

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KTHT

Tân Yên, ngày tháng 10 năm 2021

V/v đề xuất đưa 02 dự án: Khu dân trung tâm xã Cao Xá và Khu dân cư chợ Bì, xã Ngọc Thiện vào danh mục dự án cần thực hiện đầu tư trên địa bàn huyện

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 22/07/2019; Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án Khu đô thị, Khu dân cư nông thôn mới không qua sử dụng vốn Nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000);

Căn cứ Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 06/5/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị trấn Bì, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngọc Thiện (Bì), huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Cao Xá, huyện Tân Yên giai đoạn đến năm 2025; Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 26/08/2020 của Chủ tịch UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung nông thôn mới xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá (*thôn Hậu, Ngoài, Ngõn Cao Xá*), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư chợ Bì, xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500.

UBND huyện Tân Yên báo cáo và đề xuất đưa 02 dự án: Khu dân cư trung tâm Cao Xá (*thôn Hậu, Ngoài, Ngõn Cao Xá*), xã Cao Xá, huyện Tân Yên và Khu số 1 thuộc Khu dân cư thị trấn Bì (*thôn Tân Lập- Cạnh chợ Bì*), xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên vào danh mục dự án cần thực hiện đầu tư trên địa bàn huyện Tân Yên, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT ĐỀ XUẤT DANH MỤC THU HÚT ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, KHU ĐÔ THỊ

1. Tình hình thực hiện các dự án khu đô thị, khu dân cư

* Các dự án đã được phê duyệt danh mục thu hút đầu tư và đang triển khai trên địa bàn huyện:

STT	Tên dự án	Quy mô (ha)	Tổng số lô đất ở	Số lô đất ở đã được chuyển nhượng	Số lô đất ở còn lại
I	Vốn nhà nước	71,93	2040	0	2040
1	Khu dân cư phía Bắc, thị trấn Cao Thượng	11,17	300	0	300
2	Khu dân cư Bình Minh Quế Nham	12,8	360	0	360
3	Khu dân cư Tân Sơn, Liên Sơn	11,8	340	0	340
4	Khu dân cư Trung Tâm xã Liên Sơn	14,7	430	0	430
5	Khu dân cư mới Việt Ngọc	9,8	280	0	280
6	Khu dân cư Đồng Gai - Làng Thị- Ngọc Vân	11,66	330	0	330
II	Vốn khác	152,9	4097	1068	3029
1	Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên	8,19	250	0	250
2	Khu đô thị An Huy	57	1526	1068	458
3	Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Nhã Nam	11,8	320	0	320
4	Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng	61,1	1696	0	1696
5	Khu dân cư Cao Xá (xã Cao Xá và TT Cao Thượng)	14,2	305	0	305
	Tổng (I+II)	224,83	6137	1068	5069

2. Dự báo nhu cầu bất động sản

- Huyện Tân Yên được định hướng là trung tâm phát triển kinh tế, văn hóa, phía Tây của tỉnh Bắc Giang với trọng tâm là phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị đồng thời kết hợp hiệu quả giữa các khu vực đô thị phát triển tập trung với các khu vực đô thị sinh thái vườn, có nền sản xuất nông nghiệp chất lượng cao phát triển mạnh mẽ và có uy tín, từng bước tham gia cung cấp dịch vụ du lịch văn hóa - lịch sử và sinh thái cho người dân Tân Yên và các vùng lân cận. Hiện tại, huyện Tân Yên được tỉnh đề nghị với Trung ương là 1 trong 8 huyện thí điểm Đề án xây dựng nông thôn mới trong quá trình đô thị hóa trên địa bàn cấp huyện giai đoạn 2017-2020, ban hành theo Quyết định số 676/QĐ-TTg ngày 18/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ. Một trong các nội dung của Đề án là “việc phát triển các điểm dân cư tập trung trên địa bàn xã, thị trấn. Tiến hành chỉnh trang, cải tạo các điểm dân cư hiện có, mở rộng và xây dựng khu dân cư theo hướng đô thị hóa nông thôn”.

- Đồng thời, Tân Yên cũng là một trong số huyện có tỷ lệ dân cư đô thị thấp trong toàn tỉnh, nên việc đầu tư phát triển các khu dân cư mới tại địa bàn xã Ngọc Thiện, xã Cao Xá, huyện Tân Yên là cần thiết, nhằm đạt được mục tiêu phát triển các khu dân cư tập trung trên địa bàn các xã theo Nghị quyết Đại hội đã đề ra.

- Cùng với sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế - xã hội, công nghiệp, dịch vụ trong thời gian tới thì nhu cầu về đất ở, nhà ở của người dân trên địa bàn huyện và các vùng lân cận đến huyện làm việc, đầu tư, kinh doanh tại Tân Yên là rất lớn. Dự kiến trong giai đoạn đến 2025 huyện Tân Yên sẽ tập trung đầu tư, thu hút đầu tư xây dựng để đạt và nâng cao các tiêu chí huyện nông thôn mới, song song với đó là đảm bảo phát triển các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn.

- Dân số hiện trạng đến hết năm 2019 là 177.901 người, mật độ dân số trung bình khoảng 854 người/km². Dự báo đến năm 2030: Dân số khoảng 205.000 người. Trong đó dân số đô thị khoảng 71.000 người, tỷ lệ đô thị hóa 31-33%; dân số nông thôn khoảng 134.000 người. Tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2020-2030 khoảng 1,33%, trong đó tăng tự nhiên 1,1%; tăng cơ học khoảng 0,23%; Dự báo đến năm 2040: Trong đó dân số đô thị khoảng 113.000 người, tỷ lệ đô thị hóa 48-50%, dân số nông thôn khoảng 112.000 người. Tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2025-2040 khoảng 1,38%, trong đó tăng tự nhiên 1,03%; tăng cơ học khoảng 0,35%; quỹ đất phát triển các khu, cụm công nghiệp dự kiến tăng thêm khoảng 1.300 ha sẽ thu hút khoảng 130.000 công nhân lao động của các địa phương khác đến lưu trú và sinh sống, chính vì vậy dự báo nhu cầu về đất ở, nhà ở đến năm 2025 trên địa bàn huyện là rất lớn khoảng 500ha, tương đương khoảng 15.000 lô đất ở. Song số lô đất còn dư trên địa bàn tính tới thời điểm hiện tại là 5.096 lô đất ở. Vậy để đáp ứng nhu cầu về đất ở trong thời gian tới cần tối thiểu khoảng 9.904 lô đất ở.

II. ĐỀ XUẤT BỔ SUNG DANH MỤC DỰ ÁN KÊU GỌI ĐẦU TƯ

Thực hiện Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, việc đề xuất danh mục dự án thu hút đầu tư là căn cứ để cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố danh mục dự án thu hút đầu tư và triển khai các thủ tục đề xuất, chấp thuận chủ trương đầu tư.

Căn cứ vào cơ sở pháp lý nêu trên và nhu cầu thực tế của địa phương, UBND huyện đề xuất bổ sung vào danh mục dự án thu hút đầu tư đối với 02 dự án, cụ thể như sau:

1. Dự án đề xuất

1.1. Dự án Khu dân cư trung tâm Cao Xá (thôn Hậu, Ngoài, Ngọn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên

a. Địa điểm: Xã Cao Xá huyện Tân Yên

b. Quy mô: Quy mô khoảng 8,8ha; dân số khoảng 716 người (tính 4ng/hộ);

(Có sơ đồ thể hiện vị trí thực hiện dự án kèm theo)

c. *Nội dung, chức năng sử dụng đất của dự án:* Là khu dân cư mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân xã Cao Xá và vùng lân cận.

d. *Khái quát hiện trạng dân cư, sử dụng đất của khu vực dự án*

+ Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận thôn Hậu, thôn Ngoài, thôn Ngụộn xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

+ Ranh giới nghiên cứu

- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác và thôn Hậu;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu ;

- Phía Nam: Giáp dự án trường THCS xã Cao Xá đang xây dựng;

- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác và nghĩa trang nhân dân;

+ Khái quát sơ bộ hiện trạng: Chủ yếu là đất nông nghiệp, kênh mương, đường giao thông nội đồng (trong đó: diện tích đất công khoảng 2,37ha/8,85ha, chiếm tỷ lệ 26,8% diện tích đất dự án).

e. *Bảng cơ cấu sử dụng đất*

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất						
STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (M2)	Tầng cao TB	Tỷ lệ (%)	Số lô
I	ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN	CTS	1.972,00		2,2%	
	Trụ sở UBND xã Cao Xá mở rộng		1.972,00			
II	ĐẤT THỂ THAO	ĐTT	8.268,80		9,3%	
	Đất thể thao		3.493,60			
	Sân vận động		4.775,20			
III	ĐẤT Ở	LK01,.. LK9	19.037,03	1÷5	21,5%	179
	Đất ở liền kề	LK1	966,20	1÷5	1,7%	8
	Đất ở liền kề	LK2	2.257,40	1÷5	3,9%	22
	Đất ở liền kề	LK3	2.683,10	1÷5	4,6%	28
	Đất ở liền kề	LK4	3.305,10	1÷5	5,7%	31
	Đất ở liền kề	LK5	1.928,50	1÷5	3,3%	16
	Đất ở liền kề	LK6	2.725,41	1÷5	4,7%	27
	Đất ở liền kề	LK7	1.844,91	1÷5	3,2%	16
	Đất ở liền kề	LK8	2.130,80	1÷5	3,6%	19
	Đất ở liền kề	LK9	1.195,61	1÷5	2,0%	12
IV	ĐẤT CÂY XANH KHUÔN VIÊN	CX1,..CX4	7.246,10		8,2%	
	Cây xanh 1	CX1	601,10		1,0%	
	Cây xanh mặt nước 2	CXMN2	4.961,90		8,5%	
	cây xanh 3	CX3	1.381,30		2,4%	
	Cây xanh 4	CX4	301,80		0,5%	
V	THOÁT NƯỚC, HTKT		3.574,38		4,0%	
VI	BÃI ĐỖ XE	P	2.094,00		2,4%	

	Bãi đỗ xe 01	BĐX 01	934,20		
	Bãi đỗ xe 02	BĐX 02	1.159,80		
VII	ĐẤT GIAO THÔNG		46.367,19		52,4%
	TỔNG DIỆN TÍCH (I + II + III + IV)		88.559,50		100,0%

f. Thời gian thực hiện, tiến độ đầu tư dự án: Dự kiến kêu gọi đầu tư Khu dân cư Cao Xá, huyện Tân Yên với quy mô khoảng 8,8ha từ năm 2021 đến năm 2023.

g. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới kiểu mẫu, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của nhân dân trong vùng.

h. Các thông tin cần thiết khác: Theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND huyện Tân Yên.

i. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch nông thôn mới: Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất huyện Tân Yên đến năm 2030 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên; phù hợp với quy hoạch nông thôn mới xã Cao Xá được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 về việc điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Cao Xá, huyện Tân Yên giai đoạn đến năm 2025; Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 26/08/2020 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung nông thôn mới xã Cao Xá, huyện Tân Yên. Dự án không nằm trong Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị huyện Tân Yên.

j. Sự cần thiết kêu gọi đầu tư: Khu dân cư trung tâm Cao Xá, huyện Tân Yên được đầu tư xây dựng sẽ đáp ứng nhu cầu về đất ở ngày càng gia tăng trên địa bàn, hình thành hạ tầng khung giảm tải cho khu vực trung tâm thị trấn Cao Thượng.

1.2. Dự án: Khu số 1 thuộc Khu dân cư thị trấn Bì (Thôn Tân Lập- cạnh chợ Bì), xã Ngọc Thiệp

a. Địa điểm: Xã Ngọc Thiệp huyện Tân Yên

b. Quy mô đề xuất: Khoảng 10,5 ha nằm trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư chợ Bì, xã Ngọc Thiệp, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND huyện Tân Yên

(Có sơ đồ thể hiện vị trí thực hiện dự án kèm theo)

c. Nội dung, chức năng sử dụng đất của dự án: Là khu dân cư mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân xã Ngọc Thiệp và vùng lân cận.

d. Khái quát hiện trạng dân cư, sử dụng đất của khu vực dự án

+ Khu đất quy hoạch thuộc địa giới thôn Tân Lập, xã Ngọc Thiệp, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường bê tông thôn Tân Lập.

- Phía Nam: Giáp đất ruộng lúa thôn Tân Lập.
- Phía Tây: Giáp đất ruộng lúa và rau màu thôn Tân Lập.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp thôn Tân Lập.

+ Khái quát sơ bộ hiện trạng: Chủ yếu là đất nông nghiệp, kênh mương, đường giao thông nội đồng (trong đó: diện tích đất công khoảng 0,58ha/10,5ha, chiếm tỷ lệ 5,46% diện tích đất dự án)

e. Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ %
1	Đất ở liền kề	LK	22 485.42	21.44
2	Đất công cộng	VH, TM	8 284.38	7.90
2.1	Đất văn hóa	VH	1 073.84	1.02
2.2	Đất dịch vụ thương mại	TM	7 210.54	6.87
3	Đất cây xanh	CX	4 580.48	4.37
4	Đất hạ tầng		69 532.74	66.30
4.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	P	5 173.14	4.93
4.2	Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,..)	KT	610.27	0.58
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		4 257.27	4.06
4.4	Đất giao thông		59 492.06	56.72
Tổng cộng			104. 883.	100

f. Thời gian thực hiện, tiến độ đầu tư dự án: Dự kiến kêu gọi đầu tư Khu số 1 thuộc Khu dân cư thị trấn Bỉ (Thôn Tân Lập- cạnh chợ Bỉ), xã Ngọc Thiện với quy mô khoảng 10,5ha từ năm 2021 đến năm 2023.

g. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới kiểu mẫu, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của nhân dân trong vùng.

h. Các thông tin cần thiết khác: Theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND huyện Tân Yên.

i. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bỉ, xã Ngọc Thiện: Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất huyện Tân Yên đến năm

2030 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 (tên dự án: Khu dân cư thị trấn Bỉ (thôn Tân Lập - cạnh chợ Bỉ), quy mô 30ha); phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bỉ được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 06/5/2015. Dự án không nằm trong khu vực đề xuất phát triển đô thị huyện Tân Yên.

j. Sự cần thiết kêu gọi đầu tư: Khu số 1 thuộc Khu dân cư thị trấn Bỉ (Thôn Tân Lập- cạnh chợ Bỉ), xã Ngọc Thiệp, huyện Tân Yên được đầu tư xây dựng sẽ đáp ứng nhu cầu về đất ở ngày càng gia tăng trên địa bàn xã Ngọc Thiệp, xã có số dân đông nhất huyện Tân Yên.

2. Hình thức kêu gọi đầu tư 02 dự án trên: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Trên đây là nội dung đề xuất đưa 02 dự án: Khu dân cư trung tâm xã Cao Xá, huyện Tân Yên và dự án Khu số 1 thuộc Khu dân cư thị trấn Bỉ (thôn Tân Lập- cạnh chợ Bỉ), xã Ngọc Thiệp, huyện Tân Yên vào danh mục dự án cần thực hiện đầu tư, UBND huyện Tân Yên kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận để huyện có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Văn bản này thay thế Văn bản số 2167/UBND-KTHT ngày 11/10/2021; Văn bản số 2291/UBND-KTHT ngày 24/10/2021 của Chủ tịch UBND huyện Tân Yên.

Nơi nhận:

- Lưu: VT, KTHT.
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CVKT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Viết Toàn