

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



BÁO CÁO

ĐẦU TƯ THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN VĂN,
HUYỆN BÌNH GIA

Bình Gia, tháng 1 năm 2025

BÁO CÁO
ĐẦU TƯ THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN VĂN,
HUYỆN BÌNH GIA

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT, ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP, ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP, NHU CẦU LAO ĐỘNG; TÁC ĐỘNG CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP; CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
- Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;
- Luật Phòng cháy và Chữa cháy năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Phòng cháy và Chữa cháy năm 2013;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/11/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định

chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

- Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

- Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

- Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn 05 năm (2021-2025) cho cấp huyện;

- Quyết định số 2103/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 08/10/2007 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Dự án rà soát, quy hoạch ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 3248/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Văn, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000;

- Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.

Các tài liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội của khu vực lập quy hoạch và các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

Căn cứ năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm đã thực hiện các dự án đầu tư của Liên danh đầu tư.

Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu các chính sách thu hút đầu tư và định hướng phát triển công nghiệp tại tỉnh Lạng Sơn, chúng tôi nhận thấy môi trường đầu tư tại tỉnh Lạng Sơn phù hợp với định hướng chiến lược của Liên danh Công ty CP

đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An (gọi tắt là Liên danh đầu tư) trong thời gian tới. Nhằm mục đích góp một phần công sức vào sự nghiệp xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Lạng Sơn, Liên danh đầu tư chúng tôi đã tiến hành nghiên cứu lập Báo cáo đầu tư thành lập Cụm công nghiệp (CCN) Tân Văn, huyện Bình Gia.

2. Sự cần thiết đầu tư hạ tầng CCN

Bình Gia là huyện vùng cao miền núi, nằm ở phía Tây của tỉnh Lạng Sơn, trong khoảng tọa độ địa lý từ 21044'52" đến 22018'52" vĩ độ Bắc và từ 106004'12" đến 106032'32" kinh độ Đông; Tổng diện tích tự nhiên 109.415,12 ha, gồm 18 xã và 01 thị trấn. Huyện Bình Gia cách thành phố Lạng Sơn 75 km về phía Tây. Cách cửa khẩu Hữu Nghị 62 km theo Quốc lộ 1B và cách thành phố Thái Nguyên 85 km về phía Tây Nam. Vị trí tiếp giáp của huyện như sau:

- Phía Bắc: giáp huyện Tràng Định;
- Phía Đông: giáp huyện Văn Lãng;
- Phía Đông Nam: giáp huyện Văn Quan;
- Phía Tây: giáp huyện Na Rì tỉnh Bắc Kạn;
- Phía Tây Nam: giáp tỉnh Thái Nguyên;
- Phía Nam: giáp huyện Bắc Sơn.

Địa bàn huyện khá thuận lợi trong kết nối với thành phố Lạng Sơn và các huyện trong vùng. Quốc lộ 1B kết nối huyện với thành phố Lạng Sơn, thành phố Thái Nguyên; Quốc lộ 279 và đường tỉnh 226 kết nối Bình Gia với các huyện Na Rì - Bắc Kạn; Bắc Sơn, Tràng Định, Văn Quan, Văn Lãng. Thuận lợi về giao thông giúp huyện có thể đẩy mạnh hợp tác, liên kết phát triển trong tiểu vùng Đông Bắc.

Hệ thống chính trị ở huyện Bình Gia ngày càng được củng cố. Năng lực lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, hoạt động của MTTQ được nâng cao và công tác quản lý điều hành của chính quyền các cấp có nhiều tiến bộ. Nhân dân luôn tin tưởng vào sự lãnh đạo của Đảng, trong giai đoạn tới 2021 - 2030 sẽ tích cực hưởng ứng, tham gia cuộc vận động, các phong trào thi đua, phát triển kinh tế - xã hội nâng cao đời sống vật chất và tinh thần.

Với những lợi thế trên, huyện Bình Gia đã và đang hấp dẫn thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài. Trong những năm gần đây, huyện Bình Gia đẩy nhanh phát triển KT-XH; đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế, nâng cao chất lượng hiệu quả trong SXKD; phát triển thương mại, du lịch, dịch vụ, tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới. Tập trung giảm nghèo, nâng cao đời sống nhân dân; giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc. Do đó để phát triển bền vững việc đầu tư CCN Tân Văn là cần thiết nhằm di dời, sắp xếp, thu hút các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp nhỏ, các cá nhân, hộ gia đình đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu vực tập trung để có điều kiện xử lý môi trường; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, lao động theo hướng tăng tỷ

trọng công nghiệp, tạo việc làm và thu nhập ổn định cho lao động trên địa bàn huyện, góp phần xây dựng nông thôn mới ở cơ sở.

Thực hiện Nghị quyết số 45-NQ/TU, ngày 01/9/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030, để thu hút đầu tư phát triển CCN thực hiện giai đoạn 2021-2025, UBND huyện đã mời gọi Liên danh Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An quan tâm và khảo sát vị trí quy hoạch CCN Tân Văn tại thôn Kéo Coong, xã Tân Văn, huyện Bình Gia có tổng diện tích 30ha. Việc sớm thành lập, đầu tư dự án CCN được đi vào hoạt động sẽ tận dụng tối đa thế mạnh địa phương là trồng rừng và phát triển kinh tế lâm nghiệp trở thành kinh tế trọng tâm. Hiện tại huyện Bình Gia có diện tích đất rừng bao phủ hiện nay đã bắt đầu đi vào khai thác. Các sản phẩm nông nghiệp chủ yếu bán thô, giá trị sản xuất thấp, dẫn đến giá trị kinh tế không cao. Việc xây dựng CCN Tân Văn là cần thiết, gắn với thế mạnh của địa phương về chế biến nông lâm sản, trong đó phát triển khâu chế biến, sản xuất theo chuỗi giá trị liên kết góp phần nâng cao giá trị hàng hóa, tạo tính cạnh tranh sản phẩm từ lâm nghiệp, thúc đẩy phát triển các vùng nguyên liệu trên địa bàn huyện.

Từ việc đánh giá thực trạng công nghiệp nông thôn huyện Bình Gia tìm ra những tồn tại yếu kém và cùng với kế hoạch, định hướng phát triển công nghiệp nông thôn của huyện trong thời gian tới có thể rút ra một số vấn đề cần giải quyết như sau:

- Huyện Bình Gia là huyện có nhiều tiềm năng, thế mạnh để phát triển công nghiệp nông thôn. Trong thời gian qua công nghiệp nông thôn của huyện phát triển nhanh, mạnh nhưng vẫn còn nhiều tồn tại và hạn chế. Các cơ sở sản xuất phát triển tự phát, không theo quy hoạch, định hướng phát triển dẫn đến tính rủi ro cao, rất khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước trong công tác quản lý và hỗ trợ các cơ sở trong quá trình hoạt động.

- Xu hướng phát triển công nghiệp nông thôn đang và sẽ là xu hướng tất yếu của đất nước. Nắm bắt xu hướng này, Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm với những chính sách ưu đãi, khuyến khích phát triển, nhất là vấn đề phát triển công nghiệp nông thôn trong nông thôn Việt Nam, trong đó có huyện Bình Gia thì trong thời gian tới các cơ sở sản xuất công nghiệp nông thôn sẽ phát triển nhanh và mạnh cả về số lượng, chất lượng và quy mô. Chính điều đó cũng đòi hỏi địa phương phải chuẩn bị các điều kiện, cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng yêu cầu phát triển của thời đại. Đó là một trong những vấn đề cần thiết phải lập quy hoạch và đầu tư xây dựng CCN trên địa bàn.

- Mặc dù có nhiều tiềm năng, thế mạnh nhưng sức thu hút đầu tư trong dân cũng như đầu tư từ bên ngoài vào phát triển công nghiệp nông thôn của huyện Bình Gia còn thấp mà một trong những nguyên nhân là thiếu địa điểm thích hợp để đầu tư, hạ tầng kỹ thuật tại địa điểm đầu tư thiếu và còn kém.

- Các cơ sở sản xuất công nghiệp nông thôn hiện có đang thiếu mặt bằng sản xuất và mở rộng sản xuất, các dự án đầu tư mới không triển khai được do không có địa điểm xây dựng;

Nhằm phát huy, khai thác hiệu quả mọi tiềm năng, thế mạnh của huyện, giải quyết cơ bản các vấn đề có tác động xấu đến môi trường và cuộc sống của người dân do hoạt động sản xuất công nghiệp hiện nay trên địa bàn gây ra, đáp ứng và giải quyết tốt các vấn đề đã nêu trên thì việc đầu tư xây dựng mới CCN Tân Văn là rất cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển của huyện Bình Gia, cũng như của tỉnh Lạng Sơn, đồng thời cũng để đáp ứng nhu cầu cho công nghiệp hỗ trợ để phục vụ cho các đơn vị sản xuất chế biến sâu như: sản xuất, kinh doanh điện, điện sinh khối; Sản xuất, chế biến nông, lâm sản; Sản xuất chế biến thực phẩm; Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu; Gia công các sản phẩm từ sắt, thép, gang; Sản xuất gia công các sản phẩm điện tử; May mặc; Sản xuất chế biến gỗ (gỗ công nghiệp, gỗ nội thất); Công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp phụ trợ và dịch vụ sản xuất công nghiệp; Sản xuất sản phẩm trang trí nội thất; phối trộn và đóng bao phân bón; công nghiệp vật liệu xây dựng...

3. Đánh giá sự phù hợp

a) Về vị trí: CCN Tân Văn quy hoạch gần với đường Quốc lộ 279, cách tuyến ĐT226 khoảng 11km thuận lợi trong phát triển kinh tế, giao thương với các tỉnh xung quanh, mở ra những cơ hội lớn thu hút đầu tư vào địa bàn huyện Bình Gia, có vị trí rất thuận lợi trong việc thu hút phát triển công nghiệp, giao lưu và phát triển kinh tế với các địa phương cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp, đường giao thông;
- + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp, khu dân cư;
- + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: giáp đất nông nghiệp

b) Về định hướng: với định hướng phát triển kinh tế xã hội huyện Bình Gia là tăng tỷ trọng công nghiệp, cải thiện mạnh mẽ môi trường đầu tư của huyện theo hướng thông thoáng, thuận lợi cho nhà đầu tư, làm tốt công tác quy hoạch kế hoạch phục vụ cho thu hút đầu tư, đẩy mạnh giới thiệu, quảng bá, xúc tiến đầu tư để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào đầu tư sản xuất công nghiệp nhằm cụ thể hóa công tác phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Bình Gia. Do vậy, việc thành lập CCN Tân Văn, huyện Bình Gia là rất cần thiết.

c) Về nhu cầu hạ tầng kỹ thuật: khi quy mô về sản xuất ngày càng lớn, nhu cầu về nhân công, mặt bằng, nhà xưởng sản xuất là rất cao, đòi hỏi về hạ tầng kỹ thuật, cấp điện, cấp nước rất lớn, môi trường sống của dân cư, hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Với hiện trạng sản xuất như hiện nay sẽ không đáp ứng được nhu cầu phát triển.

d) Về nhu cầu mặt bằng sản xuất của các hộ sản xuất trong khu dân cư: diện tích sản xuất hiện hữu của các hộ sản xuất trong khu dân cư đang thiếu hụt

do nằm xen kẹt trong khu dân cư, hạn chế khả năng mở rộng diện tích và quy mô sản xuất, ảnh hưởng đến năng suất và khả năng phát triển của các hộ sản xuất.

Do đó, việc đầu tư xây dựng CCN Tân Văn với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ nhằm tạo quỹ đất sản xuất đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong và ngoài nước là rất cần thiết; Từ đó góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, gia tăng giá trị sản xuất công nghiệp, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương, tạo việc làm cho người lao động, thúc đẩy phát triển các tiện ích, dịch vụ, giảm thiểu tình trạng ô nhiễm môi trường và quản lý hoạt động sản xuất đạt hiệu quả cao.

4. Đáp ứng các điều kiện thành lập

Điều kiện để đầu tư, thành lập CCN Tân Văn đảm bảo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, phát triển CCN tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ, cụ thể:

a) Có trong danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn cấp tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp huyện

- CCN Tân Văn có trong Phương án phát triển các CCN đã được tích hợp trong Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Phù hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bình Gia tại Quyết định số 2103/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Phù hợp với quy hoạch 3 loại rừng tại Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 08/10/2007 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Dự án rà soát, quy hoạch ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn. Phù hợp với quy hoạch tại Quyết định số 3248/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Văn, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000.

b) Có doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức có tư cách pháp lý, có năng lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp:

Liên danh Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An có đầy đủ năng lực đầu tư xây dựng HTKT và đã có Đơn đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng và lập hồ sơ đề nghị thành lập CCN Tân Văn, gửi UBND huyện Bình Gia theo quy định nêu trên.

Hiện tại đã có doanh nghiệp có tư cách pháp lý, có năng lực, có kinh nghiệm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xin đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN là Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An là thành viên liên danh đầu tư. Hiện Công ty đang liên danh làm chủ đầu tư xây

dự án Khu dân cư số 2, xã Bảo Sơn, huyện Lục Nam đã được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 27/12/2021.

c) Trong trường hợp địa bàn cấp huyện đã thành lập cụm công nghiệp thì tỷ lệ lấp đầy trung bình của các cụm công nghiệp đạt trên 50% hoặc tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp không vượt quá 100ha.

Theo Phương án phát triển các CCN đã được tích hợp trong Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030 huyện Bình Gia quy hoạch duy nhất CCN Tân Văn. Do đó hiện chưa có CCN nào được thành lập.

5. Nhu cầu lao động, tác động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp

Tổng dân số huyện Bình Gia năm 2020 khoảng 52.964 người, chiếm 6,71% dân số tỉnh Lạng Sơn. Dân số Bình Gia chủ yếu ở khu vực nông thôn, dân số khu vực nông thôn 43.838 người, chiếm 82,77% so với tổng dân số; dân số khu vực đô thị 9.126 người, chiếm 17,23% so với tổng dân số. Riêng dân số tại xã Tân Văn là 4.064 người.

Năm 2020 dân số trong độ tuổi lao động của huyện Bình Gia là 33.066 người, bằng 62,43% tổng dân số, chiếm 6,61% tổng số người trong tuổi lao động của tỉnh Lạng Sơn. Tỷ lệ lao động trong tuổi so với tổng dân số của huyện Bình Gia cao hơn tỷ lệ trung bình của cả nước (cả nước 58,5%), điều này cho thấy huyện Bình Gia là huyện có nguồn lực lao động dồi dào, thuận lợi cho phát triển kinh tế. Như vậy sau khi CCN đi vào hoạt động thu hút lớn lượng lao động tại địa phương.

Trên địa bàn huyện Bình Gia hiện nay chưa có khu, cụm công nghiệp nào đã đi vào hoạt động. Vì vậy CCN Tân Văn được thành lập sẽ thu hút các nhà đầu tư dễ dàng hơn, căn cứ vào nhu cầu thực tế về điều kiện nhà xưởng để mở rộng và ổn định sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Bình Gia cũng như các vùng lân cận, dự kiến tỷ lệ lấp đầy của CCN Tân Văn sẽ đạt 100% trong vòng 2 đến 3 năm kể từ khi hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác sử dụng.

II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN THU HỒI ĐẤT, DỰ KIẾN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG BỐ TRÍ CÁC NGÀNH, NGHỀ CÓ TÍNH LIÊN KẾT, HỖ TRỢ TRONG SẢN XUẤT; CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DỰ KIẾN THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO CỤM CÔNG NGHIỆP; ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG ĐẦU NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT BÊN TRONG VÀ NGOÀI CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Hiện trạng sử dụng đất, điều kiện thu hồi đất

Diện tích nghiên cứu khoảng 30 ha. Qua kiểm tra, khảo sát thực tế, thống kê khu vực dự kiến đầu tư CCN Tân Văn khu đất bao gồm các loại đất: đất rừng

sản xuất, đất trồng cây hàng năm, đất ở nông thôn (21 nhà ở), đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản cụ thể số liệu hiện trạng sử dụng đất và tính toán sơ bộ bồi thường GPMB Công ty đã phối hợp UBND xã Tân Văn đất rà soát tính toán dựa trên số liệu thực tế (kèm biểu chi tiết kèm theo) cụ thể như sau:

Biểu tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tại nông thôn	0,95	3,16
2	Đất trồng lúa nước	1,51	5,02
3	Đất trồng cây hàng năm khác	18,10	60,32
4	Đất trồng cây lâu năm	2,12	7,05
5	Đất rừng sản xuất	5,31	17,72
6	Đất nuôi trồng thủy sản	0,05	0,16
7	Đất giao thông	0,70	2,33
8	Đất thủy lợi	0,04	0,13
9	Đất bằng chưa sử dụng	1,23	4,10
Tổng		30.00	100

Khu vực thực hiện dự án chỉ có đất rừng sản xuất, đất trồng cây hàng năm, đất ở nông thôn (21 nhà ở), đất nuôi trồng thủy sản Không có công trình nhà nước và công trình an ninh, quốc phòng. Sau khi được chấp thuận làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật CCN Tân Văn, Liên danh đầu tư sẽ phối hợp UBND huyện Bình Gia thực hiện bồi thường, thu hồi GPMB để bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Phương án dự kiến như sau:

-Điều kiện thu hồi đất hoàn toàn thuận lợi do đất chủ yếu do UBND xã quản lý. Việc thu hồi đất, đền bù hoa màu, tài sản trên đất thực hiện theo luật đất đai và các quy định của nhà nước. Phương án xử lý dự kiến như sau:

+ Liên danh đầu tư sẽ xây dựng hoàn trả công trình giao thông và thủy lợi đảm bảo các yêu cầu về tưới tiêu trong khu vực.

+ Đất giao thông và sông suối do UBND xã quản lý, không thuộc diện đền bù đất chỉ đền bù hiện trạng trên đất.

+ Hỗ trợ di chuyển các hộ mất đất ở đến nơi ở mới bằng hoặc tốt hơn vị trí hiện tại.

+ Đền bù đất sản xuất nông nghiệp và tạo điều kiện các hộ mất đất sản xuất được làm việc trong các nhà máy CCN.

2. Định hướng bố trí ngành nghề, nghề có tính liên kết, hỗ trợ trong sản xuất

Việc bố trí các ngành nghề dự án thứ cấp trong CCN theo nguyên tắc chuỗi liên kết, có sự tương hỗ phát triển sản xuất và đảm bảo an toàn, bảo vệ môi trường. Ngoài ra tận dụng nguồn nguyên liệu sẵn có tại địa phương như kinh tế lâm nghiệp trồng rừng và các cây dược liệu phục vụ xuất khẩu như: Cây hồi, cây quế, cây quýt, thạch đen, cây trồng lấy gỗ. Các ngành nghề chính định hướng bố trí vào CCN Tân Văn cụ thể:

- Sản xuất, chế biến thực phẩm (C10); Sản xuất sản phẩm thuốc lá (C12); dệt (C13); sản xuất trang phục (C14); sản xuất da và các sản phẩm có liên quan(C15); chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện (C16); sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy (C17); sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất (C20); sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu (C21); sản xuất sản phẩm từ cao su và Plastic (C22); sản xuất kim loại (C24); sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị) (C25); sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học (C26); sản xuất thiết bị điện (C27); sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu (C28); sản xuất ô tô và xe có động cơ khác (C29); sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (C31); công nghiệp chế biến, chế tạo khác (C32);

- Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí (C35); khai thác, xử lý và cung cấp nước (C36); thoát nước và xử lý nước thải (C37); hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải; tái chế phế liệu (C38);

3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất và dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp

Cơ cấu sử dụng đất của CCN tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch (Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021). Chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất (30ha), như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ quy định	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	22,8		76
2	Đất cây xanh	3,0	≥10	10
3	Đất trung tâm điều hành- Dịch vụ	0,6		2
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,6	≥1	2

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ quy định	Tỷ lệ (%)
5	Đất giao thông	3	≥10	10
Tổng		30		100,00

Dự kiến thu hút đầu tư vào CCN

- + Bắt đầu thực hiện dự án từ Quý I/2025 đến Quý II/2028
- + Thực hiện thu hút đầu tư từ Quý II/2028.
- + Dự kiến lấp đầy CCN: năm 2030.

4. Đánh giá khả năng đấu nối HTKT bên trong và ngoài CCN

4.1. Về giao thông: hạ tầng giao thông có nhiều yếu tố thuận lợi, nằm trên trục đường Quốc lộ 1B Lạng Sơn - Thái Nguyên, đây là tuyến đường giao thông có vai trò quan trọng cả trong lĩnh vực phát triển kinh tế - xã hội và lĩnh vực quân sự, an ninh quốc phòng. Vị trí quy hoạch CCN ngay gần đường Quốc lộ 279, cách tuyến ĐT226 khoảng 11 km thuận lợi trong phát triển kinh tế, giao thương với các tỉnh xung quanh, mở ra những cơ hội lớn thu hút đầu tư vào địa bàn huyện.

4.2. Hệ thống cấp điện: Nguồn điện sử dụng từ mạng lưới đường dây 35kV lộ 375-E13.1 trạm biến áp 110kV Đồng Mỏ cấp cho huyện Bình Gia gồm các xã: Tân Văn, Tô Hiệu cũ, một phần thị trấn khu Cầu Ải cơ bản đảm bảo điện thực hiện sản xuất trong CCN.

4.3. Hệ thống cấp nước: Nguồn nước lấy từ hệ thống trạm cấp nước sinh hoạt xã Tân Văn đủ cung cấp cho hoạt động sản xuất CCN.

4.4. Hệ thống viễn thông và các hạ tầng kinh tế - xã hội khác: Hạ tầng mạng viễn thông có độ phủ tương đối tốt, công nghệ hiện đại, có khả năng nâng cấp để cung cấp các dịch vụ mới. Hạ tầng viễn thông đã cơ bản đáp ứng được đầy đủ các nhu cầu dịch vụ viễn thông của các đơn vị sản xuất trong CCN.

4.5. Về thoát nước

Hiện nay trên địa bàn huyện vẫn chưa có hệ thống thoát nước và xử lý nước thải riêng. Toàn bộ nước thải trên địa bàn huyện theo địa hình chảy vào hệ thống thoát nước mặt tự nhiên.

III. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, DIỆN TÍCH, ĐỊA ĐIỂM, PHẠM VI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT; PHÂN TÍCH, LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT; PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HỖ TRỢ TÀI ĐỊNH CƯ (NẾU CÓ); THỜI HẠN, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ VÀ VÀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN LỰC; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THU HÚT ĐẦU TƯ, DI DỜI VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP; PHƯƠNG ÁN PHÒNG, CHỐNG Ô NHIỄM, SUY THOÁI, CẠN

KIỆN NGUỒN NƯỚC; PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP; PHƯƠNG ÁN NHÀ Ở DÀNH CHO LAO ĐỘNG CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Mục tiêu

- Đầu tư CCN Tân Văn nhằm tạo điều kiện tốt để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật kết hợp với các chính sách ưu đãi đầu tư để tập trung các cơ sở, doanh nghiệp vào cụm, tạo điều kiện cho công tác quản lý cũng như đầu tư phát triển các dự án sản xuất kinh doanh.

- Khắc phục ảnh hưởng xấu về môi trường sinh thái do sản xuất công nghiệp nông thôn gây ra, tập trung xử lý triệt để phế thải công nghiệp nông thôn và sử dụng hợp lý các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Là một trong các yếu tố đảm bảo cho phát triển công nghiệp nông thôn với tốc độ cao và bền vững, phù hợp với quy hoạch tổng thể của địa phương và đảm bảo ổn định dân cư và xã hội. Phù hợp với tiềm năng, thế mạnh và định hướng phát triển công nghiệp nông thôn của huyện Bình Gia.

- Đảm bảo tính hiệu quả trong phát triển công nghiệp nông thôn do tận dụng được cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các dịch vụ công cộng, giảm chi phí xây dựng ban đầu để đưa nhanh các công trình đầu tư vào hoạt động nhanh chóng tạo ra sản phẩm hàng hoá cho xã hội.

- Tạo thêm việc làm cho người lao động, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương, đóng góp vào sự tăng trưởng sản xuất công nghiệp nông thôn của huyện, thực hiện mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn.

- Tạo điều kiện thuận lợi để thu hút, kêu gọi các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước đầu tư phát triển công nghiệp nông thôn.

2. Diện tích, địa điểm, phạm vi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Địa điểm: thôn Kéo Coong, xã Tân Văn, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn

- Diện tích: khoảng 30,0 ha.

- Phạm vi ranh giới của khu đất:

+ Phía Bắc: giáp đất rừng;

+ Phía Nam: giáp đất ở hiện trạng, đất nông nghiệp;

+ Phía Đông: giáp núi đá và đất Quốc phòng;

+ Phía Tây: giáp núi đá và đất nông nghiệp;

(có bản đồ kèm theo)

3. Phân tích, lựa chọn phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

Qua khảo sát địa hình thực tế, trên cơ sở điều kiện tự nhiên, thổ nhưỡng của xã Tân Văn chủ đầu tư đưa ra phương án. Tuy nhiên để cụ thể hóa và chính

xác được phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật CCN Tân Văn trước mặt chủ đầu tư phải được lựa chọn mới đủ cơ sở thuê đơn vị tư vấn khảo sát địa hình, đo đạc đưa ra phương án cụ thể dựa trên các thông số kỹ thuật; do vậy các phương án sau chỉ tương đối.

3.1. San nền, thoát nước mặt

a) San nền

- Căn cứ vào các khu chức năng và các tuyến đường giao thông, cao độ san nền được thiết kế theo địa hình trên nguyên tắc hạn chế đào đắp;
- Nền xây dựng được khống chế theo tần suất ngập lũ;
- San nền tạo mặt bằng căn cứ vào hiện trạng và quy hoạch xã Tân Văn;
- San nền cục bộ theo từng khu vực nhằm giảm thiểu khối lượng đào đắp;
- Cân bằng đào đắp tại chỗ;
- Mái dốc nền đắp dọc theo ranh giới Cụm công nghiệp 1:m=1:1,5. trên bề mặt mái dốc dự kiến được trồng cỏ gia cố chống xói, chân mái dốc làm rãnh thoát nước chống sạt lở;
- Sau khi cân bằng đào đắp tại chỗ lượng đất thừa vận chuyển đi nơi khác;
- Mặt bằng xây dựng chủ yếu là đất đào sâu từ 1m÷10m và vùng đắp từ 0,1÷3m vì vậy phần đắp nền phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật. Đối với đắp nền phần đường giao thông đầm nén đạt K95, đắp nền phần xây dựng công trình đầm nén đạt K85.

b) Hệ thống thoát nước

- *Phương pháp tính toán hệ thống thoát nước mưa:*

* Tính toán lưu lượng nước mưa

$$Q = q * \varphi * F \quad (l/s)$$

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

φ - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích thu nước tính toán (ha)

* Cường độ nước mưa tính toán

$$q = \frac{A}{(t+b)^n}$$

A - Thông số khí tượng thủy văn

$$A = (20+b)^n \times q_{20} \times (1 + C \times \lg P)$$

q₂₀ - Cường độ mưa trong 20 phút với chu kỳ P = 1 năm,

$$q_{20} = 266,3 \text{ l/s-ha}$$

C, b - Thông số theo khí hậu C=0,2528. b=15,92

P - Chu kỳ xuất hiện trận mưa tính theo năm

t - Thời gian dòng chảy (phút)

n - Hệ số phụ thuộc vào địa hình, $n=0.8092$

* Thời gian tính toán

$$T = t_1 + t_2 + t_3$$

t_1 - Thời gian nước chảy đến rãnh hè. $t_1 = (5 - 10)$ phút

t_2 - Thời gian nước chảy trên rãnh hè (phút).

$$\frac{l_2}{v_2}$$

$$t_2 = 1.25 * \frac{l_2}{v_2} * 60$$

l_2 - Chiều dài rãnh hè (m)

v_2 - Vận tốc dòng chảy trong rãnh hè (m/s)

t_3 - Thời gian chảy trong đoạn ống (phút).

$$\frac{l_3}{v_3}$$

$$t_3 = K * \frac{l_3}{v_3} * 60$$

K - Hệ số vận tốc $K = 1,2 - 2$

l_3 - Chiều dài ống (m)

v_3 - Vận tốc dòng chảy trong ống (m/s).

- *Giải pháp thiết kế:*

+ Hướng thoát nước chính của cụm công nghiệp là về phía khu vực hồ điều tiết, và từ hồ điều tiết được thoát ra rãnh của đường liên xã; hướng thoát nước từ trong nền các khu đất được đưa về phía rãnh thu nước và hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông.

+ Độ dốc tối thiểu $i_{min}=1/B$, vận tốc chảy trong ống $v=0.8-2.5$ m/s để đảm bảo trong nước chảy trong cống không bị lắng cặn.

3.2. Hệ thống giao thông

* *Hiện trạng giao thông:*

Giao thông đường bộ: khu vực quy hoạch CCN Tân Văn nằm ngay gần trục đường Quốc lộ 1B Lạng Sơn - Thái Nguyên, cách tuyến Đường tỉnh 226 khoảng 11km.

* *Giải pháp thiết kế:*

- Hệ thống đường giao thông trong CCN được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông đến từng lô đất một cách dễ dàng và thuận tiện.

- Trục chính $B_n=35m$, trục phụ $B_n=22m$. Kết cấu mặt đường BTXM M300 dày 22cm hoặc đường rải bê tông nhựa nóng C19 dày 7cm, móng cấp phối đá dăm 2 lớp, cống hộp 2 bên đường.

- Hai bên đường viền bó vỉa bê tông đúc sẵn M200 kích thước (180 x 250 x 1000mm).

- Dọc theo vỉa hè giáp với khu vực cây xanh và thảm cỏ dùng kết cấu xây gạch viền M75 vỉa xi măng M50.

3.3. Hệ thống cấp điện

a) Nhu cầu dùng điện trong CCN

- Việc tính toán nhu cầu dùng điện trong CCN Tân Văn dựa trên Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD. Đối với CCN nhỏ, tiểu công nghiệp, chỉ tiêu cấp điện là 140kW/ha. Công suất đặt là: $P_d = 26,5 \times 140 = 3.710 \text{ kW}$ (trừ 13,5ha đất cây xanh, taluy, mặt nước).

- Hệ số sử dụng các thiết bị: $K_{sd} = 0,6$

- Công suất tính toán là: $P_{tt} = P_d \times K_{sd} = 3.710 \times 0,6 = 2.226 \text{ kW}$.

- Tổng công suất các máy biến áp: $S_{tt} = P_{tt} / \cos \delta = 2.226 / 0,8 = 2.783 \text{ kVA}$ (trong đó $\cos \delta = 0,8$)

b) Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho CCN lấy từ tuyến đường dây 35kV Bình Gia.

c) Giải pháp thiết kế

- *Phần đường dây 35kV*: Dựa vào bảng nhu cầu dùng điện theo bảng trên, dự kiến xây dựng tuyến đường dây 35kV trên không mạch đơn nối từ tuyến 35kV trên không dẫn vào để cấp điện cho toàn CCN. Dây dẫn dùng dây AC-70 cột bê tông ly tâm LT-18B cao 18 m (cột nối bích). Khoảng cách trung bình giữa 2 cột đường dây 35kV là 100m, khoảng cách từ dây dẫn thấp nhất đến mặt đất là 14m, đến bất kỳ bộ phận nào của công trình xây dựng là 3m.

- *Phần trạm biến áp*: căn cứ $S_{tt} = 2.783 \text{ kVA}$, dự kiến xây dựng 3 trạm biến áp, có công suất mỗi trạm 750kVA - 35/0,4kV để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện hiện tại và phát triển trong tương lai gần khu vực quy hoạch. Sau khi CCN đi vào hoạt động căn cứ vào phụ tải thực tế sẽ xây dựng thêm các trạm biến áp để phục vụ cho các phụ tải phát sinh.

- *Đường dây 0,4kV*:

+ Đường dây: chọn phương án cung cấp điện bằng đường dây nổi (đường dây trên không ĐZK0,4kV)

- *Giải pháp kỹ thuật*:

+ Cột điện: dùng cột bê tông BTLT 10B.

+ Móng: đúc móng cho cột đơn và cột đúp là loại móng bê tông M150 đổ tại chỗ.

+ Dây dẫn: dùng các loại cáp vặn xoắn XLPE (4x95mm)

- *Đường dây chiếu sáng*:

+ Đường dây chiếu sáng đi chung cột với đường dây 0,4kV

+ Dùng loại chụp đèn trên cột hạ thế đơn CD-10 và chụp đèn trên cột hạ thế đôi CD-10Đ;

- Bộ đèn chiếu sáng dùng loại bóng có công suất 250W.

- Toàn tuyến đường dây chiếu sáng nổi dùng cáp vặn xoắn Al/XLPE 4x25mm. Dây đầu nối từ TBA đến tủ chiếu sáng dùng dây cáp vặn xoắn Al/XLPE ABC 4x35mm.

3.4. Hệ thống thông tin liên lạc

- Dịch vụ thông tin liên lạc do đơn vị cung cấp dịch vụ, dự kiến hệ thống thông tin liên lạc gồm 01 mạng đường cáp quang và hộp nối và mạng viễn thông huyện Bình Gia: có thể từ trung tâm viễn thông huyện Bình Gia hoặc Tập đoàn Viễn thông quân đội.

- Hệ thống nội bộ sẽ là một mạng cáp điện thoại, đường truyền Internet tốc độ cao, dung lượng lớn, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về Viễn Thông cho CCN.

- Tuyến cáp quang đi trên không, treo trên cột điện dùng chung với hệ thống tuyến điện 0,4kV và chiếu sáng đi tới từng cơ sở sản xuất trong CCN.

- Kinh phí lắp đặt do nhà cung cấp dịch vụ thực hiện.

3.5. Hệ thống nối đất và chống sét

- Các công trình xây dựng, các công trình điện, các thiết bị phải được nối đất và chống sét.

- Hệ thống nối đất công trình là một hệ thống nối đất có cọc tiếp đất bằng thép mạ đồng. Cọc nối đất bằng theo tròn được mạ đồng. Các cọc cách nhau 3m chôn sâu cách mặt đất 0,5m. Các dây nối đất từ đầu kim thu sét đến hệ thống nối đất bằng cáp đồng trần D50.

- Hệ thống nối đất được bố trí tính toán đảm bảo an toàn cho người và thiết bị ở mọi chế độ làm việc. Điện trở nối đất của hệ thống phải đảm bảo đạt giá trị $R \leq 10$ tại bất kỳ thời điểm nào trong năm.

3.6. Hệ thống cấp nước

a) Nguồn cung cấp nước

Nguồn cung cấp nước cho CCN Tân Văn được đấu nối với hệ thống cấp nước sinh hoạt xã Tân Văn. Tại đây nước đã được xử lý thành nước sạch, đảm bảo đủ nước để cung cấp lâu dài cho CCN trong việc sản xuất và sinh hoạt.

Nguồn nước PCCC và rửa đường, tưới cây sử dụng nước từ hồ điều tiết (thông qua hệ thống bơm áp lực).

b) Thiết kế hệ thống cấp nước

(1) Nhu cầu cấp nước:

- Việc tính toán nhu cầu dùng nước trong CCN Tân Văn dựa trên Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD. Theo đó nhu cầu dùng nước của CCN là:

- $Q_{cn} = 30\text{ha} \times 20\text{m}^3 = 600 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Nước tưới: $10\% Q_{cn} = 600 \times 10\% = 60\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Hành chính dịch vụ: $10\% Q_{cn} = 600 \times 10\% = 60\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Rò rỉ, dự phòng: $K_{rr} = 1,15$

$$Q_{nc} = (600+60+60) \times 1,15 = 828 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$$

(2) Nhu cầu nước chữa cháy:

+ Theo quy phạm cấp nước chữa cháy (TCVN 2622-1995) Điều 10.3 và 10.4 đối với khu công nghiệp dưới 150 ha và có số dân đến 10.000 người thì tính cho 01 đám cháy.

+ Lưu lượng nước chữa cháy $Q_{cc} = 15 \text{ l/s}$, thời điểm chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè và đảm bảo khoảng cách trung bình 150m một trụ.

+ Lượng nước chữa cháy liên tục trong 3h liên tục; $Q_{cc} = 1 \times 15 \times 3 \times 3 = 162 \text{ m}^3$

* *Giải pháp cấp nước*

Hệ thống nước sản xuất và sinh hoạt:

- Thiết kế tuyến ống chính từ điểm đầu nối với hệ thống nước sinh hoạt cấp nước xã Tân Văn về đầu CCN.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng vòng khép kín để cung cấp cho từng khu.

- Tuyến ống được bố trí trên hè đường, nằm phía trước các khối nhà để thuận tiện cho việc cung cấp nước vào khối nhà.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.6m (tính đến đỉnh), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn.

- Trên các vị trí cao nhất của mạng lưới đường ống có bố trí van xả khí. Tại các điểm thấp nhất có bố trí van xả cạn. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa để có thể sửa chữa khi cần thiết.

- Bố trí các trụ nước cứu hỏa D100 để cung cấp nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt cách nhau từ 100-150 m, đặt tại các ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp với áp lực tự do tại các trụ nước chữa cháy $\geq 10 \text{ m}$.

- Ống cấp nước sử dụng công HDPE đường kính trong danh nghĩa D250, D200, D150.

3.7. Rác thải, vệ sinh môi trường

Rác thải công nghiệp được thu gom để tái chế hoặc xử lý riêng. Rác thải sinh hoạt được tập kết và vận chuyển về khu xử lý rác theo quy định của địa phương. Đối với rác thải nguy hại sẽ hợp đồng đơn vị riêng biệt để xử lý theo quy định.

3.8. Mạng lưới thoát nước thải

a) Trong nội bộ CCN

Mạng lưới đường ống thoát nước bản sử dụng ống bê tông D300 đúc sẵn chôn dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong CCN sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải của CCN. Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn giới hạn các thông số trong cột B (TCVN 5945-2005) mới được phép thải ra suối.

b) Trạm xử lý nước thải

* Công suất trạm:

- Lưu lượng nước thải của cụm công nghiệp được xác định:
- Công suất trạm lấy bằng 90% công suất trạm cấp nước sạch

$$Q_{\text{thải}} = 90\% \times (Q_{\text{CN}}) = 90\% \times 600 = 540\text{m}^3/\text{ngày đêm}.$$
- Lưu lượng trung bình trong 1 giờ: $Q_{\text{TB-H}} = 23\text{m}^3/\text{h}$
- Lưu lượng trong giờ xả nước lớn nhất:

$$Q_{\text{MAX-H}} = K_{\text{H}}.Q_{\text{TB-H}} \approx 1,3 \times 23\text{m}^3/\text{h} = 81/\text{s}$$

K_{H} - Hệ số không điều hòa giờ, $K_{\text{H}} = 1,3$.

* Công nghệ xử lý nước thải:

- Trạm xử lý nước thải được thiết kế theo công nghệ tiên tiến, phù hợp với điều kiện khí hậu Việt Nam. Nước thải được xử lý từng bước theo thứ tự tách các cặn lớn đến cặn nhỏ, tách những chất không hoà tan đến những chất keo và chất hoà tan. Sau đó nước thải được khử trùng và xả vào ống cống thoát nước.

- Dây chuyền công nghệ của trạm xử lý nước thải được chia làm 4 khối:

+ Khối xử lý cơ học: nước thải theo thứ tự qua song chắn rác, bể điều hoà, bể lắng cát và bể lắng đợt 1.

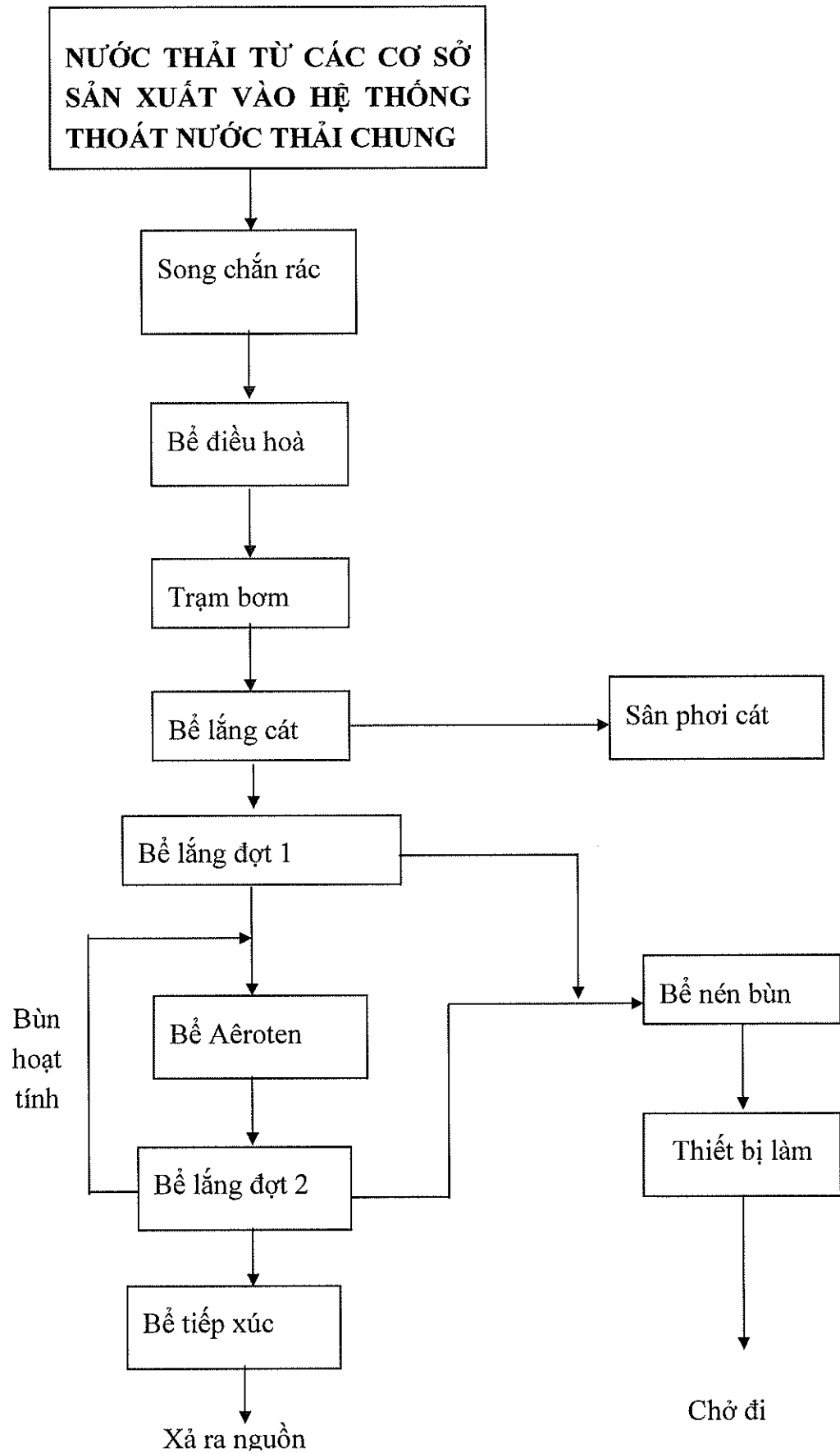
+ Khối xử lý sinh học: nước thải sau khi qua khối xử lý cơ học tiếp tục đến hệ thống xử lý sinh học, bể AEROTEN và bể lắng đợt 2.

+ Khối khử trùng: nước thải sau khi qua khối xử lý cơ học và khối xử lý sinh học sẽ được khử trùng qua các máng trộn, bể tiếp xúc và hồ điều hoà.

+ Khối xử lý cặn: gồm bể nén bùn, các thiết bị xử lý bùn.

+ Tại bể điều hoà, bể nén bùn và nhà xử lý bùn có nhiều mùi sẽ được thu vào đường ống và xử lý bằng thiết bị xử lý mùi.

Sơ đồ dây chuyền công nghệ trạm xử lý nước thải $Q=540\text{m}^3/\text{ngđ}$.



4. Phương án giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư

4.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/2/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 44/2014/ NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của chính phủ quy định về giá đất và nghị định số 10/2023/ NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi điều 16 nghị định số 45/2014/ NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 06/2020/NĐ-CP ngày 03/01/2020 sửa đổi, bổ sung điều 17 của nghị định số 47/2014/ NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

4.2. Phạm vi bồi thường giải phóng mặt bằng

- Tổng diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng 30ha.
- Địa điểm: thôn Kéo Coong, xã Tân Văn, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.
- Sau khi có phạm vi ranh giới cụ thể, trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500

CCN Tân Văn, chủ đầu tư sẽ phối hợp với Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng huyện Bình Gia, Sở Tài nguyên Môi trường tiến hành đo đạc địa chính, điều tra nguồn gốc đất, kiểm đếm, lập phương án bồi thường.

4.3. Hình thức đền bù và các chi phí giải phóng mặt bằng

- Chủ đầu tư sẽ ký kết hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Gia để tổ chức triển khai công tác GPMB toàn bộ CCN theo quy định hiện hành.

- Đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp sẽ được bồi thường gồm: Chi phí bồi thường giá đất (nếu có), chi phí đầu tư vào đất, chi phí hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và chi phí ổn định đời sống theo quy định.

- Đối với trường hợp thu hồi các loại đất khác cũng được tiến hành theo đúng quy định của Nhà nước, các quy định của tỉnh và địa phương.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất theo quy định tại đơn giá tại thời điểm thực hiện bồi thường tỉnh Lạng Sơn.

- Kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB do chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng CCN chi trả.

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB của chủ đầu tư được hoàn trả bằng cách trừ tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất phù hợp từng thời kỳ (theo quy định khoản 4, Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; khoản 2 Điều 13 và khoản 11 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP)

(kèm biểu thống kê chi tiết GPMB của UBND huyện Bình Gia)

4.4. Hỗ trợ tái định cư

Qua rà soát trên khu đất hiện nay có 21 hộ dân phải di chuyển chỗ ở, tổng diện tích đất ở tại nông thôn 0,95 ha thuộc dự án, có 21 trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư.

Về phương án tái định cư cho các hộ thuộc diện phải di dời khi thực hiện dự án. UBND huyện sẽ tính toán và hỗ trợ khoản chi phí theo quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của tỉnh Lạng Sơn để các hộ tự tìm nơi tái định cư mới *(đã được tính trong phương án GPMB)*

5. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án phù hợp với thực tế và khả năng huy động các nguồn lực

Tiến độ đầu tư: Hoàn thành xây dựng đưa dự án vào hoạt động trong vòng 36 tháng, dự kiến kể từ ngày có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định thành lập CCN cụ thể:

- Từ Quý I/2025 - Quý II/2025 thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư; quyết định thành lập CCN.

- Từ Quý III/2025 - Quý I/2026: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án (Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; Phê duyệt ĐTM; Phê duyệt

báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án hạ tầng CCN; Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; Phê duyệt thiết kế PCCC);

- Từ Quý I/2026 - Quý IV/2026: hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng rừng, thuê đất.

- Từ Quý I/2027 - Quý II/2028: tập trung thi công hạ tầng kỹ thuật hoàn thành đưa hệ thống xử lý nước thải tập trung vào hoạt động, tiếp nhận các dự án thứ cấp.

Thời gian hoạt động dự án trong 50 năm (kể từ thời điểm Nhà nước bàn giao đất, cho thuê đất)

Tiến độ huy động các nguồn lực, khả năng huy động các nguồn lực: căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án, Chủ đầu tư sẽ lập tiến độ và kế hoạch phân bổ vốn đầu tư của dự án ngay sau khi dự án được chấp thuận. Chi tiết tại Biểu 02 kèm theo báo cáo.

6. Kế hoạch, tiến độ thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy của CCN

Chủ đầu tư xây dựng kế hoạch cụ thể, phối hợp UBND huyện vận động di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư, tiềm tàng nguy cơ ô nhiễm bụi, tiếng ồn, hóa chất trong quá trình chế biến gỗ, vật liệu xây dựng tại xã hoặc các vùng lân cận vào cụm công nghiệp, đó cũng là chủ trương hết sức quan trọng phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch xây dựng chung của tỉnh.

Ngoài ra hiện nay chủ đầu tư đã tiếp thị, nhận được một số đề nghị thuê lại mặt bằng sản xuất sau khi CCN đi vào hoạt động.

Như vậy khi CCN Tân Văn được thành lập và đi vào hoạt động khả năng thu hút và lấp đầy CCN đạt tỷ lệ 100% trong vòng 01 - 2 năm có tính khả thi cao. Dự kiến lấp đầy CCN trong năm 2030.

7. Phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước

- Trong hoạt động lâu dài của CCN Tân Văn, tuyệt đối không được phép khai thác nguồn nước ngầm (ảnh hưởng đến địa tầng và cạn kiệt nguồn nước); Sử dụng nguồn cấp nước sạch cấp từ nhà máy.

- Toàn bộ nước thải trong các nhà máy, xí nghiệp, nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý cục bộ rồi thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại A, trước khi thoát ra hệ thống bên ngoài. Khu vực trạm xử lý nước thải phải có hệ thống quan trắc tự động, đảm bảo không được gây ô nhiễm và tác động xấu đến môi trường và nguồn nước xung quanh.

- Xung quanh CCN Tân Văn, bố trí dải cây xanh cách ly $\geq 10m$, đảm bảo ngăn bụi, tiếng ồn và sự phát tán ô nhiễm môi trường của các nhà máy sản xuất (nếu có), không gây ảnh hưởng đến xấu về môi trường đối với các dự án lân cận và khu dân cư xung quanh.

8. Phương án phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại CCN

8.1. Các thông số kỹ thuật đã trình bày tại mục 3.6 Hệ thống cấp nước như trên.

8.2. Đối với Ban quản lý cụm công nghiệp

- Đơn đốc các DN đầu tư, kinh doanh hạ tầng, các doanh nghiệp đầu tư vào CCN thực hiện nghiêm túc các quy định về PCCC và CNCH từ khâu triển khai thi công xây dựng và cả trong quá trình hoạt động.

- Chỉ xem xét cấp giấy phép xây dựng cho các công trình đã được thẩm duyệt thiết kế về PCCC; định kỳ phối hợp với Công an tỉnh trong công tác kiểm tra các an toàn PCCC đối với CCN và các DN trong CCN.

- Phối hợp với Công an tỉnh tiến hành rà soát, tổng kiểm tra an toàn PCC và CNCH đối với các công trình xây dựng và khu vực nhà ở tạm của công nhân xây dựng công trong quá trình thi công CCN.

- Thường xuyên kiểm tra, rà soát yêu cầu chủ đầu tư, nhà thầu thi công đảm bảo các điều kiện về thi công xây dựng, lưu trú, an toàn phòng chống cháy nổ, tệ nạn xã hội, các quy định có liên quan, xử lý triệt để các vi phạm (nếu có), báo cáo, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định. Tập trung xử lý triệt để tình trạng các đối tượng lưu trú ko đúng quy định tại các lán trại, cơ sở trong CCN.

8.3. Đối với các nhà đầu tư thứ cấp vào CCN

- Thực hiện đầy đủ các điều kiện an toàn PCCC đối với các cơ sở được quy định tại Điều 5 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ; làm tốt công tác phòng ngừa sự cố, tai nạn và công tác chuẩn bị cứu nạn, cứu hộ được quy định tại Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy.

- Chấp hành nghiêm sự hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước về công tác PCCC và CNCH tại doanh nghiệp mình; có biện pháp khắc phục kịp thời những tồn tại, hạn chế đã được các cơ quan quản lý chỉ tra trong các đợt thanh tra, kiểm tra. Định kỳ hàng tháng phải tổ chức kiểm tra các điều kiện an toàn PCCC và CNCH để kịp thời phát hiện những tồn tại, hạn chế để có biện pháp khắc phục nhằm loại trừ nguy cơ mất an toàn về PCCC và CNCH.

- Trong quá trình thi công xây dựng mới hoặc sửa chữa cải tạo công trình phải yêu cầu đơn vị thi công có các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC và CNCH; các DN chỉ được phép hoạt động sản xuất khi nhà máy, xưởng sản xuất được nghiệm thu về PCCC và cơ sở đầy đủ các điều kiện an toàn về PCCC và CNCH.

9. Phương án nhà ở dành cho lao động của CCN

Hiện nay, chủ trương tỉnh Lạng Sơn xây dựng Kế hoạch triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” trên địa bàn tỉnh Lạng

Sơn tại Kế hoạch số 108/KH-UBND ngày 16/5/2024, theo đó tại địa bàn huyện Bình Gia có danh mục dự án (giai đoạn 2026-2030) Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại huyện Bình Gia số lượng căn tối thiểu 100 căn.

Trường hợp CCN đã đi vào hoạt động mà dự án Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại huyện Bình Gia chưa đưa vào sử dụng. Trước mắt lực lượng lao động tự chủ trong việc tìm nhà ở. Sau khi cân đối nguồn lực chủ đầu tư xem xét đề xuất các cơ quan chức năng thực hiện xây dựng các khu nhà ở xã hội để hỗ trợ cho lao động được thuê nhà giá rẻ, đảm bảo về cơ sở vật chất cũng như hạn chế chi phí cho lực lượng lao động khi phải tự túc trong vấn đề tìm nhà ở.

IV. XÁC ĐỊNH RÕ TƯ CÁCH PHÁP LÝ, NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP, HỢP TÁC XÃ, TỔ CHỨC ĐỀ NGHỊ LÀM CHỦ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP, DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI, HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Xác định rõ tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN

Dự án được đề xuất thực hiện bởi gồm 02 đơn vị sẽ thực hiện liên danh đầu tư, cụ thể: Ngày 22/11 /2024, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An đã ký kết Hợp đồng liên danh số: 01/2024/HĐLD/DaiPhuAn-ThiênAn. Theo đó, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An dự kiến góp 75% tổng vốn đầu tư cho Dự án (*trong đó 21,51% vốn tự có, 53,49% vốn vay*); Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An dự kiến góp 25% tổng vốn đầu tư cho Dự án (*trong đó 9,41% vốn tự có, 15,59% vốn vay*).

1.1. Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An là đơn vị chính đại diện Liên danh giao dịch, làm việc các cơ quan chức năng hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô 21, OLK 19, đường An Bình 6, Khu số 3, Khu đô thị phía Nam, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

- Điện thoại: 0964.076.777

- Giấy phép đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2401002223, do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 04/11/2024.

- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bình Minh; sinh ngày: 26/5/1993; dân tộc: Kinh; quốc tịch: Việt Nam; Số CCCD: 024093002027, ngày cấp: 27/4/2021 do Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và QL DL về dân cư cấp. Chức danh: Giám đốc.

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (*Tám mươi tỷ đồng*)

1.2. Nhà đầu tư thứ hai: Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 68, Tổ dân phố Kỳ Anh, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

- Điện thoại: 0967573344

- Giấy đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2400900513, do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 15/12/2024, thay đổi lần thứ 04 ngày 28/06/2024.

- Ngành nghề kinh doanh: Hoàn thiện công trình xây dựng

- Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Mạnh Hà; sinh ngày: 10/3/1982; dân tộc: Kinh; quốc tịch: Việt Nam; Số CCCD: 024082011463, ngày cấp: 03/7/2022 do Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và QL DL về dân cư cấp. Chức danh: Giám đốc.

- Vốn điều lệ: 70.540.000.000 đồng (Bảy mươi tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng)

1.3. Về năng lực tài chính

Tổng mức đầu tư dự kiến 371,886 tỷ đồng. Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023).

THÔNG SỐ TÀI CHÍNH DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN VĂN

TT	NỘI DUNG		ĐƠN VỊ	SỐ LIỆU	GHI CHÚ
A	QUY MÔ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG CCN				
A1	Quy mô CCN				
	Diện tích đất đề xuất xây dựng hạ tầng CCN		ha	30,00	Theo diện tích Quy hoạch tại Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024
A2	Tỷ lệ các loại đất sử dụng trong CCN				Theo QCVN 01:2021/BXD
1	Đất công nghiệp		ha	22,80	76%
2	Đất hạ tầng kỹ thuật		ha	0,60	2%
3	Đất trung tâm điều hành- Dịch vụ		ha	0,60	2%
4	Đất giao thông		ha	3,00	10%
5	Đất cây xanh		ha	3,00	10%
B	CHI PHÍ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ DỰ ÁN				

B1	Tổng mức đầu tư dự kiến (chưa bao gồm chi phí lãi vay)		tr.đ	353.227	Bao gồm VAT
1.1	Chi phí xây dựng		tr.đ	221.459	
1.2	Chi phí thiết bị		tr.đ	10.283	
1.3	Chi phí GPMB & Sử dụng đất		tr.đ	89.583	Chi phí sử dụng đất không tính trong tổng mức đầu tư do khấu trừ tiền GPMB
1.4	Chi phí quản lý dự án, tư vấn ĐTXD, chi phí khác		tr.đ	15.082	
1.5	Chi phí dự phòng		tr.đ	16.820	
B2	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng		tr.đ	18.658	Bao gồm VAT
B3	Tổng mức đầu tư dự kiến (gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng)		tr.đ	371.886	Bao gồm VAT
C	CÁC THÔNG SỐ TÀI CHÍNH ĐẦU VÀO				
C1	Suất đầu tư				
	Suất đầu tư xây dựng hạ tầng CCN		tr.đ/ha	7724,73	Bao gồm VAT
1.1	Suất đầu tư phần xây dựng		tr.đ/ha	7381,968	
1.2	Suất đầu tư phần thiết bị		tr.đ/ha	342,760	
C2	Số liệu chi phí đầu vào khác				
2.1	Chi phí nộp tiền sử dụng đất		tr.đ	7.207	
	Đơn giá nộp tiền thuê đất tạm tính		tr.đ/m ²	0,0308	Thuê đất 50 năm (được miễn 11 năm)
2.2	Chi phí giải phóng mặt bằng		tr.đ	89.583	
C3	Tỷ lệ chiết khấu	7,5%			
C4	Lãi vay ngân hàng trong thời gian thực hiện dự án	8,0%		49.444	
C5	Giá vốn				
	Giá vốn/ m ² xây dựng bình quân		tr.đ/m ²	1,24	Chưa VAT
C6	Giá cho thuê bình quân				
	Giá thuê đất công nghiệp trên một năm		tr.đ/m ² /năm	0,039494	Chưa VAT
D	KẾT QUẢ TÍNH TOÁN				
D1	NPV		tr.đ	678.506	
D2	IRR		%	26	
D3	Thời gian thu hồi vốn		năm	5,97	
D4	Tổng nhu cầu vốn (chưa bao gồm lãi vay)		tr.đ	353,227	

4.1	Vốn tự có	33,97%	tr.đ	120.000	
4.2	Vốn hỗ trợ từ ngân hàng, tổ chức tài chính	66,03%	tr.đ	233.227	
D5	Tổng nhu cầu vốn theo tổng mức đầu tư (đã bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng cơ bản)		tr.đ	371.886	
5.1	Vốn tự có	32,268%	tr.đ	120.000	
5.2	Vốn hỗ trợ từ ngân hàng, bao gồm chi phí lãi vay	67,732%	tr.đ	251.886	
D6	Lợi nhuận thuần trước thuế		tr.đ	5.574.236	
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	tr.đ	1.114.847	
D7	Lợi nhuận thuần sau thuế		tr.đ	4.459.389	

Theo hồ sơ đề xuất dự án, tổng mức đầu tư của dự án là **371,886** tỷ đồng, Dự án được đề xuất thực hiện bởi gồm 02 đơn vị sẽ thực hiện liên danh đầu tư, cụ thể: Ngày 22/11/2024, Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An đã ký kết Hợp đồng liên danh số: 01/2024/HĐLD/DaiPhuAn-ThiênAn.

Theo đó, Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An dự kiến góp 75% tổng vốn đầu tư cho Dự án (trong đó 21,51% vốn tự có, 53,49% vốn vay); Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An dự kiến góp 25% tổng vốn đầu tư cho Dự án (trong đó 10,76% vốn tự có, 14,24% vốn vay). Do đó vốn tự có của Liên danh, dự kiến đầu tư: 120 tỷ đồng, chiếm 32,268% tổng mức đầu tư; vốn vay huy động 251,886 tỷ đồng chiếm 67,732% tổng mức đầu tư. Cơ cấu nguồn vốn đảm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Khả năng huy động: 120 tỷ đồng vốn tự có của Liên danh đầu tư thực hiện dự án được đảm bảo bằng nguồn vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp:

+ Về vốn chủ sở hữu của Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú: tính đến hết Quý IV/2024 Công ty còn 80 tỷ đồng dành cho thực hiện dự án. Hiện tại công ty không sử dụng vốn chủ sở hữu để đi đầu tư dự án khác, công ty cam kết nội dung này. Kèm theo xác nhận số dư trong tài khoản của ngân hàng.

+ Về vốn chủ sở hữu của Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An: theo báo cáo tài chính năm 2023 và báo cáo tài chính báo cáo tài chính năm 2024 vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư năm 2023 là 32,550 tỷ đồng, vốn chủ sở

hữu đến hết ngày 01/9/2024 là 68,958 tỷ đồng. Công ty đang liên danh làm chủ đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư số 2, xã Bảo Sơn, huyện Lục Nam đã được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 27/12/2021. Với tổng vốn đầu tư giá trị dự án khoảng 110,450 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu 33 tỷ đồng. (có báo cáo tài chính kèm theo)

- Khả năng huy động vốn vay 251,886 tỷ đồng được đảm bảo bởi cam kết cấp tín dụng cho Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An thực hiện dự án CCN Tân Văn, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn của tổ chức tài chính là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (có cam kết huy động vốn tại Công văn số 01VCB.XNCUTD.LSO/DPA ngày 26/11/2024 và 01VCB.XNCUTD.LSO/TA ngày 26/11/2024 với tổng số tiền 251,886 triệu đồng).

Như vậy, năng lực tài chính của Liên danh nhà đầu tư đảm bảo để triển khai thực hiện dự án.

1.4. Năng lực kinh nghiệm

Hiện tại đã có doanh nghiệp có tư cách pháp lý, có năng lực, có kinh nghiệm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xin đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An là thành viên liên danh đầu tư. Công ty đang liên danh làm chủ đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư số 2, xã Bảo Sơn, huyện Lục Nam đã được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 27/12/2021. Với Tổng vốn đầu tư giá trị dự án khoảng 110,450 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu 33,13 tỷ đồng.

Như vậy, Liên danh nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP.

2. Dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án

2.1. Dự kiến tổng mức đầu tư

- Căn cứ tính toán: Tổng mức đầu tư được tính toán trên cơ sở vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô <100ha tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Tổng vốn đầu tư được xác định bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng; chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng. Tổng vốn đầu tư làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tạm tính của dự án: 371,886 tỷ đồng bao gồm:

(1) Tổng mức đầu tư (chưa gồm lãi vay trong thời gian thi công) là 353,227 tỷ đồng, cụ thể

- + Đầu tư xây dựng hạ tầng: 221,459 tỷ đồng;
- + Chi phí thiết bị: 10,283 tỷ đồng;
- + Chi phí quản lý dự án, tư vấn ĐTXD, chi phí khác: 15,082 tỷ đồng;
- + Chi phí dự phòng: 16,820 tỷ đồng;
- + Chi phí trực tiếp giải phóng mặt bằng tạm ứng trước là 89,583 tỷ đồng;
- + Chi phí tạm tính tiền thuê đất trong 39 năm thực hiện dự án là 7,207 tỷ đồng (không tính trong tổng mức đầu tư do khấu trừ tiền GPMB);

(2) Chi phí lãi vay ngân hàng trong thời gian thi công thực hiện dự án: 18,658 tỷ đồng.

2.2. Cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án

- Cơ cấu nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Liên danh, dự kiến đầu tư: 120 tỷ đồng (trong đó: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An là 80 tỷ đồng và Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An 40 tỷ đồng), chiếm 32,268 % tổng mức đầu tư; vốn vay huy động 251,886 tỷ đồng chiếm 67,732% tổng mức đầu tư.

- Dự kiến lộ trình góp vốn của các doanh nghiệp đăng ký thuê đất như sau:

+ Công tác giải phóng mặt bằng: Các doanh nghiệp thuê đất đóng góp 30% số tiền theo suất vốn đầu tư.

+ Công tác triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Các doanh nghiệp thuê đất đóng góp 40% số tiền suất vốn đầu tư.

+ Sau khi dự án hoàn thành, được quyết toán sẽ tính toán suất vốn đầu tư chính thức, các doanh nghiệp hộ dân thuê đất đóng góp phần vốn còn lại, chủ đầu tư sẽ tiến hành giao đất cho các doanh nghiệp.

- Phương án huy động các nguồn vốn:

+ Nguồn vốn chủ sở hữu của liên danh dành cho dự án là: 120 tỷ đồng sau khi đối chiếu báo cáo tài chính (có báo cáo tài chính năm 2022 và năm 2023) cơ bản đủ yêu cầu. Liên danh đầu tư cam kết dành toàn bộ số vốn chủ sở hữu 120 tỷ đồng để đầu tư xây dựng hạ tầng CCN Tân Văn, và không sử dụng khoản vốn này cho bất cứ mục đích nào khác trong quá trình thực hiện dự án (có văn bản cam kết sử dụng vốn chủ sở hữu, nghị quyết đại hội đồng cổ đông của 02 Công ty) đề nghị bổ sung.

+ Nguồn vốn vay từ tổ chức tín dụng

Tổ chức tín dụng xem xét tính khả thi và hiệu quả đầu tư của dự án, các

cam kết của Nhà đầu tư và điều kiện đảm bảo vay đã đồng ý chủ trương cho Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An vay 198.915.000.000 đồng và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An vay 58.522.000.000 đồng. Tổng số tiền cho Liên danh Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An vay để thực hiện dự án xây dựng hệ thống hạ tầng CCN là 251.886 triệu đồng (có văn bản cam kết cung cấp tín dụng Ngân hàng kèm theo).

(Phương án phân bổ cụ thể tại các 04 và 05 kèm theo)

V. CHI PHÍ DUY TU BẢO DƯỠNG, VẬN HÀNH HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, CÁC CHI PHÍ LIÊN QUAN KHÁC, PHƯƠNG THỨC QUẢN LÝ, KHAI THÁC SỬ DỤNG SAU KHI ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

1. Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Sau khi có Quyết định thành lập CCN, Liên danh đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN chịu trách nhiệm quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong CCN, xây dựng mức phí sử dụng các dịch vụ công cộng theo quy định của pháp luật.

- Chi phí bảo trì công trình từ nguồn vốn của Chủ đầu tư, nguồn đóng góp của các tổ chức, cá nhân kinh doanh trong CCN.

- Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ bảo vệ, chiếu sáng công cộng, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, thoát nước... Căn cứ theo văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đơn giá tối đa tạm thời về dịch vụ chung và xử lý nước thải trong các CCN và căn cứ theo mức thu phí tại các CCN lân cận trong vùng và tình hình thực tế Chủ đầu tư sẽ xây dựng mức phí sử dụng các dịch vụ công cộng. Hiện tại Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật được để phục vụ việc duy tu hạ tầng, dịch vụ bảo vệ, chiếu sáng công cộng, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, thoát nước,... Liên danh đầu tư đã tạm tính chi phí cho vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án được dự trù hàng năm bằng 0,18% * (chi phí xây dựng và chi phí thiết bị đầu tư vào dự án).

- Giá sử dụng các dịch vụ công cộng, tiện ích được xác định trên nguyên tắc thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ thông qua hợp đồng kỹ kết.

- Chủ đầu tư sẽ duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp và đảm bảo nguồn nước cho việc chữa cháy tại chỗ, bố trí khoảng cách an toàn với nguồn nhiệt, thiết bị điện, hệ thống ngăn cháy với các vật dễ cháy và các khu vực lân cận của CCN.

(Chi phí bảo dưỡng cụ thể tại biểu 03 kèm theo)



2. Phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động

2.1. Phương thức quản lý đối với cụm công nghiệp

Về tổ chức quản lý nhà nước đối với các CCN được thực hiện theo Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 và Quy chế quản lý CCN trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Liên danh Công ty CP đầu tư xây dựng công nghiệp Đại Phú An và Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Thiên An là chủ đầu tư dự án CCN Tân Văn và có chức năng và quyền hạn sau:

- Tổ chức xây dựng và quản lý thực hiện quy hoạch chi tiết, tiến độ xây dựng, phát triển CCN bao gồm: Quy hoạch phát triển công trình kết cấu hạ tầng, quy hoạch bố trí ngành nghề, tham gia phát triển công trình kết cấu hạ tầng ngoài CCN.

- Đôn đốc, kiểm tra xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng trong và ngoài CCN liên quan để đảm bảo việc xây dựng và đưa vào hoạt động đồng bộ theo đúng quy hoạch và tiến độ được duyệt.

- Hỗ trợ kêu gọi và thúc đẩy đầu tư vào CCN, xây dựng cơ chế chính sách quản lý, cũng như xây dựng những ưu đãi đầu tư.

- Tiếp nhận các dự án đầu tư của các nhà đầu tư thứ cấp.

- Thành lập Ban quản lý dự án CCN Tân Văn với chức năng thay mặt Chủ đầu tư quản lý vận hành CCN. Bổ nhiệm Trưởng ban và các cán bộ quản lý có chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý vận hành CCN.

2.2. Quản lý kinh doanh khai thác hạ tầng CCN

Sau khi dự án xây dựng hạ tầng CCN Tân Văn được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt, Chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh tại CCN này bằng cách cho thuê lại đất công nghiệp và thu các phí dịch vụ khác. Cụ thể như sau:

- Xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế và tiến độ được phê duyệt.

- Duy tu bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng trong suốt thời gian hoạt động của CCN.

- Đảm bảo vệ sinh công nghiệp, bảo vệ môi sinh, môi trường.

- Vận động thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào CCN trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Cho các doanh nghiệp sản xuất có nhu cầu đầu tư vào CCN thuê đất và thu phí sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật CCN trên cơ sở hợp đồng theo quy định của tỉnh và của Nhà nước, thực hiện việc thu nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

- Kinh doanh các dịch vụ trong CCN phù hợp với quyết định chấp thuận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, điều lệ công ty.

- Hợp đồng thu tiền điện, nước, xử lý chất thải, nước thải và các dịch vụ khác đối với các đơn vị thuê lại đất trong CCN.

- Trực tiếp quản lý điều hành và phối hợp điều hành với các cơ quan chức năng quản lý cụm công nghiệp như: Sở Công Thương tỉnh Lạng Sơn, UBND huyện Bình Gia, cơ quan thuế, công an, PCCC và các cơ quan khác có liên quan.

VI. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG; DỰ KIẾN KHẢ NĂNG TIẾP NHẬN, XỬ LÝ CHẤT THẢI XUNG QUANH KHU VỰC DỰ KIẾN THÀNH LẬP; DỰ BÁO NGUỒN THẢI, TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA CÁC NGÀNH, NGHỀ DỰ KIẾN THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO CỤM CÔNG NGHIỆP VÀ PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỀ CHỨC NĂNG NGUỒN NƯỚC

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

Hiện trạng môi trường tại khu vực dự kiến đầu tư xây dựng CCN Tân Văn là tương đối tốt do nằm xa khu vực dân cư do đó không chịu nhiều sự tác động của các nguồn chất thải và nước thải sinh hoạt.

1.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 22/2022/TT- BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

1.2. Cơ sở tài liệu, số liệu

- Thông tin về hiện trạng môi trường xã Tân Văn, huyện Bình Gia của Phòng Tài nguyên và Môi trường.
- Tài liệu, số liệu về tình hình sử dụng đất xã Tân Văn, huyện Bình Gia.
- Các giấy tờ có liên quan khác.

2. Đánh giá sự phù hợp của mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường

Dự án thành lập CCN Tân Văn sẽ đem đến lợi ích cho khu vực, cải thiện đời sống kinh tế xã hội, nâng cao chất lượng sống của người dân, đảm bảo xu hướng phát triển bền vững.

2.1. Tác động về kinh tế xã hội

- Sự chuyển đổi đất nông nghiệp sang công nghiệp dẫn đến sự suy giảm đất sản xuất, buộc một bộ phận người nông dân phải chuyển đổi ngành nghề, thay đổi lối sống từ nông nghiệp sang làm công nghiệp dịch vụ... Nếu không có giải pháp hiệu quả sẽ gây ảnh hưởng không tốt đến vấn đề an sinh xã hội. Ngược

lại nếu có kế hoạch và lộ trình thực hiện ngay từ những năm đầu thực hiện quy hoạch thì đây sẽ là cơ hội tốt để người nông dân chuyển đổi từ ngành nghề sang các lĩnh vực có thu nhập cao, nâng cao nhận thức;

- Các công trình hạ tầng xã hội được quy hoạch đầy đủ đem lại lợi ích không nhỏ cho việc nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân.

2.2. Quy hoạch xử lý môi trường

a) Các nguồn ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường không khí

- Ô nhiễm môi trường không khí bao gồm: Bụi, tiếng ồn, khí thải do các máy móc, động cơ thi công, vận chuyển và tập trung trong 2 giai đoạn:

+ Thời gian hoạt động xây dựng san lấp mặt bằng;

+ Công tác xây dựng thi công các công trình trong CCN.

b) Thu gom quản lý chất thải rắn

- Lượng chất thải rắn phát sinh chủ yếu là các nguyên vật liệu xây dựng, phế thải rơi vãi như gạch vỡ, xi măng... và chất thải rắn sinh hoạt.

- Đặc điểm của loại phế thải xây dựng là các chất vô cơ có tỷ trọng cao, có tính trơ, khó phân hủy, bao gồm: đất, đá, gạch vỡ, bê tông... với một khối lượng không nhỏ và được phát sinh trong suốt quá trình thi công. Với các đặc tính khó phân hủy nên chúng ít tác động đến môi trường tự nhiên nhưng nếu không được thu gom thường xuyên, chúng có thể gây ra các tác động như: chiếm dụng diện tích, tạo gò, đồng cản trở hoạt động giao thông...

- Rác thải sinh hoạt của công nhân xây dựng làm việc trên công trường: Thành phần chủ yếu là chất hữu cơ dễ phân hủy dưới tác dụng của nấm mốc và vi sinh vật, nếu không được thu gom, xử lý kịp thời có thể gây mất vệ sinh môi trường, giảm mỹ quan, ảnh hưởng đến sức khỏe và tác động tới môi trường đất, nước, không khí trong khu vực. Tuy nhiên, các tác động này chỉ mang tính chất thời điểm và có thể khống chế được bằng các biện pháp quản lý, thu gom và xử lý kịp thời.

c) Trật tự và an ninh xã hội

- Một lượng công nhân tập trung thi công phục vụ cho dự án sẽ kéo theo sự phát triển tự phát các loại hình thời vụ tại địa phương như: Nhà trọ, quán cơm, cửa hàng tạp phẩm, hàng nước,... ở khu vực xung quanh công trường để phục vụ sinh hoạt của công nhân và có thể tạo ra các hiện tượng tiêu cực phát sinh như: Nợ chịu, cờ bạc, nghiện hút, đánh nhau... Những hiện tượng này sẽ gây ra mất ổn định trật tự, an ninh của khu vực làm xáo trộn cuộc sống sinh hoạt hàng ngày của nhân dân địa phương

- Ngoài ra, do dự án diễn ra trên diện rộng, do đó việc thi công xây dựng lấp đặt các công trình có thể gây cản trở cho giao thông ảnh hưởng đến vấn đề đi lại trong khu vực đặc biệt là tại các tuyến đường có mật độ tham gia giao thông đông có thể gây ra ách tắc giao thông.

d) Chất lượng môi trường không khí

- Trong quá trình dự án được đi vào hoạt động, các yếu tố ảnh hưởng đến môi trường không khí bao gồm: Bụi, khí thải, tiếng ồn từ các phương tiện giao thông, hoạt động sản xuất kinh doanh của người dân.

e) Khối lượng nước thải

- Lượng nước thải trong quá trình thi công không ảnh hưởng lớn đến môi trường;

- Lượng nước thải trong sản xuất do chế biến gỗ phải sử dụng hóa chất độc hại để phòng chống mối mọt, những hóa chất trang trí các sản phẩm gỗ cần phải có biện pháp xử lý.

g) Về chất thải rắn

Rác thải của dự án khi đi vào sử dụng chủ yếu là rác thải trong quá trình sản xuất. Thành phần của rác thải sinh hoạt chủ yếu là các chất hữu cơ từ chế biến gỗ.

h) Đánh giá tổng hợp môi trường

- Việc triển khai xây dựng dự án mới sẽ tác động không nhỏ đến môi trường khu vực. Trong đó có cả những tác động tích cực và các tác động tiêu cực.

- Tác động tiêu cực:

+ Phần lớn diễn ra trong giai đoạn thi công xây dựng dự án. Các hoạt động như san lấp mặt bằng, xây dựng sẽ gây ra những tác động như: Bụi, tiếng ồn, khí thải gây ảnh hưởng đến môi trường không khí khu vực; nước thải, rác thải sinh hoạt, dầu máy, phế thải, vật liệu xây dựng gây ảnh hưởng đến môi trường nước, cản trở dòng chảy, ách tắc giao thông (nếu không được thu gom, xử lý tốt); lượng công nhân tập trung lớn có thể kéo theo các vấn đề phức tạp gây ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân và trật tự an ninh xã hội... Tuy nhiên, những tác động này chỉ diễn ra trong thời gian ngắn, khi giai đoạn xây dựng hoàn thành những tác động này cũng mất đi.

+ Trong quá trình dự án đi vào hoạt động, một lượng công nhân được tăng lên kéo theo đó là một lượng lớn rác thải, nước thải được phát sinh do hoạt động hàng ngày của công nhân. Nếu lượng chất thải này không được thu gom, xử lý, quản lý tốt sẽ gây ô nhiễm tới môi trường khu vực.

+ Ngoài ra việc xây dựng dự án rất nhiều người dân sẽ bị mất đất sản xuất, Như đã phân tích trong phần tác động kinh tế xã hội ở trên đây là một trong những vấn đề cần có kế hoạch và lộ trình thực hiện ngay từ những bước đầu thực hiện quy hoạch.

- Tác động tích cực: Như đã phân tích về tính phù hợp của mục tiêu quy hoạch về mục tiêu môi trường khi dự án được xây dựng và đi vào hoạt động sẽ đem lại rất nhiều lợi ích.

i) Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm

* Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình thi công:

- Quá trình vận chuyển vật liệu, phế thải xây dựng cần có các biện pháp che chắn, tránh thất thoát ra môi trường bên ngoài.

- Tổ chức tưới nước trong các ngày nắng ở các khu vực đường nội bộ.

- Che chắn phạm vi xung quanh công trình thi công để tránh bụi bẩn và tiếng ồn lan tỏa khu vực lân cận.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng động cơ của các phương tiện, sử dụng nhiên liệu xăng dầu có hàm lượng lưu huỳnh thấp, sử dụng nhiên liệu đúng với thiết kế của động cơ để giảm thiểu ô nhiễm.

- Các phương tiện vận chuyển hạn chế nổ máy trong thời gian dừng chờ bốc dỡ nguyên vật liệu.

- Sắp xếp thời gian làm việc hợp lý để tránh trường hợp các máy móc cùng hoạt động một lúc.

- Khi thi công công trình sẽ xuất hiện các khu nhà tạm dành cho công nhân xây dựng. Các hoạt động sinh hoạt hằng ngày của công nhân sẽ phát sinh các chất thải lỏng, thải rắn. Cần có biện pháp xử lý các chất thải này tránh gây ô nhiễm môi trường xung quanh.

+ Đối với chất thải lỏng: Xử lý cục bộ bằng bể tự hoại

+ Đối với chất thải rắn: Thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung.

- Khai thác sử dụng nguồn nước thô trong xây dựng một cách hợp lý để không phát sinh nhiều nước thải.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: Chủ dự án sẽ phổ biến cho công nhân trên công trường bỏ rác đúng nơi quy định, thu gom và ký hợp đồng với đơn vị môi trường để xử lý định kỳ.

- Sử dụng lao động địa phương, việc này sẽ tạo cơ hội việc làm cho người dân trên địa bàn, ngoài ra còn hạn chế các chất thải sinh hoạt công nhân trên công trường, đảm bảo trật tự, an ninh xã hội trong khu vực.

* Các biện pháp phòng tránh và giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình khai thác sử dụng:

- Như đã phân tích ở trên, cụm công nghiệp đi vào sử dụng sẽ phát sinh một lượng lớn các chất thải do quá trình sinh hoạt, sản xuất của công nhân tạo ra, nếu không được thu gom xử lý sẽ gây ô nhiễm tới môi trường trong khu vực.

* Bụi, tiếng ồn và khí thải:

Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí cần bố trí cây xanh trên các tuyến trong CCN. Thực hiện tốt công tác vệ sinh môi trường hè phố, tưới nước rửa đường.

Khuyến khích các chủ doanh nghiệp sử dụng các nhiên liệu sạch, các động cơ mới ít gây ô nhiễm môi trường. Trong quá trình xây dựng yêu cầu phải có biện pháp bao che, tuân thủ tập kết nguyên vật liệu đúng quy định.

* Thu gom và xử lý nước chất thải rắn:

- Thực hiện tốt việc thu gom quản lý chất thải rắn. Bố trí các điểm tập kết rác, các điểm thu gom chất thải rắn hợp lý đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

- Bố trí các thùng rác phục vụ nhu cầu sản xuất và đời sống của các hộ dân.

* Xử lý nước thải:

- Trong thi công xây dựng ảnh hưởng đến môi trường không đáng kể, quan tâm khắc phục dầu mỡ thừa từ máy xây dựng và đặc biệt công tác phòng chống cháy nổ là chủ yếu.

- Trong sản xuất công nghiệp: đặc thù là chế biến gỗ, nước thải do các hóa chất chống mối mọt, đánh bóng đồ mộc nếu không xử lý mà thải ra môi trường rất nguy hiểm, có thể gây ra các bệnh hiểm nghèo và ảnh hưởng đến năng suất cây trồng. Vì vậy bắt buộc phải xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung.

Dự kiến trong dự án xây dựng một trạm xử lý nước thải tập trung 500 m³/ngày đêm gồm các hạng mục:

+ Nhà điều hành.

+ Hệ thống thu gom; Hệ thống xử lý nước thải; Hệ thống hạ tầng;

+ Trạm biến áp 1600 KVA-22/0.4kV.

+ Sử dụng công nghệ xử lý Nano.

3. Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án

Các hạng mục công việc chủ yếu trong giai đoạn xây dựng:

- San lấp mặt bằng;

- Xây dựng hệ thống đường giao thông;

- Xây dựng hệ thống cấp, thoát nước và nhà máy xử lý nước thải;

- Xây dựng hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng;

- Xây dựng khu điều hành và các công trình phụ trợ.

3.1. Các tác động đến môi trường trong giai đoạn xây dựng

a) Ô nhiễm không khí

Quá trình xây dựng có tác động khá lớn đến môi trường khu vực đặc biệt là về môi trường không khí mà trong đó bụi là vấn đề nổi cộm. Hoạt động xây dựng bao gồm các khâu: San ủi mặt bằng, đào móng, vận chuyển và tập kết vật liệu, vận chuyển và tập kết thiết bị, xây dựng và lắp đặt. Các công đoạn này được thực hiện bởi các loại máy chuyên dụng như máy ủi, máy xúc, máy san gạt mặt bằng, xe cầu nâng, xe vận tải các loại... Tuy nhiên, giai đoạn xây dựng toàn khu theo từng giai đoạn, môi trường khu vực lại thoáng rộng nên các ảnh hưởng này chỉ mang tính tức thời, cục bộ và có khả năng phục hồi được.

b) Ô nhiễm nước

Quá trình xây dựng cũng ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường nước của khu vực. Giai đoạn xây dựng không tạo ra nước thải, tuy nhiên khi có mưa to

nước chảy tràn qua khu vực thi công hoặc đường giao thông kéo theo rất nhiều cặn lơ lửng có thành phần khoáng, các hợp chất hữu cơ có nguồn gốc động vật, thậm chí cả dầu mỡ rơi vãi của các phương tiện thi công. Loại nước này, tuy có đặc thù ô nhiễm cao, lưu lượng lớn, xong không liên tục, nồng độ nhỏ và đã được pha loãng trong nước mưa.

Nước thải sinh hoạt của công nhân làm việc trực tiếp trên công trường cũng là một trong những nguồn gây ô nhiễm hữu cơ cho nước mặt.

c) Ô nhiễm đất

Quá trình xây dựng làm thay đổi địa hình khu vực quy hoạch, xáo trộn các tầng đất. Bên cạnh đó là sự ô nhiễm có nguồn gốc từ rác thải sinh hoạt và rác xây dựng. Rác xây dựng gồm có đất đá do đào bới, nguyên vật liệu rơi vãi, phế thải, vỏ bao bì, thùng gỗ... Lượng rác này không nhiều và có thể dễ dàng tái sử dụng hoặc xử lý. Nếu được quản lý thu gom thích hợp tác động của chất thải rắn tới môi trường đất khu vực là rất nhỏ.

d) Tác động đến hệ thống giao thông

Giai đoạn xây dựng có khả năng gây ra các tác động lên chất lượng hệ thống giao thông như sau:

- Tăng mật độ giao thông trong khu vực, ảnh hưởng đến nhu cầu đi lại của dân cư trong khu vực.

- Gia tăng áp lực lên kết cấu đường tuy nhiên thời gian thi công ngắn và các phương tiện vận chuyển đảm bảo về tải lượng do vậy có ít ảnh hưởng tới biến dạng và kết cấu nền đường.

- Tạo ra bụi làm giảm khả năng quan sát đường của các lái xe khi tham gia giao thông.

3.2. Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường trong giai đoạn xây dựng

a) Đối với khí thải, tiếng ồn

Trong giai đoạn này các khí thải có thành phần khá đơn giản và mức độ độc hại không cao, có thể dùng các biện pháp để đơn giản hạn chế sự ô nhiễm, các biện pháp xử lý (chủ yếu sử dụng đối với bụi) như sau:

- Sử dụng các loại xe vận tải có động cơ đốt trong có hệ thống đốt triệt để, tải lượng khí thải nhỏ và độ ồn thấp.

- Các xe khi hoạt động phải có bạt che thùng để hạn chế tối đa sự phát thải bụi ra môi trường, đồng thời không trở quá tải trọng cho phép với từng loại xe và với nền đường.

- Trong khi thời tiết khô hanh và gió, triển khai xe chở nước tưới đường, giải pháp này cho phép hạn chế phần lớn bụi trong thời gian ngắn;

- Không hoạt động trong các giờ cao điểm về mật độ giao thông và giờ nghỉ ngơi của nhân dân khu vực.

b) Đối với nước thải

Các loại dầu máy thải được thu gom vào vị trí nhất định và tận dụng vào các mục đích khác như: Tráng khuôn lau bảo dưỡng chống rỉ sét các thiết bị để ngoài trời. Các nguồn nước nhiễm dầu như nước rửa xe được gom vào hố tạm thời để lắng lọc trước khi thải ra môi trường.

Nước thải sinh hoạt công nhân thi công trên công trường được thu gom vào các hố tạm có nắp kín, sau khi lưu đủ thời gian để xảy ra các quá trình yếm khí làm sạch, nước được thải vào hệ thống kênh mương của khu vực.

c) Đối với chất thải rắn

Thu gom đất đá nguyên vật liệu xây dựng vào các vị trí quy định để tái sử dụng vào các mục đích khác.

Thường xuyên thu dọn công trường

Rác thải sinh hoạt được thu gom vào các vị trí quy định và đưa đi xử lý chung cùng với rác thải sinh hoạt của toàn khu.

Các biện pháp hỗ trợ là hạn chế phát sinh từ nguồn, hạn chế rơi vãi, thực hiện tiết kiệm nguyên vật liệu.

d) Phòng chống sự cố

Đề ra các quy định về vận hành máy móc sao cho đúng quy trình thích hợp và yêu cầu tất người trên công trường phải tuân thủ.

4. Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động

4.1. Dự báo những nguồn chất thải, tác động môi trường của các ngành, nghề dự kiến thu hút đầu tư

CCN Tân Văn là CCN tập trung thu hút các doanh nghiệp đầu tư hoạt động trong các lĩnh vực công nghiệp nhẹ, công nghiệp hỗ trợ... và các ngành nghề, tiểu thủ công nghiệp khác phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp của địa phương. Dự báo các nguồn chất thải, tác động môi trường trong giai đoạn hoạt động của dự án bao gồm:

- Bụi, khí thải: Phát sinh từ quá trình hoạt động của cá dây chuyền công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý và các hoạt động vận chuyển, lưu trữ:
 - + Khí thải phát sinh từ các hoạt động giao thông vận tải
 - + Khí thải phát sinh từ các dây chuyền công nghệ sản xuất tại các nhà máy, xí nghiệp trong CCN.
 - + Khí thải phát sinh từ các máy móc, thiết bị đốt nhiên liệu;
 - + Khí thải phát sinh từ hoạt động quản lý, xử lý chất thải (nước thải, chất thải rắn sinh hoạt)
- Nước thải:
 - + Nước thải sinh hoạt: Phát sinh do hoạt động sinh hoạt của cán bộ, công nhân viên làm việc trong CCN như từ nhà vệ sinh, các bồn tắm giặt; từ nhà bếp, căng tin và khu văn phòng

+ Nước thải sản xuất: Nước thải phát sinh từ các dây chuyền công nghệ sản xuất; nước thải phát sinh từ các hệ thống, thiết bị giải nhiệt. Nước thải từ các nhà máy được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn quy định của CCN trước khi thải vào nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tại nhà máy xử lý nước thải tập trung, nước thải sẽ được xử lý đạt Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT cột B trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

Nước thải công nghiệp phát sinh từ quá trình sản xuất của các nhà máy, xí nghiệp trong CCN đặc tính, thành phần rất đa dạng, phụ thuộc vào từng loại hình công nghiệp khác nhau:

+ Ngành công nghiệp thức ăn gia súc, đồ gia dụng.

+ Ngành công nghiệp hỗ trợ gồm các ngành nghề chủ yếu công nghiệp hỗ trợ dệt may, giày da, điện tử - tin học, cơ khí chế tạo và các sản phẩm hỗ trợ cho công nghiệp công nghệ cao;

- Chất thải rắn:

+ Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường.

+ Khối lượng phát sinh và thành phần của chất thải rắn sẽ phụ thuộc vào từng loại hình công nghiệp và trình độ công nghệ sản xuất. Khối lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh theo đơn vị diện tích CCN trung bình là 104kg/ha/năm hay 0,285 tấn/ha/ngày-đêm.

+ Chất thải rắn chủ yếu có là: Bao bì, kim loại, giấy phế thải, chất hữu cơ có nguồn gốc thực vật...

4.2. Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động

a) Đối với bụi, khí thải

- Trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Tất cả các xe vận tải và thiết bị cơ giới đưa vào sử dụng, phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm và mức độ an toàn môi trường, tiếng ồn;

- Phân bố mật độ xe vận tải ra vào khu vực CCN hợp lý và kho học, quy định tốc độ xe lưu thông trong CCN $\leq 30\text{km/h}$, điều tiết các máy móc, thiết bị làm việc phù hợp, góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn;

- Phun nước rửa đường giao thông nội bộ thường xuyên, nhất là vào mùa khô;

- Đảm bảo trồng đủ diện tích cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cây xanh dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ của CCN, nhằm tạo thành hệ thống cây xanh liên hoàn, môi trường và cảnh quan đẹp với diện tích cây xanh;

- Khống chế ô nhiễm bụi, khí thải ngay tại nguồn phát sinh. Mỗi doanh nghiệp khi sản xuất trong CCN sẽ lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường và cũng phải áp dụng đầy đủ các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí, nhiệt dư, tiếng ồn và các QCVN và TCVN;

- Các nhà máy sản xuất kinh doanh trong CCN sẽ được kiến nghị quan tâm đến vấn đề áp dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng, phạm vi khí hậu trong môi trường sản xuất, kết hợp với việc trang bị đầy đủ các trang phục cần thiết về an toàn lao động và hạn chế những tác hại cho công nhân.

b) Đối với nước thải

- Nước thải sinh hoạt: được thu gom và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại ba ngăn tại khu nhà điều hành, khu kỹ thuật, các nhà máy, xí nghiệp hoạt động trong CCN và được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung của CCN.

- Nước thải sản xuất:

+ Các nhà máy, xí nghiệp sản xuất trong CCN phải đấu nối hệ thống thoát nước thải với hệ thống đường công thu gom nước thải chung của CCN. Trước khi đấu nối và dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của CCN, nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất từ các doanh nghiệp được xử lý cục bộ đạt quy định. Nước thải này sau đó được đấu nối hệ thống thu gom nước thải rồi chảy về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi thải ra môi trường.

+ Tất cả các nhà máy, xí nghiệp sản xuất trong CCN đều phải sử dụng dịch vụ xử lý nước thải của CCN. Chủ đầu tư sẽ tổ chức kiểm tra, giám sát thường xuyên không để xảy ra tình trạng xả nước thải sau xử lý của các nhà máy, xí nghiệp vào hệ thống thoát nước mưa của CCN.

c) Đối với chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt:

+ Bố trí các thùng chứa rác thải sinh hoạt dọc theo các tuyến đường nội bộ Cụm công nghiệp để thu gom, tránh sự phân huỷ của các hợp chất hữu cơ dễ phân huỷ sinh học gây ô nhiễm môi trường và sức khoẻ cộng đồng do mùi hôi và nước rỉ rác cũng như đảm bảo mỹ quan chung của CCN.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được tập trung tại khu vực chứa chất thải của nhà máy, khu vực này được bố trí thuận tiện cho xe chở rác của đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

- Chất thải rắn sản xuất:

+ Phân loại chất thải rắn phát sinh để thu gom các loại chất thải rắn có thể tái chế và tái sử dụng để bán cho cơ sở thu mua; đối với các chất thải rắn còn lại Công ty ký hợp đồng thu gom và xử lý với đơn vị có chức năng xử lý chất thải trên địa bàn xã Tân Văn, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.

+ Các nhà máy, xí nghiệp tự chịu trách nhiệm, đảm bảo thu gom, phân loại chất thải rắn sản xuất không nguy hại để có thể tái chế, tái sử dụng hoặc bán cho các cơ sở có nhu cầu thu mua. Thu gom vào các thùng chứa hoặc bãi chứa theo quy định ở các nơi thích hợp trong khuôn viên của nhà máy và hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

5. Phương pháp quản lý môi trường

Chủ đầu tư sẽ thực hiện lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN theo quy định.

Chủ đầu tư sẽ thực hiện nhiệm vụ quản lý môi trường tổng thể CCN dưới sự chỉ đạo, giám sát của các cấp, ngành, UBND xã Tân Văn, huyện huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn. Trong đó, thực hiện các nhiệm vụ:

- Phối hợp với các sở, ban, ngành xem xét và cấp phép cho các dự án đầu tư đúng ngành nghề sản xuất phù hợp với danh mục các ngành nghề của dự án;

- Đảm bảo các dự án trước khi đầu tư vào CCN phải tiến hành lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Đồng thời phải thực hiện đúng theo nội dung đã cam kết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường đã được các cơ quan chức năng phê duyệt.

- Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường định kỳ kiểm tra, giám sát, thanh tra môi trường các cơ sở sản xuất, xử phạt đối với các cơ sở gây ô nhiễm môi trường.

6. Đánh giá sự phù hợp về chức năng nguồn nước

Theo khảo sát, tại khu vực đề xuất thành lập CCN hiện nay, nguồn nước cung cấp chính cho dân sinh sống lấy từ hệ thống trạm cấp nước sinh hoạt xã Tân Văn. Do đó, cơ bản đủ cung cấp cho hoạt động sản xuất CCN. Do tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư thứ cấp vào hoạt động kinh doanh sản xuất, với các ngành, nghề thân thiện môi trường, sử dụng tuần hoàn và tiết kiệm nước, không ô nhiễm môi trường nên việc lấy nước từ hệ thống trạm cấp nước sinh hoạt xã Tân Văn là cơ bản phù hợp.

VII. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ, CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC BIỆT (NẾU CÓ); PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG, HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP; CÁC GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, cơ chế, chính sách đặc biệt

Miễn thuế thu nhập đối với thu nhập được quy định tại Điều 4 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 và khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013.

- Hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật CCN theo Điều 7 Nghị quyết số 16/2022/NQ-HĐND ngày 07/07/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Mức hỗ trợ: hỗ trợ 200 triệu đồng/ha, tổng mức hỗ trợ không quá 10 tỷ đồng/cụm công nghiệp.

- Sau khi được UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận làm chủ đầu tư hạ tầng CCN Tân Văn thì hỗ trợ nhà đầu tư trong việc thành lập doanh nghiệp dự án đầu tư hạ tầng CCN Tân Văn.

- Đưa dự án CCN Tân Văn vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.

2. Phân tích, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế, xã hội của cụm công nghiệp

2.1. Phân tích, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế

- Dự án hoàn thành sẽ thúc đẩy sự phát triển kinh tế của địa phương, thu hút các doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn thị xã và các khu vực lân cận.

- Các doanh nghiệp có điều kiện mở rộng sản xuất, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế, tạo việc làm và tăng thu nhập dân cư.

- Góp phần làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế và tăng trưởng kinh tế của địa phương theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

- Phục vụ công tác quản lý và thu thuế của cơ quan nhà nước đối với hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa phương dễ dàng, thuận lợi hơn.

- Việc thực hiện thành lập, đầu tư xây dựng CCN Tân Văn là hoàn toàn đúng với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội tất yếu của tỉnh Lạng Sơn trong những năm tới, phù hợp với đường lối, chủ trương chuyển dịch kinh tế của huyện Bình Gia nói chung, xã Tân Văn nói riêng. Mục tiêu là giảm dần diện tích đất có hiệu quả sử dụng thấp, giảm dần những ngành nghề có thu nhập không cao, chỉ giữ lại tỷ lệ hợp lý cho các nghề nông nghiệp có tiềm năng và hiệu quả kinh tế, chuyển đổi dần đất nông nghiệp sản xuất kém hiệu quả thành đất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, là các ngành đang có xu hướng phát triển mạnh mẽ, có thị trường trong và ngoài nước rộng rãi, cho hiệu quả sử dụng đất cao, mang lại nguồn thu lớn cho địa phương, nâng cao thu nhập cho người lao động.

- Khi CCN Tân Văn đi vào hoạt động ổn định, dự kiến thu hút thêm khoảng trên 50 dự án vào đầu tư sản xuất kinh doanh, giá trị sản xuất công nghiệp đạt hàng trăm tỷ đồng, đóng góp cho ngân sách Nhà nước hàng chục tỷ đồng/năm.

Kế hoạch xây dựng hạ tầng CCN xong đến đâu sẽ cho thuê đất đến đó, thời gian lấp đầy 100% diện tích đất công nghiệp khoảng 02 - 03 năm kể từ ngày được giao đất.

- Dự án hiệu quả kinh tế, các số liệu như sau:

+ Giá trị hiện tại ròng (NPV) đạt 678,506 tỷ đồng;

+ Tỷ lệ chiết khấu (IRR) đạt 26%;

+ Thời gian thu hồi vốn là 5,97 năm;

+ Lợi nhuận trước thuế đạt 5.574,236 tỷ đồng;

+ Lợi nhuận sau thuế đạt 4.459,389 tỷ đồng;

2.2. Phân tích, đánh giá tác động, hiệu quả xã hội

- Xây dựng CCN Tân Văn góp phần thực hiện phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo thêm công ăn việc làm cho hơn 3.000 lao động, tăng thu nhập cho địa phương. Bên cạnh việc ưu tiên cho phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, việc xây dựng CCN Tân Văn không những đề

phục vụ nhu cầu sản xuất mà còn góp phần nâng cao đời sống dân cư trong xã, cải thiện điều kiện sống và làm việc cho lao động. Điều này sẽ tạo nên bộ mặt mới cho xã Tân Văn, góp phần xây dựng nông thôn mới hiện đại.

- Giảm ô nhiễm môi trường vì di chuyển được các hộ dân đang sản xuất trong khu dân cư ra khu sản xuất tập trung.

- Làm cho bộ mặt nông thôn mới văn minh, sạch sẽ, khắc phục được tình trạng lán chiếm vỉa hè lòng đường, cơ đê, thậm chí đất nông nghiệp làm nơi sản xuất và chứa nguyên vật liệu.

- Tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp và các hộ kinh doanh phát triển, mở rộng sản xuất, nâng cao thu nhập.

- Tạo việc làm cho khoảng 3000 người lao động, góp phần vào công cuộc xóa đói giảm nghèo trong nông thôn, đưa thu nhập bình quân đầu người năm sau cao hơn năm trước.

- Thay đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa góp phần tích cực vào sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Góp phần quan trọng trong việc giải quyết việc làm, nâng cao dân trí và thực hiện các chính sách xã hội.

- Phát triển CCN tạo ra một hệ thống kết cấu hạ tầng công nghiệp mới, đồng bộ, có giá trị lâu dài, đồng thời góp phần hiện đại hóa hệ thống kết cấu hạ tầng trên địa bàn.

- CCN góp phần vào việc bảo vệ môi trường sinh thái tại địa phương thông qua việc đầu tư xây dựng các hệ thống xử lý nước thải, rác thải...

- Tạo môi trường thuận lợi cho việc đầu tư sản xuất, tăng khả năng giao lưu và lưu thông hàng hóa địa phương với các vùng lân cận.

3. Các giải pháp tổ chức thực hiện

- Huy động vốn đóng góp chung từ các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong CCN được thuê đất theo quy định đã được phê duyệt; đề xuất vốn ngân sách huyện, tỉnh hỗ trợ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào CCN.

- Tranh thủ các nguồn vốn khuyến công của huyện, tỉnh, Trung ương và dành một phần vốn khuyến công của địa phương cho đầu tư phát triển hạ tầng CCN, tập trung vào các hạng mục: đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, hệ thống xử lý nước thải.

- Tạo môi trường thuận lợi cho các nhà đầu tư: có chính sách ưu đãi về thuế, đất đai, tín dụng cho các hộ sản xuất, các doanh nghiệp đầu tư vào CCN.

a) Phát triển CCN phải tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.

- Việc thành lập CCN Tân Văn phải tuân theo Quy hoạch phát triển các khu, CCN tỉnh Lạng Sơn.

- CCN Tân Văn ngoài đáp ứng các điều kiện theo quy định, phải lập Báo cáo đầu tư thành lập cụm với các nội dung chủ yếu theo quy định Nghị định số

32/2024/NĐ-CP.

- Trình tự, hình thành và phát triển CCN bao gồm các bước như sau:

- + Lập Báo cáo đầu tư thành lập CCN;
- + Lập Quy hoạch chi tiết CCN;
- + Lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng CCN;
- + Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng CCN;
- + Tiếp nhận dự án đầu tư sản xuất vào CCN;

+ Quản lý các dịch vụ công cộng, công ích và hoạt động sản xuất kinh doanh trong CCN.

- Trên cơ sở phù hợp về quy hoạch xây dựng và quy hoạch chuyên ngành, Chủ đầu tư sẽ làm việc với UBND huyện Bình Gia đề nghị bổ sung, cập nhật dự án vào Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025 và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

b) Xây dựng CCN phải gắn với đầu tư phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Chủ đầu tư đề xuất UBND huyện Bình Gia đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào CCN như: Đầu tư đồng bộ hệ thống giao thông, hệ thống điện, nước, thoát nước; tranh thủ nguồn vốn ngân sách Nhà nước hỗ trợ để đầu tư các hạng mục công trình này, UBND huyện Bình Gia cần có những cơ chế, chính sách thích hợp để thu hút các nguồn vốn khác tham gia đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng ngoài hàng rào.

c) Tăng cường công tác thu hút đầu tư vào CCN

- Chủ đầu tư sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, hộ gia đình thuê mặt bằng sản xuất kinh doanh trong cụm. Hỗ trợ các đơn vị kinh doanh về các thủ tục, liên hệ các cơ quan chủ quản nhà nước, đảm bảo minh bạch, thông thoáng môi trường kinh doanh, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ công cộng trong cụm.

- Chủ đầu tư thực hiện các giải pháp thi công xây dựng nhằm giảm giá thành chi phí cho 1m² đất nhằm thu hút các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp ra cụm công nghiệp sản xuất, kinh doanh.

d) Hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước đối với CCN

- Chủ đầu tư phối hợp cùng các cơ quan quản lý nhà nước xây dựng và quản lý thông tin về CCN; chỉ đạo các hoạt động đầu tư vào cụm công nghiệp. Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, giải quyết khiếu nại, tố cáo, khen thưởng, xử lý vi phạm và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hình thành, hoạt động và phát triển CCN.

e) Phát triển công nghiệp theo hướng xanh, sạch và thân thiện với môi trường

CCN ngoài việc tuân thủ quy định, tiêu chuẩn về CCN, Chủ đầu tư sẽ đầu

tư trang thiết bị, giải pháp công nghệ để có hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, hệ thống xử lý môi trường (nước thải, khí thải, tiếng ồn,...); công tác quy hoạch xây dựng cần ưu tiên phát triển mật độ cây xanh, phòng cháy chữa cháy và những điều kiện phát triển công nghiệp xanh, sạch và thân thiện với môi trường.

Nâng cấp thành mô hình doanh nghiệp, nâng cấp đầu tư sản xuất, ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất để đáp ứng yêu cầu, quy định về quản lý trong cụm công nghiệp; áp dụng công nghệ, kĩ thuật đảm bảo các yếu tố sản xuất thân thiện với môi trường.

g) Đảm bảo tính khả thi thực hiện dự án

Hiện nay đã có một số đơn vị, tổ chức, cá nhân cơ sở sản xuất đăng ký nhu cầu sử dụng đất sản xuất kinh doanh trong cụm khi CCN được thành lập. Như vậy khả năng lấp đầy của cụm sau khi hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự kiến lấp đầy 100% sau khoảng thời gian 12-24 tháng.

h) Cam kết ký quỹ thực hiện dự án: Chủ đầu tư cam kết thực hiện ký quỹ thực hiện Dự án theo quy định của Nhà nước và tỉnh Lạng Sơn.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Lạng Sơn (để b/c);
- Sở Công Thương tỉnh Lạng Sơn;
- UBND huyện Bình Gia;
- Lưu: VT.

**LIÊN DANH CÔNG TY CP ĐTXD CÔNG
NGHIỆP ĐẠI PHÚ AN VÀ CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ PHTT THIÊN AN**



**GIÁM ĐỐC
NGUYỄN BÌNH MINH**

