

PHƯƠNG ÁN
QUY HOẠCH, CẢI TẠO, NÂNG CẤP CHỢ THẠC
XÃ XUÂN LẬP, TỈNH THANH HÓA

Sau khi được giao quản lý, kinh doanh khai thác chợ Thạc xã Xuân Lập năm 2015, Công ty cổ phần thương mại dịch vụ đa ngành nghề Bình Minh Phát đã hoàn thiện các hồ sơ thủ tục về đất đai, trong năm 2016, tiến hành hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng và tiến hành xây dựng các khu nhà theo phương án đầu tư xây dựng ban đầu bao gồm: Cải tạo các dãy nhà chợ số 5, 6, 7, 8, 16 và xây dựng mới các khu nhà chợ bán hàng bao gồm: Dãy nhà ki ốt số 1; khu hàng cá số: 2, 3, khu hàng rau số: 4; Khu hàng ăn số: 9; nhà chợ chính số: 10, 11, 12, 13 bể nước PCCC số: 14; nhà ban quản lý chợ số: 15; nhà vệ sinh số: 17; xây dựng hệ thống mương thoát nước, tường rào xây bao quanh chợ, bể nước sinh hoạt và công ra vào chợ. Đến năm 2017 sau trận lũ lụt lịch sử một số vị trí tường rào xây gạch bị đổ vỡ nên công ty đã khắc phục lắp dựng bằng hàng rào lưới thép gai và cải tạo lại mương thoát nước.

Đến nay sau 10 năm quản lý, kinh doanh và khai thác Chợ, Công ty CP TMDV đa ngành nghề Bình Minh Phát nhận thấy một số dãy nhà chợ cũ xây gạch, tường vôi, mái lợp ngói được xây từ những năm 1995 đã xuống cấp nghiêm trọng, không đảm bảo an toàn trong mùa mưa bão năm 2026 (Bao gồm các dãy nhà tận dụng để lại trước đây gồm dãy nhà số 5, 6, 7, 8 và số 16) cần phải phá bỏ nhằm đảm bảo an toàn. Đặc biệt việc giữ nguyên quy hoạch cũ không còn phù hợp với tình hình thực tế vì các lý do sau:

- Số hộ kinh doanh cố định giảm mạnh từ 128 hộ kinh doanh xuống còn 65 hộ kinh doanh, nguyên nhân do tác động của thương mại điện tử và sự chuyển dịch lao động sang các nhà máy, khu công nghiệp.
- Tiểu thương chủ yếu họp chợ phiên (6 phiên/tháng), hàng hóa không lưu kho tại chỗ mà vận chuyển về nhà sau mỗi buổi chợ.
- Sự phát sinh của các chợ cóc, chợ tạm tại cổng các công ty và các điểm kinh doanh nhỏ lẻ trong khu dân cư gây áp lực cạnh tranh lớn lên chợ chính quy làm mất các phiên chợ ngày thường họp đông vui từ năm 2020 đổ về trước.

- Diện tích xây dựng cũ quá lớn so với nhu cầu thực tế gây lãng phí quỹ đất và khó khăn trong công tác quản lý an ninh, vệ sinh môi trường, đặc biệt là vấn đề về Phòng cháy chữa cháy (PCCC).

- Lối giao thông dốc xuống chợ (khu vực giáp sân vận động, đê sông Chu và đường tỉnh Thọ Xuân – Yên Định) hiện là đường dốc hẹp, độ dốc lớn, gây nguy hiểm cho tiểu thương và nhân dân đi lại khi vận chuyển hàng hóa nông sản, đặc biệt khi xe vận chuyển Mía của bà con trong mùa thu hoạch Mía.

PHẦN I

CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỀ LẬP PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ:

Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ- CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

Nghị định số 114/2009/NĐ- CP ngày 23/12/2009 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 02/2003/NĐ- CP;

Căn cứ Quyết định số 4508/2012/QĐ- UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Thanh Hoá ban hành Quy định về qui trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 1074/QĐ- UBND ngày 14/4/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá năm 2014;

Căn cứ Công văn số 2014/UBND-KTTX ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc khắc phục các tồn tại, hạn chế và xử lý các sai phạm trong công tác đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 12/01/2015 của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Thạc, xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân phê duyệt công nhận kết quả trúng thầu quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thạc, xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CD 012407 ngày 24/5/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp;

Căn cứ tình hình thực tế của Công ty và nhu cầu sử dụng hàng ngày của các tiểu thương cũng như bà con nhân dân trong xã.

PHẦN II

PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO CHỢ THẠC

I. MỤC TIÊU ĐẦU TƯ



Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp chợ Thạc đạt tiêu chuẩn chợ loại III theo tiêu chuẩn thiết kế TCVN 9211- 2002 về “Chợ- Tiêu chuẩn thiết kế chợ” đã được Bộ Khoa học và công nghệ ban hành, đảm bảo qui mô hoạt động của xã Xuân Lập và các xã lân cận.

Đầu tư chợ khang trang, sạch sẽ và văn minh thương mại, với mục tiêu chợ phải là nơi định hướng sản xuất hàng hoá theo hướng thị trường.

Đáp ứng các yêu cầu về đầu tư cải tạo, nâng cấp chợ theo phương án điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ theo đúng với nhu cầu hiện nay của bà con nhân dân, đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự, văn minh thương mại.

II. QUY MÔ XÂY DỰNG

1. Tổng diện tích xây dựng: 6.228m².

2. Cấp công trình: Cấp IV (phù hợp với chợ hạng III).

3. Số điểm kinh doanh cố định và ngoài trời được phân chia như sau:

a. Khu vực bán hàng (nhà Vòm, sạp hàng): Quy hoạch tập trung trên diện tích 3.499 m², bao gồm:

- Giữ nguyên các nhà chợ chính đã xây dựng năm 2016 (theo điều chỉnh quy hoạch năm 2026 bao gồm các dãy nhà số 1, nhà số 2, nhà số 3, nhà số 4, nhà số 5, nhà số 6, nhà số 7 và bể nước PCCC số 9).

- Xây mới dãy nhà bán hàng số 10 với diện tích: 232 m²

- Xây mới nhà vệ sinh phục vụ bà con tiểu thương số 11, diện tích: 24 m²

Nhằm đáp ứng cho 60 đến 80 hộ kinh doanh cố định và kiến phát triển thêm 10 đến 20 hộ kinh doanh cố định trong tương lai, với mỗi điểm kinh doanh diện tích tối thiểu 3m²/điểm;

- Khu vực kinh doanh ngoài trời: Đảm bảo diện tích cho từ 50 đến 70 người kinh doanh không thường xuyên;

b. Quy hoạch bãi đa năng ngoài trời: Diện tích: 2.523,5 m². Sử dụng làm điểm trung chuyển hàng hóa thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu hiện nay của xã hội, tránh tình trạng gây lãng phí đất cho doanh nghiệp và làm điểm kinh doanh ngoài trời khi cần thiết. Khu vực này bố trí thêm hạng mục sau:

- Tôn tạo 01 nhà mái tôn làm khu xử lý rác thải: Diện tích 205,6 m² (Đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường).

- Xây dựng 01 bể ngầm thu gom nước thải, trước khi trả về kênh thoát nước của xã : Thê tích: 4,5m³.

4. Các hạng mục đầu tư khác:

- Nhà Ban quản lý chợ số 3 (Theo điều chỉnh quy hoạch năm 2026 giữ nguyên);

- Cổng chợ giữ nguyên;

- Tường rào bao quanh chợ giữ nguyên;

- Rãnh tiêu thoát nước kiên cố đảm bảo vệ sinh giữ nguyên;

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy theo qui định: Lắp đặt mới trang thiết bị, công trình phục vụ chữa cháy đảm bảo tại chợ.

- Đường giao thông trong chợ: Đường trục chính rộng 5.5m; Đường còn lại rộng 3,5 m giữ nguyên;

- Hệ thống cấp nước, điện phục vụ kinh doanh, điện chiếu sáng; Cây xanh đầy đủ.

5. Thời gian đầu tư, thi công xong các hạng mục trong chợ: Đến hết năm 2026.

6. Các công trình chính:

Theo điều chỉnh bản vẽ quy hoạch năm 2026 của chợ sẽ được công ty quy hoạch, sửa chữa như sau:

TT	Hạng mục	ĐVT	Hình thức đầu tư	Diện tích (m ²)	Kết cấu chính
1	Gian hàng số 1, kích thước 4x4m	m ²	Đã xây năm 2016	16	Nhà 1 tầng, tường xây 220, mái tôn nền lát gạch bát, cao 4m, bố trí hệ thống điện chiếu sáng, thông gió đầy đủ. Mái lợp tôn, xà gồ bằng thép, vì kèo bằng thép bố trí 2 cửa ra vào.
2	Nhà số: 2, kích thước 4x32m. Được bố trí làm khu vực để xe.	m ²	Đã xây năm 2016	128	Xây tường gạch 220, mái bán tôn, xà gồ bằng thép.
3	Dãy nhà số: 3, KT:30 x7m. Được bố trí làm nhà ban quản lý + khu bán hàng.	m ²	Đã xây năm 2016	210	Cột BTCT, tường xây gạch 220, nền lát gạch men, mái lợp tôn xộp, xà gồ, vì kèo bằng thép, cửa đóng mở riêng.
4	Gian hàng số: 4, kích thước: bố trí làm khu hàng ăn.	m ²	Đã xây năm 2017	628,6	Nhà cấp IV, tường xây 220 kết hợp 110, trần tôn xộp, xà gồ, vì kèo bằng thép, cửa đóng mở riêng, trần nhựa, nền lát gạch men.
5	Nhà số: 5, kích thước: 12x24m, Nhà chợ chính.	m ²	Đã xây năm 2016	288	Cột chống bằng sắt, vì kèo xà gồ thép, mái tôn, nền BT M15, không xây tường bao quanh.
6	Nhà số: 6, kích	m ²	Đã xây	288	Cột chống bằng sắt, vì kèo xà gồ

	thước: 12x24m, Nhà chợ chính.		năm 2016 (Sửa mái)		thép, mái tôn vòm, nền BT M15, không xây tường bao quanh.
7	Nhà số: 7, kích thước: 10x32m, Nhà chợ chính.	m ²	Đã xây năm 2016	320	Kết cấu dạng mái dốc, cột bằng thép tròn, mái tôn, vì kèo xà gồ thép, không xây tường, nền đổ BT M15.
8	Nhà số: 8, kích thước: 12x24m, Nhà chợ chính.	m ²	Đã xây năm 2016 (Sửa mái)	288	Cột chống bằng sắt, vì kèo xà gồ thép, mái tôn vòm, nền BT M15, không xây tường bao quanh.
9	Bể nước ngầm PCCC số: 9	m ²	Đã xây năm 2016	25,2	Đáy đổ bê tông cốt thép M25, dày 20cm, tường xây gạch đỏ 220, nắp đổ BTCT M25, dày 10cm.
10	Nhà số: 10, kích thước: 4x Nhà chợ chính	m ³	Xây mới	232	Cột sắt D90, vì kèo xà gồ thép, mái lợp tôn dốc 1 mái, nền BT M20, Tường xây phi sau, mặt trước để thông thoáng.
11	Nhà số: 11, kích thước: 6x4m Nhà vệ sinh	m ²	Xây mới	24	Tường xây gạch, mái bần tôn, có cửa ra vào từng ô riêng, Phần âm được xây thành khu bể phốt, đáy đổ BT M20.
12	Khu vực số: 12, Làm bãi tập kết hàng. 2.523,5 m ² .	m	Phá dỡ nhà Ngói đã hư hỏng, xây dựng năm 1995, tạo MB trống		Giữ nguyên hiện trạng nền bê tông và cây xanh.
13	Nhà số: 13, KT: 14,9x13,8m. Khu phân loại, xử lý phế liệu.	m ²	Xây mới	205,6	Nền đổ BT M20, lợp tôn 2 mái, cột sắt, vì kèo sắt.
14	Bể xử lý nước thải số: 14. KT: 1,5x3m	m ²	Xây mới	4,5	Nền đổ BTM20, Tường xây gạch, nắp đổ BTCTM20.
15	Xây tường rào bảo vệ	m ²	Đã xây năm 2016	654	Xây gạch 220, bổ trụ, kết hợp thép gai bảo vệ.

16	Cổng chợ	cái	Đã xây năm 2016	02	Xây gạch kết hợp hỗ trợ BTCT; Đóng mở bằng cánh cửa thép.
15	Hệ thống điện, nước phục vụ kinh doanh, chiếu sáng trong chợ		Đã làm năm 2016	Đảm bảo theo qui định	Hệ thống điện được thiết kế đồng bộ, đảm bảo phục vụ kinh doanh, chiếu sáng và an toàn phòng chống cháy nổ. Nước dùng cho kinh doanh, PCCC, sử dụng nguồn nước khoan ngầm, kết hợp với bể chứa 45m ³ .
16	Hệ thống trang thiết bị PCCC		Đã làm năm 2016	Đảm bảo về PCCC	Xây dựng phương án PCCC và các thiết bị theo phương án của Sở PCCC tỉnh.
17	Mở rộng dốc vào chợ: rộng 10m, dài 15m	m ²	Mở rộng	150	Đổ đất đá xô bờ, tạo mặt dốc, lu lèn và đổ BTM20.

7. Phương án bố trí kinh doanh:

Phương án bố trí mặt bằng sẽ được xem xét, nghiên cứu trên cơ sở tổng thể diện tích khu đất để phát huy tối đa lợi thế của từng vị trí cũng như khả năng kinh doanh và đặc tính của từng loại công trình. Đảm bảo thuận lợi cho các hoạt động mua bán, phù hợp với tính chất kinh doanh của chợ nông thôn, phù hợp với chợ kinh doanh nhiều mặt hàng, phù hợp với xu hướng phát triển lâu dài.

Với diện tích đất chợ là: 6.228m², Công ty chúng tôi sẽ bố trí các công trình phù hợp với điều kiện sử dụng, đồng thời khai thác hiệu quả nguồn đất sử dụng hiện có.

Bố trí không gian các công trình trong chợ (theo bản vẽ mặt bằng kèm theo)

8. Khai toán tổng mức đầu tư

TT	Hạng mục	Cách tính	Thành tiền (VNĐ)
I	Chi phí xây dựng		956.570.000
1	Phá dỡ dãy nhà ngói cũ	Giao khoán	20.000.000
2	Xây mới nhà chợ số: 10	232m ² *1.200.000đ/m ²	278.400.000
3	Xây mới nhà vệ sinh số: 11	24m ² *2.500.000đ/m ²	60.000.000
4	Xây mới nhà xử lý rác thải số: 13	205,6m ² *1.200.000đ/m ²	246.720.000

5	Xây mới bể gom nước thải số: 14	4,5m ² *250.000.000đ/m ²	11.250.000
6	Thay tôn nhà chợ số 6 và số 6	576m ² *200.000đ/m ²	115.200.000
6	Mở rộng dốc chợ	150m ² *1.500.000đ/m ²	225.000.000
III	Tổng cộng		956.570.000

(Bằng chữ: Chín trăm năm mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng)

9. Phương án huy động vốn:

Dự kiến tổng vốn thực hiện là: **956.570.000VNĐ**

Trong đó:

- Vốn tự có của Công ty: 456.570.000 VNĐ;
- Vay vốn ngân hàng: 500.000.000VNĐ (Thế chấp bằng tài sản chợ và quyền sử dụng đất chợ);

10. Lộ trình đầu tư

Sau khi UBND xã Xuân Lập, tỉnh Thanh Hoá phê duyệt điều chỉnh mặt bằng, Công ty tiến hành thi công ngay trong tháng 6 năm 2026.

11. Phương án bố trí cho các hộ kinh doanh trong thời gian cải tạo nâng cấp

Hiện nay do chợ họp theo phiên và tỉ lệ tiêu thương đến kinh doanh tại chợ giảm nhiều từ 128 hộ họp cố định xuống còn 65 hộ, nên với các dãy nhà chợ đã xây dựng năm 2016 vẫn duy trì và ổn định được chỗ ngồi cho tiêu thương và người dân mua hàng

12. Cam kết và kiến nghị của Công ty

a. Cam kết

Nếu Công ty chúng tôi được UBND xã Xuân Lập, phê duyệt điều chỉnh mặt bằng, chúng tôi cam kết triển khai thực hiện dự án theo đúng kế hoạch và thực hiện nghiêm túc các qui định của Pháp luật Việt Nam có liên quan, nghiêm túc thực hiện việc bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự trong chợ...;

Thực hiện qui định về đất đai và nghĩa vụ tài chính theo qui định hiện hành của nhà nước và Ủy ban nhân dân các cấp trên địa bàn quản lý chợ;

Thực hiện xây dựng chợ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế chợ, được qui định tại Quyết định số: 3621/2006/QĐ- BKHCN ngày 28/12/2012 của Bộ Khoa học- Công nghệ ban hành: TCVN 9211: 2012 về “Chợ- Tiêu chuẩn thiết kế chợ”;

Cam kết thực hiện đúng lộ trình thời gian xây dựng cải tạo, nâng cấp chợ;

Chấp hành nghiêm chỉnh các chủ trương, qui định của địa phương đối với quản lý Nhà nước về chợ;

Tiếp nhận và bố trí việc làm cho tất cả các nhân viên Ban quản lý chợ hiện tại và thu hút thêm nguồn nhân lực của địa phương từ 5 đến 10 người. Thành lập Ban quản lý chợ vận hành theo qui chế quản lý được các cấp có thẩm quyền phê duyệt;

Chính sách thu hút và ổn định với các tiêu thương;

Tiếp nhận và bố trí vị trí kinh doanh thuận lợi cho các hộ kinh doanh cố định, ưu tiên các vị trí theo sắp xếp mặt hàng, ngành hàng của Công ty;

Thực hiện ký kết hợp đồng với các hộ kinh doanh thuê địa điểm hoặc hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh với từng chủ đề kinh doanh tại chợ, trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên.

b. Kiến nghị và đề xuất

- Giúp đỡ, hướng dẫn doanh nghiệp hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo qui định của Nhà nước.

- Tuyên truyền và ổn định Tiêu thương đồng hành cùng Doanh nghiệp để xây dựng chợ Thạc đảm bảo tiêu chí đạt chợ loại III, nâng cao hiệu quả kinh doanh;

- Hỗ trợ về công tác an ninh trật tự bên trong và ngoài phạm vi chợ Thạc khi có các tình huống xấu xảy ra;

- Dẹp bỏ các chợ không nằm trong quy hoạch trên địa bàn xã để các hộ kinh doanh yên tâm ổn định kinh doanh trong chợ;

- Tạo điều kiện hỗ trợ cho Công ty theo cơ chế chính sách phát triển chợ đã được UBND tỉnh ban hành;

Trên đây là toàn bộ phương án đầu tư, cải tạo, nâng cấp chợ Thạc của Công ty CP TMDV đa ngành nghề Bình Minh Phát. Công ty kính trình UBND xã Xuân Lập, Phòng kinh tế xã Xuân Lập xem xét, tạo điều kiện để Công ty chúng tôi được sớm thực hiện dự án.

Xin trân trọng cảm ơn!

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CÔNG TY CP TMDV ĐA NGÀNH NGHỀ
BÌNH MINH PHÁT
GIÁM ĐỐC**



Lê Thanh Tuấn