ tầng kỹ thuật; 03 năm bán hàng 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: Triển khai theo tiến độ thực tế của dự án.

- Vốn chủ sở hữu: Dự kiến bố trí ngay trong năm đầu tiên của dự án, vốn chủ sở hữu được đảm bảo để sử dụng cho các khoản chi phí thực hiện trước.

- Vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác: Huy động sau khi giải ngân hết vốn chủ sở hữu và huy động theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án.

7.2. 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.

7.3. 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;

7.4. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

- Vốn chủ sở hữu: Dự kiến bố trí ngay trong năm đầu tiên của dự án, vốn chủ sở hữu được đảm bảo để sử dụng cho các khoản chi phí thực hiện trước.

- Vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác: Huy động sau khi giải ngân hết vốn chủ sở hữu và huy động theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án.

- Dự án không thực hiện phân kỳ đầu tư: Dự án được thực hiện xây dựng đồng bộ sau khi được nhà nước giao đất.

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

8.1. Nội dung sơ bộ về phương án tài chính của dự án

- Tổng mức đầu tư dự án (không bao gồm GPMB): **118.211.194.123** đồng.

- Tiền sử dụng đất dự kiến của dự án: **1.363.253.102** đồng. (*Có bảng tính kèm theo*).

8.2. Nguồn vốn thực hiện dự án

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án (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.

8.3. Phương án huy động vốn

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

- Huy động nguồn vốn vay: Nhà đầu tư huy động vốn vay thương mại từ bên cho vay là các tổ chức cấp tín dụng hoạt động theo quy định của pháp luật hoặc các nguồn vay hợp pháp khác để đáp ứng yêu cầu vốn cho dự án. Tiến độ huy động vốn theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án. Mức lãi suất vay dài hạn áp dụng trong dự án 10%/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.

8.4. Doanh thu từ dự án

Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản theo quy định các lô đất ở liền kề trước thuế là 261.858.684.000 đồng với tổng diện tích đất ở là 14.978,83 m² được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật về Đất đai, quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản. Trong đó, đất nền được tính với giá 13,5 triệu/m², giá xây thô nhà ở 4,561 triệu/m²;

Lợi nhuận sau thuế của nhà đầu tư: Khoảng **39.602.270.000** đồng.

(Có biểu tính chi tiết đính kèm)

8.5. Các ưu đãi hỗ trợ về mặt tài chính cho dự án: dự án được hưởng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

8.6. Các chỉ tiêu tài chính của dự án:

- Giá trị lợi nhuận của dự án quy về hiện tại (NPV) = **10.320.278.000 đồng**.
- Tỷ suất nội hoàn của dự án: IRR= **17,542%**
- Tỷ suất B/C= **1,179 >1**.
- Thời gian hoàn vốn của dự án: 5 năm 6 tháng

8.7. Kết luận sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội, tính khả thi của dự án:

- Về 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 dân cư, thúc đẩy sớm về việc hình thành cơ bản bộ mặt kiến trúc cảnh quan khu vực đô thị 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 dự án và khu vực lân cận. Cải thiện điều kiện sống cho nhân dân.

Những năm qua, huyện Bắc Sơn đã và đang tập trung đẩy mạnh phát triển

du lịch, từng bước đưa “ngành công nghiệp không khói” trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, góp phần quan trọng phát triển kinh tế – xã hội, tạo sinh kế cho người dân một cách bền vững. Ngoài việc khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, xây dựng nguồn nhân lực thì UBND Huyện Bắc Sơn đã và đang quan tâm đến việc phát triển hệ thống hạ tầng của toàn Huyện, kêu gọi đầu tư xây dựng các Khu dân cư, Khu đô thị để mang đến cho khách du lịch những trải nghiệm tốt về cuộc sống nơi đây. Khu dân cư Long Hưng là khu dân cư đầu tiên của Huyện. Vì vậy, việc đầu tư xây dựng mang ý nghĩa hết sức quan trọng đối với UBND Huyện Bắc Sơn, góp phần vào việc thu hút khách du lịch đến nghỉ ngơi, tham quan.

Dự án mang lại lợi nhuận cao cho nhà đầu tư, niềm tin lớn khi khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn đầu tư nhanh (IRR= **17,542%**; NPV = **10.320.278.000 đồng**). Nộp Ngân sách Nhà nước: 35.249.675.000 đồng. Thời gian hoàn vốn là 5 năm 6 tháng.

- Tỷ suất lợi ích – chi phí BCR= **1,179 > 1**

9. Thông tin về đất đai

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

- Nguồn gốc đất đai: Chủ yếu là đất ở hiện trạng, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất đang san gạt, đất mặt nước, đất giao thông.

Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất theo ranh giới đề xuất dự án Khu dân cư Long Hưng, quy mô 4,8685 ha, gồm:

BẢNG CƠ CẤU CÁC LOẠI ĐẤT HIỆN TRẠNG

(Theo thống kê mới nhất của UBND Huyện Bắc Sơn)

STT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nông thôn	ONT	28.618,4	58,78
2	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	8.930,3	18,34
3	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	2.302,5	4,73
	Đất hàng năm khác	HNK	583,4	1,20
4	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.080,8	4,27
5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	142,7	0,29
6	Đất thương mại dịch vụ (Nhà máy nước)	TMD	873,3	1,79
7	Đất giao thông	ĐGT	4.320,9	8,88
8	Đất nghĩa trang	NTD	328,6	0,67

9	Đất chưa sử dụng	CSD	155,2	0,32
10	Đất thủy lợi	DTL	349,6	0,72
	Tổng		48.685,85	100,00

Trong tổng diện tích dự án đề xuất có 349,6 m² đất thủy lợi (DTL), đây là tuyến mương thuộc quản lý của UBND xã Long Đông. Do tuyến mương này có tiết diện bé và đầu nối duy nhất với Quốc lộ 1B nên không đảm bảo việc thoát nước cho khu vực. UBND xã Long Đông đã cho triển khai việc Thi công tuyến mương nối từ hang nước đến hệ thống thoát nước trên đường Quốc lộ 1B và tuyến B400mm từ trong khu đất đến hệ thống thoát nước trên đường bê tông hiện trạng đồng thời thi công cải tạo tuyến mương vị trí đầu nối với công ở trên tại ven đường quốc lộ 1B để liên thông hệ thống thoát nước hiện trạng dọc đường Quốc lộ 1B theo hình thức xã hội hoá từ năm 2021. Như vậy, tuyến mương không còn nhu cầu sử dụng nước mà hiện phục vụ mục đích thoát nước cho khu vực Dự án. Vì vậy, việc thu hồi các công trình thủy lợi nằm trong khu vực dự án theo đúng quy định tại Điều 24, 25 Nghị định số 129/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ quy định về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi.

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

- Dự án đã được bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất của huyện Bắc Sơn tại 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; Quyết định 2272/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn đến năm 2035 tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Bắc Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022.

- Dự án đã có tên trong danh mục dự án thu hồi đất tại Nghị Quyết số 27/NQ-HĐND ngày 30/05/2024 của Hội đồng nhân dân Tỉnh Lạng Sơn. Theo đó, quy mô dự án là 4,700 ha nhưng chỉ thu hồi 2,9 ha vì theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đông, Huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Bắc Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 thì phần diện tích còn lại (1,8) ha là đất hiện trạng, đất chỉnh trang, nhà máy nước, nghĩa trang.

9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là 4.865 ha theo ranh giới khu đất thực hiện dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại

Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn trong đó 2,9 ha đất thuộc đất phát triển mới, 1,8 ha là đất hiện trạng, đất chỉnh trang, nhà máy nước và nghĩa trang.

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

a) Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 của Việt Nam, được Quốc hội thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
- 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;
- 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 2013;
- Nghị định số 103/2024/ND-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 104/2024/ND-CP ngày 31/07/2024 của Chính phủ về Quỹ phát triển đất;
- Nghị định số 88/2024/ND-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ về việc Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 71/2024/ND-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- 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;

- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan về cơ chế chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Thông tư số 61/2022/TT-BTC ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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; Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 14 tháng 07 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn quy định một số nội dung chi, mức chi tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nội dung hỗ trợ, mức chi hỗ trợ thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu thòi đất khi Nhà nước thu hồi đất triển địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 03 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/20219/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 (lần 1); Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND Tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/03/2021 của Ủy ban nhân dân sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn quyết định ban hành quy định đơn giá xây dựng mới nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lạng Sơn Quy định đơn giá cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Các quy định khác có liên quan.

b) Phương án GPMB, tái định cư:

- Hiện trạng khu đất thực hiện dự án cơ bản chưa GPMB, không có nhà cửa được xây dựng trên khu đất. Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 4,8685ha, diện tích đất cần GPMB để thực hiện dự án là khoảng 2,90 ha (chi tiết các loại đất theo bảng đánh giá hiện trạng sử dụng đất). Trong đó số hộ bị thu hồi đất ở là 7 hộ; Theo các Phiếu lấy ý kiến của người dân bị ảnh hưởng khi thực hiện công tác lập Quy hoạch chi tiết 1/500 thì không có hộ nào có nhu cầu bố trí tái định cư.

- Công tác GPMB do UBND huyện Bắc Sơn tổ chức thực hiện, nhà đầu tư được lựa chọn ứng kinh phí để UBND huyện thực hiện GPMB dự án. Toàn bộ khối lượng GPMB của dự án được xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng trình tự và quy định của pháp luật hiện hành.

c) *Sơ bộ chi phí GPMB*: 23.256.878.898 đồng (*chi tiết tại phụ lục kèm theo*).

d) *Tổ chức thực hiện*: Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng.

e) *Nguồn kinh phí*: Nhà đầu tư ứng trước chi phí bồi thường GPMB dự án.

9.5. Thời hạn sử dụng đất

Thời gian sử dụng đất của nhà đầu tư: Tám (08) năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất.

Đối với diện tích đất ở (bao gồm đất ở liền kề) thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Dự án phù hợp với Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Dự án Khu dân cư Long Hưng phù hợp với Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn, Huyện Bắc Sơn đến năm 2035 tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND Tỉnh Lạng Sơn.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Bắc Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/08/2022.

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của huyện Bắc Sơn được phê duyệt tại 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; Quyết định 2272/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Dự án phù hợp thuộc Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020- 2025; 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.

- Về quy hoạch 3 loại rừng và hiện trạng rừng: theo Quyết định số 687/QĐ-UBND, ngày 24/4/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Đề án rà soát, điều chỉnh ranh giới ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030) toàn bộ diện tích 4,865 ha đề xuất thực hiện nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng và

hiện trạng không có rừng.

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 thuộc địa bàn xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới dự án cụ thể như sau:

- + Phía Đông: giáp đường liên thôn và suối
- + Phía Tây: giáp quốc lộ 1
- + Phía Bắc: giáp đất đồi trồng cây lâu năm
- + Phía Nam: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

- Dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Đồng, xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn.

- 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, 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 xử lý nước thải.

+ Đề thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân bố trí hệ thống hố ga và cống. Từ đó đấu nối vào các tuyến cống chính ngoài đường phố sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của dự án; 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 chung khu vực.

+ 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.

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

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; 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 để các hộ dân bị thu hồi đất ở, tác động đến sản xuất kinh doanh do thu hồi đất nông nghiệp...

- Tác động của hoạt động rà phá bom mìn sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến tính mạng con người và tài sản (nếu xảy ra sự cố).

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 hóc...

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 quây 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 1km 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 sá 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 20-40m). 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 4 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 rãnh thoát nước tạm thời (0,5x0,5m) 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 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 của dự án.

- + Nước thải được thu gom qua hệ thống thoát nước thải đến trạm xử lý nước thải có công suất 1.360m³/ngày theo quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định 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.

- CTR được thu gom và không quá 2 ngày được vận chuyển đến khu xử lý CTR.

- 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: không 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.

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. Phương án bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước:

- Toàn bộ diện tích đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước tác động đến tầng đất mặt sẽ được bóc tách riêng tầng đất mặt đó để sử dụng vào mục đích trồng cây trong khu vực dự án. Độ sâu tầng đất mặt được bóc tách từ 20-25cm tính từ mặt đất.

- Đất hữu cơ sau khi bóc tách sẽ được tập kết và sử dụng để tạo lớp đất trồng cây tại các lô đất cảnh quan như: Đất cây xanh, hồ trồng cây vỉa hè, vườn.

- Phương án chi tiết sử dụng đất hữu cơ cụ thể sẽ được xác định trong quá trình thực hiện Dự án.

13. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư, điều kiện đối với nhà đầu tư, thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.

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

14. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư: Không.

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

15.1. Sự cần thiết phải đầu tư

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. 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. Từ định hướng quy hoạch chung, thị trấn Bắc Sơn đã và đang huy động được nguồn lực để xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, đầu tư vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh dịch vụ như chợ, nhà hàng, nhà nghỉ, các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp. Những phát triển này kéo theo sự 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. Nhu cầu sử dụng đất của các cơ quan, đơn vị Nhà nước, của các doanh nghiệp và dân cư ngày một tăng. Do vậy, việc đầu tư 01 Dự án Khu dân cư mới là hoàn toàn cần thiết.

Dự án Khu dân cư Long Hưng nằm tại cửa ngõ phía Bắc đầu thị trấn Bắc Sơn đi về thành phố Lạng Sơn. Đây là khu vực sẽ đóng vai trò thúc đẩy tập trung đô thị cho thị trấn thông qua việc hình thành các cơ sở hạ tầng xã hội và dịch vụ thiết yếu đô thị. Khu vực nghiên cứu được tiếp cận trực tiếp với quốc lộ 1B, là trục phát triển chính yếu của thị trấn. Việc tiếp cận với tuyến giao thông cốt lõi mang tới nhiều thuận lợi cho khu vực nhưng cũng là thách thức về kiểm soát phát triển không gian cảnh quan và phân bố hợp lý chức năng đô thị. Do vậy, cần thiết phải có những nghiên cứu chi tiết nhằm cụ thể hóa những cơ hội và thách thức nêu trên.

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

- Dự án Khu dân cư Long Hưng phù hợp với Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn, Huyện Bắc Sơn đến năm 2035 tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND Tỉnh Lạng Sơn.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Bắc Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/08/2022.

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại 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; Quyết định 2272/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn

- Dự án phù hợp thuộc Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020- 2025; 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.

- Về quy hoạch 3 loại rừng và hiện trạng rừng: theo Quyết định số 687/QĐ-UBND, ngày 24/4/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Đề án rà soát, điều chỉnh ranh giới ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030) toàn bộ diện tích 4,8685 ha đề xuất thực hiện nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng.

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

- 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, thuộc các phân lô đất ở Liên kề (ký thiệu lô từ LK-01 đến LK-10 với tổng diện tích 14.978,83 m² theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn;

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

Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về Đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

15.4. Giải pháp thiết kế sơ bộ

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Tuân thủ định hướng phát triển không gian của Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Thoả mãn tốt các yêu cầu sử dụng, đi lại, làm việc, tiêu chuẩn về PCCC và các yêu cầu về mặt kỹ thuật, mỹ thuật khác.

Đảm bảo tính hài hoà, đồng bộ, thống nhất giữa trong và ngoài công trình, đảm bảo tính bền vững, tính thẩm mỹ và thích dụng, tận dụng được địa hình hiện trạng khu vực và hệ thống giao thông, cây xanh hiện có.

Đảm bảo tính hoà nhập cho không gian kiến trúc, đóng góp vào cảnh quan đô thị chung trong khu vực.

Hệ thống kết cấu đảm bảo tính bền vững, chịu được các tác động bên ngoài, tuổi thọ phù hợp với cấp công trình.

Hệ thống kỹ thuật được thiết kế để đảm bảo tính hiện đại và tương thích kỹ thuật cho các Hệ thống kỹ thuật trong tương lai sau 10-20 năm; đảm bảo tính “mở” của các Hệ thống, không có tính bắt buộc với sự lựa chọn thiết bị của Chủ đầu tư.

Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ

thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

Việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn này 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.

b) Công trình hạ tầng xã hội:

Một đô thị có chất lượng sống tốt, ngoài cơ sở hạ tầng tốt cần có hạ tầng cây xanh công viên và không gian mở đáp ứng được nhu cầu của người dân. Hệ thống cây xanh được thiết lập với mục tiêu hiệu quả về kinh tế và thẩm mỹ. Công tác thiết kế cảnh quan, đặc biệt là khai thác cảnh quan cây xanh để tạo lập hình ảnh đô thị là vô cùng quan trọng.



Sơ đồ tổ chức cảnh quan cây xanh

Lựa chọn chủng loại cây xanh đô thị

Chủng loại cây bóng mát được lựa chọn là các loại cây phù hợp với điều

kiện tự nhiên của địa phương, ít sâu bệnh, ít phát triển rễ ngang mặt đất gây ảnh hưởng đến kết cấu vỉa hè, lòng đường, đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn cho người, phương tiện tham gia giao thông và có khả năng sinh trưởng tốt như: mè gà, sao đen, liễu, phượng, bằng lăng, muồng hoa vàng, bàng lá nhỏ.

Cây bụi, hoa, cỏ sử dụng trong khu vực nghiên cứu là các loại cây trồng có khả năng sinh trưởng tốt, được sử dụng phổ biến như: hoa dừa cạn, ngâu, chuối ngọc, mắt nai, cỏ lá tre, hoa giấy.

Bên cạnh đây cần khuyến khích lựa chọn các loại cây bản địa nhằm tăng giá trị cảnh quan đặc sắc cho đô thị.

Cây xanh đường phố

Cây xanh đường phố được sử dụng các loại cây xanh như bàng Đài Loan, cây Muồng. Ngoài ra để tạo cảnh quan đẹp, kết hợp một số loại cây hoa như Muồng Hoàng Yến, Phượng,...

Cây bụi, cây hoa: sử dụng các loại cây như dừa cạn, chuối ngọc, ngâu.



CÂY MUỒNG



CÂY LIM XÉT



CÂY BÀNG ĐÀI LOAN



CÂY MÓNG BÒ



CÂY MUỒNG HOÀNG YẾN



CÂY CHUỐI NGỌC



CÂY HOA DỪA CẠN



CÂY NGÂU



CỎ LÁ TRE

Tham khảo lựa chọn cây trồng đô thị

Cây xanh vườn hoa

Cây xanh vườn hoa sử dụng các loại cây xanh: Bàng đài loan, kết hợp các loại cây bóng mát có hoa: Muồng hoàng Yến, móng bò.

Cây xanh đường phố phải căn cứ phân cấp tầng bậc và tính chất các loại đường mà bố trí cây trồng:

- (1) trồng trên vỉa hè
- (2) trồng trên dải phân cách
- (3) hàng rào và cây bụi
- (4) kiểu vườn hoa.

Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau:

Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình vuông: tối thiểu 1,0m x 1,0m.

Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,0m.

Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:

Cây có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao.

Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

Hoa quả (hoặc không có hoa quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại. Cây phải có hoa đẹp, có những biểu hiện đặc trưng cho các mùa.

c) Công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng tuân thủ quy định của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

- Đối với đất ở liền kề: Bao gồm các lô đất từ LK 01 đến LK 10 với tổng diện tích 14.978,83m²; Trong đó:

+ *Đất ở liền kề không xây thô:* Bao gồm 129 lô đất ở (phân lô, bán nền), với tổng diện tích khoảng 12.898,65 m²;

+ *Nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài:* Bao gồm 21 căn tại 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 m², khoảng 9.730,51 m² sàn xây dựng;

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

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

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong ranh giới khu đất thực hiện dự án 4,865 ha (thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND huyện Bắc Sơn) gồm các hạng mục: Đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật.

- Đất công trình công cộng (ký hiệu CC 01) với tổng diện tích 608,83m²

được bàn giao cho Nhà nước quản lý, xây dựng công trình trên đất sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất.

- Đất bãi đỗ xe có diện tích 1.106,89 m² được bàn giao cho Nhà nước quản lý, xây dựng công trình trên đất sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất.

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án để nhà nước quản lý, sử dụng;

Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành, bảo trì các công trình trên theo quy định.

14.6. Đất, công trình nhà đầu tư được khai thác, sử dụng:

- Đối với đất ở liền kề: Bao gồm các lô đất từ LK-01 đến LK-10 với tổng diện tích 14.978,83m²; Trong đó:

+ Đất ở liền kề không xây thô: Bao gồm 129 lô đất ở (phân lô, bán nền), với tổng diện tích khoảng 12.898,65m²;

+ Nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: Bao gồm 21 căn tại 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 m², khoảng 9.730,51 m² sàn xây dựng.

Tổng diện tích đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư để đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật là 14.978,83 m².

15. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng khu đô thị trong và ngoài phạm vi dự án.

15.1 Sơ bộ cơ cấu sử dụng đất và sản phẩm:

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án là 150 lô, cụ thể như sau:

+ Đất ở liền kề: Bao gồm các lô đất từ LK-01 đến LK-10 với tổng diện tích 14.978,83m², mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình là 4,64 lần; Trong đó: Đất ở liền kề không xây thô: Bao gồm 129 ô đất ở (phân lô, bán nền; Nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: Bao gồm 21 căn tại LK03.15 đến LK03.18, LK04-11 đến LK04-20 và LK09-01 đến LK09-07.

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

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

a) Trình tự:

- Tổ chức giải phóng mặt bằng dự án, thực hiện thủ tục về đất đai;

- Thực hiện các thủ tục về lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế BVTC trình thẩm định, phê duyệt theo quy định của Pháp luật về Xây dựng;

- Bố trí vốn để Nhà nước GPMB và thực hiện thủ tục giao đất theo quy định;
- Tổ chức thi công, xây dựng công trình;
- Bàn giao các hạng mục công trình nhà nước quản lý, khai thác;
- Thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình;
- Kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở xây thô theo quy định của luật kinh doanh bất động sản.

b) Tổ chức GPMB:

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

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

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

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

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

e) Tổ chức thi công xây dựng:

- Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn các nhà thầu thực hiện các gói thầu trong dự án; Thực hiện thủ tục khởi công dự án; Tổ chức thực hiện các gói thầu của dự án theo trình tự quy định trong tiến độ triển khai dự án.
- Đối với việc san lấp thực hiện dự án: Do địa điểm đề xuất dự án chủ yếu là đất đồi, vì vậy trong quá trình đào đắp san lấp mặt bằng cần nghiên cứu vị trí đổ thải hoặc cung cấp đất cho các dự án khác nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về tài nguyên khoáng sản và công tác đảm bảo vệ sinh môi trường; Các bãi đổ thải đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

cấp huyện, thành phố, chủ đầu tư trong quá trình thi công xây dựng phải thực hiện tuân thủ quy định về đồ thái;

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

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

- Kể từ ngày ký biên bản bàn giao, chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành các hạng mục công trình thuộc dự án theo quy định của pháp luật.

g) Thực hiện kinh doanh bất động sản:

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

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

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

16. Hồ sơ kèm theo:

16.1. Văn bản kèm theo:

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

- Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 30/5/2024 về việc 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;

- 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;

- Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000;

- 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;

- Quyết định 2272/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- 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;

- Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025;

- Thông báo số 06/TB-UBND ngày 20/01/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn Kết luận của của đồng chí Lương Trọng Quỳnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp chuyên đề xem xét đề xuất dự án Khu nhà ở Long Hưng Park tại huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Thông báo số 93/TB-SKHĐT ngày 04/01/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Kết quả họp xem xét hướng dẫn triển khai thực hiện thủ tục đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND Huyện Bắc Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Long Hưng, xã Long Đồng, huyện Bắc Sơn, tỷ lệ 1/500;

16.2. Các hồ sơ liên quan khác:

- Bản vẽ tổng hợp ranh giới dự án.
- Mặt bằng sử dụng đất.
- Bản vẽ quy hoạch dự án.
- Bản vẽ quy hoạch chia lô./.

Bắc Sơn, ngày tháng 9 năm 2024

CHỦ TỊCH

Phùng Thị Thanh Nga