

Số: 29 /TTr-UBND

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 6 năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án: **Xây dựng hạ tầng
Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư công năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/4/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh về việc ban hành Đề án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Thực hiện Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ; Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ;

Theo đề nghị của Sở Công Thương tại Tờ trình số 860/TTr-SCT ngày 13/5/2020, Báo cáo số 3570/BC-SKHĐT ngày 31/12/019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, với các nội dung chính sau.

- 1. Tên dự án:** Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
- 2. Nhóm dự án:** Nhóm B.
- 3. Cấp quyết định chủ trương đầu tư:** Hội đồng nhân dân tỉnh.
- 4. Cấp quyết định đầu tư dự án:** Ủy ban nhân dân tỉnh.
- 5. Chủ đầu tư:** Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp thuộc Sở Công Thương tỉnh Thái Nguyên.
- 6. Địa điểm thực hiện dự án:** Xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
- 7. Tổng vốn thực hiện dự án:** 346.462 triệu đồng.
 - Nguồn vốn khuyến công quốc gia: 6.000 triệu đồng.
 - Nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thứ cấp: 340.462 triệu đồng.

8. Thời gian thực hiện: Từ năm 2020 đến năm 2024.

9. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp, di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào cụm công nghiệp, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ.

10. Quy mô đầu tư: Xây dựng đồng bộ hạ tầng cụm công nghiệp bao gồm các hạng mục: San nền, hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, khu xử lý nước thải và các hạng mục công trình phụ trợ khác, diện tích 49,19ha.

11. Hình thức đầu tư của dự án: Xây dựng mới.

(Có Hồ sơ tài liệu gửi kèm theo)

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Công Thương, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND huyện Đại Từ;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

Toank, 6/2020.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Tiến

Số: /NQ-HĐND

Thái Nguyên, ngày tháng 6 năm 2020

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án: **Xây dựng hạ tầng
Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN
KHÓA XIII, KỲ HỌP THỨ 11**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư công năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/4/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số /TTr-UBND ngày 15/2020 về việc đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến tham gia của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Quyết định chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Nhóm dự án: Nhóm B.

3. Cấp quyết định chủ trương đầu tư: Hội đồng nhân dân tỉnh.

4. Cấp quyết định đầu tư dự án: Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Chủ đầu tư: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp thuộc Sở Công Thương tỉnh Thái Nguyên.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

7. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào cụm công nghiệp, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ.

8. Quy mô đầu tư: Xây dựng đồng bộ hạ tầng cụm công nghiệp bao gồm các hạng mục: San nền, hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, khu xử lý nước thải và các hạng mục công trình phụ trợ khác, diện tích 49,19ha.

9. Tổng vốn thực hiện dự án: 346.462 triệu đồng.

- Nguồn vốn khuyến công quốc gia: 6.000 triệu đồng.

- Nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thứ cấp: 340.462 triệu đồng.

10. Thời gian thực hiện: Từ năm 2020 đến năm 2024.

11. Hình thức đầu tư của dự án: Xây dựng mới.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định của Luật Đầu tư công và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên khóa XIII, Kỳ họp thứ 11, thông qua vào ngày tháng năm 2020./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (Báo cáo);
- Chính phủ (Báo cáo);
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Báo cáo);
- Bộ Tài chính (Báo cáo);
- Thường trực Tỉnh ủy (Báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh khóa XIII;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh;
- Kiểm toán nhà nước khu vực X;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể của tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH, UBND tỉnh;
- TT HĐND, UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Lãnh đạo Văn phòng HĐND tỉnh;
- Báo Thái Nguyên, Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH NỘI BỘ
Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng
Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Công Thương tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 136/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Sau khi thẩm định, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp Báo cáo kết quả thẩm định nội bộ đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên như sau:

Phần thứ nhất

TÀI LIỆU THĂM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THĂM ĐỊNH

I. Hồ sơ và tài liệu thẩm định

1. Tờ trình đề nghị thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.
2. Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

II. Các căn cứ pháp lý để thẩm định

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 136/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

III. Tổ chức thẩm định: Hội đồng thẩm định Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp.

Phần thứ hai

Ý KIẾN THĂM ĐỊNH NỘI BỘ

CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP HÀ THƯỢNG, HUYỆN ĐẠI TỪ

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
2. Dự án nhóm: Dự án nhóm B.

3. Tên chủ đầu tư: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp trực thuộc Sở Công Thương Thái Nguyên.

4. Địa điểm thực hiện: Xóm 2, xóm 3, xóm 4 và xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

5. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN gồm các hạng mục chính như: Hệ thống đường giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, công trình xử lý nước thải,... tạo mặt bằng để di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào CCN, thu hút đầu tư trong và ngoài nước; khai thác và sử dụng đất có hiệu quả, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy phát triển công nghiệp và dịch vụ nông thôn.

6. Quy mô đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hà Thượng với quy mô diện tích 49,19 ha, gồm các hạng mục chính sau: Hệ thống đường giao thông, san nền, hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, khu xử lý nước thải, các hạng mục công trình phụ trợ khác.

7. Tổng mức đầu tư dự án: 346.462.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng), trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB+ TĐC:	114.145.000.000 đồng
- Chi phí xây lắp:	167.558.000.000 đồng
- Chi phí thiết bị:	17.050.000.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án:	2.490.000.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	6.180.000.000 đồng
- Chi phí khác:	7.542.000.000 đồng
- Chi phí dự phòng:	31.497.000.000 đồng

8. Cơ cấu nguồn vốn: Với tổng mức đầu tư là 346,462 tỷ đồng, cơ cấu nguồn vốn, khả năng cân đối vốn để thực hiện dự án như sau:

- Nguồn vốn khuyến công quốc gia hỗ trợ: 6 tỷ đồng, chiếm 1,7%
- Nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thư cấp, vốn huy động hợp pháp khác: 340,462 tỷ đồng, chiếm 98,3%.

9. Ngành, lĩnh vực: Lĩnh vực công nghiệp.

10. Thời gian thực hiện: 2020-2024.

11. Hình thức đầu tư của dự án: Đầu tư mới

II. Ý kiến thẩm định nội bộ của Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp:

1. Về sự cần thiết phải đầu tư dự án:

Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ được UBND tỉnh thành lập tại Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày

06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Trên cơ sở đó, chủ đầu tư đã lập quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng và đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019. Việc đầu tư dự án góp phần làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Tỉnh theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư, giải quyết việc làm... nên việc đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng là cần thiết.

2. Sự tuân thủ theo các quy định của pháp luật trong nội dung hồ sơ thẩm định:

Nội dung của Báo cáo đề xuất chủ trương đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư công và Nghị định số 136/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ.

3. Sự phù hợp với mục tiêu chiến lược; kế hoạch phát triển kinh tế xã hội vùng; quy hoạch phát triển ngành và lĩnh vực:

Dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 206/QĐ-TTg ngày 27/02/2015; phù hợp với Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016; phù hợp với đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017.

4. Sự phù hợp tiêu chí phân loại dự án nhóm A, nhóm B và nhóm C: Dự án thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, có tổng mức đầu tư dự kiến là trên 346 tỷ đồng, thuộc dự án nhóm B, vì vậy dự án phù hợp theo tiêu chí phân loại tại điều 9 Luật Đầu tư công.

5. Về các nội dung cơ bản của dự án (theo khoản 5, điều 24 Nghị định 136/2015/NĐ-CP và quy định tại điều 36 Luật Đầu tư công), bao gồm:

- *Về mục tiêu:* Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp đồng bộ nhằm tạo mặt bằng thu hút đầu tư trong và ngoài nước, di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào cụm công nghiệp, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy phát triển công nghiệp và dịch vụ nông thôn là phù hợp.

- *Về quy mô:* Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đề xuất xây dựng hệ thống đường giao thông, san nền, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, hệ thống cấp điện và hệ thống chiếu sáng trong diện tích 49,19 ha là phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019.

- *Về hình thức đầu tư:* Xây dựng mới.

- *Về địa điểm và phạm vi:* Dự án được thực hiện trên địa bàn xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên và có ranh giới phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt:

a. Khu I (34,62 ha): Nằm ở vị trí thuộc xóm 3; xóm 4; xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên:

+ Phía Bắc : Giáp xã Phục Linh, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

+ Phía Nam : Giáp quốc lộ 37 và xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

+ Phía Đông: Giáp xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

+ Phía Tây : Giáp mỏ Vonfram – Đa kim Núi Pháo.

b. Khu II (14,57 ha): Nằm ở vị trí thuộc xóm 2 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên:

+ Phía Bắc: Giáp quốc lộ 37.

+ Phía Nam: Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.

+ Phía Đông: Giáp xóm 2 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

+ Phía Tây: Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.

- Về thời gian và tiến độ thực hiện: Dự kiến 2020-2024.

- Về phương án lựa chọn công nghệ chính: Từng loại công trình đã được thiết kế dựa trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn của Việt Nam.

- Về giải pháp bảo vệ môi trường: Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư sơ bộ đã nêu các giải pháp về bảo vệ môi trường. Tuy nhiên khi thực hiện lập dự án đầu tư cần đồng thời lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình phê duyệt theo quy định.

- Về nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn: Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đề xuất nguồn vốn từ vốn hỗ trợ Khuyến công quốc gia, vốn ứng trước của nhà đầu tư thứ cấp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

+ Về tổng mức đầu tư: Tổng vốn đầu tư dự kiến là 346,462 tỷ đồng, nằm trong quy định về suất vốn đầu tư xây dựng công trình quy định tại Quyết định 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng, trong đó giá trị xây dựng dự kiến là 167,558 tỷ đồng, phù hợp với định mức số 1776 và 1777/BXD-VP ngày 16/8/2007, đơn giá XDCB theo Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

+ Về nguồn vốn ứng trước tiền thuê đất của các nhà đầu tư thứ cấp: Do khả năng cân đối nguồn ngân sách tập trung còn hạn chế, không đảm bảo đủ nguồn cân đối cho dự án, dự án CCN Hà Thượng triển khai trên cơ sở sử dụng nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư (Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng). Do vậy đề nghị UBND tỉnh, các Sở, ban, ngành bố trí nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn ứng trước tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng nộp một lần của các nhà đầu tư tại CCN Hà Thượng.

+ Về nguồn vốn Khuyến công quốc gia hỗ trợ 6 tỷ đồng: Theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 28/2018/TT-BTC ngày 28/3/2018 của Bộ tài chính Hướng dẫn lập, quản lý, sử dụng kinh phí khuyến công thì CCN Hà Thượng được hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp là 6 tỷ đồng.

Sau khi dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư, đề nghị chủ đầu tư thực hiện các thủ tục để được hỗ trợ nguồn kinh phí khuyến công Quốc gia theo đúng quy định tại Thông tư số 28/2018/TT-BTC ngày 28/3/2018 của Bộ tài chính.

6. Hiệu quả kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững

- Dự án có hiệu quả về mặt kinh tế, có lợi nhuận và tự đảm bảo toàn bộ chi phí vận hành dự án.

- Thực hiện dự án phát huy được tiềm năng, lợi thế và nguồn lực của địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển, tạo việc làm cho người lao động có thu nhập ổn định, đảm bảo an sinh xã hội.

III. Kết luận

Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đủ điều kiện để trình cấp có thẩm quyền thẩm định chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

Trên đây là ý kiến thẩm định nội bộ của Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp về Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, làm cơ sở để chủ đầu tư trình UBND tỉnh, các sở, ban, ngành của tỉnh xem xét, thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối vốn của dự án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo TT;
- Lưu: VT, ĐT.

GIÁM ĐỐC


Nguyễn Đình Hùng

SỞ CÔNG THƯƠNG THÁI NGUYÊN
TRUNG TÂM KHUYÊN CÔNG VÀ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO

**ĐỀ XUẤT CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG HẠ
TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP HÀ THƯỢNG, XÃ HÀ THƯỢNG,
HUYỆN ĐẠI TỪ, TỈNH THÁI NGUYÊN**

CHỦ ĐẦU TƯ: TRUNG TÂM KHUYÊN CÔNG VÀ TƯ VẤN PHÁT
TRIỂN CÔNG NGHIỆP.

ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN: XÃ HÀ THƯỢNG, HUYỆN ĐẠI TỪ,
TỈNH THÁI NGUYÊN.

Thái Nguyên, tháng 12 năm 2019

DANH MỤC CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO BÁO CÁO

Stt	Tài liệu	Ghi chú
1	Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng số: 86/BC-TTKC&TVPTCN ngày 06/12/2019 của Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp	
2	Báo cáo kết quả thẩm định nội bộ Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng số: 84/BC-TTKC&TVPTCN ngày 02/12/2019 của Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp	
3	Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Thường vụ tỉnh ủy	
4	Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Thường vụ tỉnh ủy	
5	Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên V/v thành lập CCN Hà Thượng.	
6	Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên V/v điều chỉnh vị trí CCN Hà Thượng.	
7	Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng CCN Hà Thượng.	
8	Biên bản thỏa thuận thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng ký ngày 06/02/2018 giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp và Công ty CP Đầu tư thương mại thủ đô gió ngàn	
9	Biên bản thỏa thuận thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng ký ngày 15/12/2018 giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp và Công ty cổ phần Đông Đô	
10	Biên bản thỏa thuận thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng ký ngày 15/11/2019 giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp và Công ty CP Đầu tư và Thương mại Trọng Tín	
11	Biên bản thỏa thuận thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng ký ngày 19/11/2019 giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp và Công ty cổ phần Kim Sơn	
12	Văn bản tham gia ý kiến số 1907/UBND-TCKH ngày 31/12/2019 của UBND huyện Đại Từ	

13	Văn bản tham gia ý kiến số 5237/STC-TCĐT ngày 20/12/2019 của Sở Tài chính	
14	Văn bản tham gia ý kiến số 1818/SCT-QLCN ngày 19/12/2019 của Sở Công Thương	
15	Văn bản tham gia ý kiến số 3318/SXD-PTĐT&HTKT ngày 25/12/2019 của Sở Xây dựng	
16	Văn bản tham gia ý kiến số 1878/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 16/12/2019 của Sở Giao thông vận tải	
17	Văn bản tham gia ý kiến số 3340/STNMT-QLDD ngày 25/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường	
18	Báo cáo số 3570/BC-SKHĐT ngày 31/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư v/v Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	

Số: 86/BC-TTKC&TVPTCN

Thái Nguyên, ngày 06 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO

Đề xuất chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 136/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính Phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 206/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp kính trình UBND tỉnh Thái Nguyên Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với các nội dung chính như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN CCN HÀ THƯỢNG

1. Tên dự án: Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Dự án nhóm: Dự án nhóm B

3. Cấp quyết định chủ trương đầu tư: HĐND tỉnh Thái Nguyên

4. Cấp quyết định đầu tư dự án: UBND tỉnh Thái Nguyên.

5. Tên chủ đầu tư: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp trực thuộc Sở Công Thương Thái Nguyên.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

7. Nội dung đầu tư

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với quy mô diện tích 49,19 ha gồm các hạng mục chính sau: San nền, hệ thống đường giao thông; Hệ thống cấp nước, thoát nước; Hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, khu xử lý nước thải, các hạng mục công trình phụ trợ khác.

8. Dự kiến tổng mức đầu tư dự án.

- Tổng mức đầu tư của dự án là: 346.462.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi sáu tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng*).

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn Khuyến công quốc gia: 6.000.000.000 đồng, chiếm 1,7%.

+ Vốn ứng trước của nhà đầu tư thứ cấp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác: 340.462.000.000 đồng, chiếm 98,3%.

- Tiến độ huy động vốn để thực hiện dự án như sau:

Nguồn vốn	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Cộng
Vốn ứng trước tiền thuê đất của các nhà đầu tư thứ cấp	3.940	79.307	79.425	82.407	95.384	340.462
Vốn khuyến công Quốc gia hỗ trợ				3.000	3.000	6.000
Cộng	3.940	79.307	79.425	85.407	98.384	346.462

9. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới

10. Thời gian thực hiện: Từ năm 2020 đến năm 2024.

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ ÁN

1. Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đầu tư.

1.1. Sự cần thiết phải đầu tư.

Phát triển công nghiệp là một trong những mục tiêu được ưu tiên hàng đầu của mỗi địa phương nhằm đẩy mạnh phát triển ngành công nghiệp góp phần phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế, nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống người dân, nhất là khu vực lân cận cụm công nghiệp, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu lao động, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tích cực, góp phần quan trọng vào quá trình CNH, HĐH nông nghiệp nông thôn.

Thái Nguyên là tỉnh thuộc vùng trung du miền núi phía bắc (TDMNPB), giáp ranh với Hà Nội, Bắc Giang, Lạng Sơn, Bắc Cạn, Tuyên Quang và Vĩnh Phúc, do đó Thái Nguyên được coi là trung tâm vùng TDMNPB, đồng thời là cửa ngõ giao lưu của vùng với vùng đồng bằng sông Hồng... ngoài ra còn được xem là trung tâm văn hóa của các tỉnh trung du Bắc Bộ. Các năm gần đây Thái Nguyên luôn đạt tốc độ phát triển kinh tế (GDP) bình quân 7% - 9%, tỉnh Thái Nguyên đang phấn đấu chuyển dịch cơ cấu kinh tế "Nông nghiệp - Công nghiệp - Dịch vụ" sang "Công nghiệp - Dịch vụ - Nông nghiệp" vào những năm tới.

Thực hiện nhiệm vụ chính trị của Đảng bộ tỉnh Thái Nguyên nhiệm kỳ 2015-2020, đến nay tỉnh Thái Nguyên có 19/19 chỉ tiêu đạt và vượt so với tiến độ đề ra, trong đó có 13/19 chỉ tiêu phát triển mang tính đột phá; riêng năm 2018, tỉnh Thái Nguyên có 16/16 chỉ tiêu hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch đã đề ra. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân 3 năm (2016-2018) đạt trên 13%, 6 tháng đầu năm 2019 đạt trên 8%; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng nhanh tỷ trọng công nghiệp - xây dựng, thương mại và dịch vụ. Trên địa bàn tỉnh hiện có gần 7000 doanh nghiệp với tổng số vốn đăng ký gần 86 nghìn tỷ đồng; 136 dự án FDI, với tổng số vốn đăng ký gần 7,7 tỷ USD; nhiều dự án lớn, có sức lan toả cao đã và đang được thực hiện.

Đại Từ là huyện miền núi của tỉnh Thái Nguyên nhưng có nhiều lợi thế về vị trí địa lý (tiếp giáp TP.Thái Nguyên - trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh, tiếp giáp các huyện lân cận là Phú Lương, Định Hóa, thị xã Phổ Yên và tiếp giáp huyện Sơn Dương - tỉnh Tuyên Quang), thuận lợi về hạ tầng giao thông khi có tuyến Quốc lộ 37 lộ giới quản lý 27m chạy qua, có tài nguyên khoáng sản phong phú, Đại Từ có điều kiện thuận lợi để phát triển công nghiệp, thương mại.

Đặc biệt trong những năm gần đây, Công ty TNHH khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo đã đi vào hoạt động. Kể từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã tạo hàng ngàn việc làm cho người dân địa phương, tạo đà phát triển kinh tế xã hội vượt bậc tại địa phương và tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể Công ty đã đóng hàng ngàn tỷ vào ngân sách nhà nước (năm 2016 là 625 tỷ) và hàng trăm tỷ cho các hoạt động trách nhiệm xã hội, phục hồi sinh kế và phát triển bền vững tại địa phương.

Vì vậy, UBND tỉnh Thái Nguyên đã giao Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp thuộc Sở Công Thương làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ tại Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 nhằm thu hút các doanh nghiệp, hợp tác xã đầu tư sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp. Cụm công nghiệp Hà Thượng là một trong

những Cụm công nghiệp có nhiều lợi thế trên địa bàn tỉnh, Cụm công nghiệp có tuyến đường Quốc lộ 37 chạy qua, địa điểm quy hoạch là khu vực dân cư thưa thớt rất thuận tiện cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và triển khai thực hiện dự án.

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hà Thượng sẽ tạo được quỹ đất để quy hoạch tập trung các nhà máy sản xuất công nghiệp trên địa bàn huyện đầu tư vào Cụm công nghiệp, đồng thời góp phần chấm dứt việc các nhà đầu tư tự đi tìm địa điểm lấn chiếm đất hai lúa tại ven các quốc lộ, tỉnh lộ đồng thời góp phần phát triển các ngành công nghiệp của tỉnh.

1.2. Các điều kiện để thực hiện đầu tư và sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đầu tư.

Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ là phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ; phù hợp với đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch Cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017; phù hợp với quá trình phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh và nhu cầu mở rộng đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp của các doanh nghiệp tỉnh Thái Nguyên.

2. Mục tiêu, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư.

2.1. Mục tiêu đầu tư.

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp gồm các hạng mục chính như: San nền, hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; hệ thống cấp nước, công trình xử lý nước thải,... tạo mặt bằng để di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào Cụm công nghiệp, thu hút đầu tư trong và ngoài nước; khai thác và sử dụng đất có hiệu quả, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy phát triển công nghiệp và dịch vụ nông thôn.

2.2. Quy mô đầu tư, địa điểm, phạm vi đầu tư.

a) Quy mô diện tích đầu tư là 49,19 ha tại xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí quy hoạch Cụm công nghiệp bao gồm 02 khu (Khu I và khu II) có vị trí và ranh giới như sau:

*** Khu I có diện tích 34,62ha:**

Khu I có vị trí thuộc xóm 3; xóm 4; xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp xóm 6, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.
- Phía Tây : Giáp mô Vonfram – Đa kim Núi Pháo.
- Phía Nam : Giáp quốc lộ 37 và xóm 6, xã Hà Thượng.
- Phía Bắc : Giáp xã Phục Linh.

*** Khu II có diện tích 14,57ha:**

Khu II có ở vị trí thuộc xóm 2 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp xóm 2, xã Hà Thượng
- Phía Tây : Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.
- Phía Nam : Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.
- Phía Bắc : Giáp Quốc lộ 37.

b) Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích	Tỉ lệ
		(m ²)	(%)
I	Khu I	346.210,48	70,38
1	Đất công nghiệp	226.578,78	46,06
2	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	3.522,18	0,72
3	Đất cây xanh	34.683,52	7,05
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.463,51	0,91
5	Đất mặt nước và kè chắn	12.735,52	2,59
6	Đất bãi đỗ xe	1.000,00	0,20
7	Đất giao thông	63.226,97	12,85
II	Khu II	145.696,58	29,62
1	Đất công nghiệp	101.706,69	20,68
2	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	1.450,14	0,29
3	Đất cây xanh	15.052,55	3,06
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.262,01	0,66
5	Đất mặt nước và kè chắn	3.892,09	0,79
6	Đất bãi đỗ xe	928,38	0,19
7	Đất giao thông	19.404,72	3,94
Tổng cộng:		491.907,06	100,00

c) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng:
 - + Đất công trình công nghiệp: 50%
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật: 40%.
 - + Đất xây dựng trung tâm điều hành - dịch vụ: 80%.
- Tầng cao trung bình:
 - + Công trình trung tâm điều hành - dịch vụ: 5 tầng.
 - + Đất công trình công nghiệp: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất chung toàn khu: 0,4-0,8 lần

- Chiều cao công trình cao nhất: + 16,5m
- Khoảng lùi công trình chính:
 - + Công trình trung tâm điều hành - dịch vụ: 5,0m.
 - + Công trình công nghiệp: 10,0m.

2.3. Giải pháp thiết kế các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2.3.1. Hệ thống giao thông.

a) Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch tổng thể phát triển GTVT tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2011 - 2020 định hướng đến 2030. Các quy hoạch chi tiết và dự án hạ tầng kỹ thuật lân cận đã được phê duyệt.

- Quy hoạch chung mạng lưới giao thông tỉnh Thái Nguyên và huyện Đại Từ.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- Yêu cầu thiết kế đường đô thị TCXDVN 104 - 2007 của bộ xây dựng.
- Điều tra, nghiên cứu, đánh giá mạng lưới giao thông hiện trạng.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế đảm bảo giao lưu nhanh chóng, tiện lợi, và an toàn giữa các khu chức năng của đô thị, và với các đô thị lân cận.

- Mạng lưới giao thông được thiết kế đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật, mạng lưới công trình ngầm được bố trí hợp lý, đảm bảo về mặt kiến trúc, mỹ quan đô thị, chống ồn đảm bảo thoát nước mặt dễ dàng và nhanh chóng, tránh tình trạng ngập úng, gây cản trở giao thông và ô nhiễm môi trường.

- Đảm bảo kết nối giao thông đối ngoại với giao thông nội bộ trong CCN.
- Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường: Tổ chức mạng lưới đường giao thông của CCN tạo thành mạng lưới ô bản cơ thuận lợi giữa các khu chức năng của nhà máy và liên hệ thuận tiện với hệ thống giao thông phía bên ngoài. Các tuyến đường có kết cấu lòng đường đổ bê tông, mặt cắt ngang rộng tạo điều kiện cho các phương tiện tiếp cận mỗi công trình, đảm bảo được tính liên tục của dòng giao thông, tránh ách tắc.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật giao thông:

- Hệ thống đường được xác định cấp hạng và chỉ tiêu kỹ thuật được theo các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành như: TCXDVN 104-2007 đường đô thị - yêu cầu thiết kế; TCVN 4054-2005 tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô.

- Chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường giao thông:

- + Độ dốc ngang mặt đường $I_m = 2\%$.
- + Độ dốc ngang hè đường: $I_h = 2\%$ (dốc về phía lòng đường).
- + Bán kính bó vỉa tối thiểu: $R_{bv} \geq 10$ (m).
- + Kết cấu áo đường (từ trên xuống dưới) trong khu vực dự án như sau:

Bê tông cốt thép mác 300# dày 26cm.

Cát đệm dày 5cm tạo phẳng.

Lớp móng trên bằng cấp phối đá dăm loại I dày 15cm.

Nền đất đầm chặt K98 dày 30cm.

Còn lại là đất đắp nền đạt độ chặt K95.

+ Bề rộng 1 làn xe: 3,50m - 3,75m.

+ Độ dốc dọc thiết kế áp dụng $0\% < i < 5,0\%$.

d) *Giao thông đối ngoại:*

- Mặt cắt 1A-1A (Khu II) gồm phần đường Quốc lộ 37 lộ giới 62,5m và phần đường gom của CCN lộ giới 12,0m, phía bên ngoài đi vào CCN (*Tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên*).

+ Phần đường Quốc lộ 37: Đường có lộ giới là 62,5m, nền đường rộng 22,5m; mặt đường rộng 20,0m; lề đường rộng 2x1,25m; hành lang an toàn đường bộ rộng 2x20m.

+ Phần đường gom CCN: Lộ giới đường: 12m; lòng đường rộng: 7,5m; vỉa hè rộng: 4,5m.

+ Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ giao thông kết nối Cụm công nghiệp (khu II) với khu vực bên ngoài là hệ thống đường gom được đầu nối với QL37 tại nút giao giữa đường vào khu dân cư xóm 2 với QL37 đã có sẵn. Do vậy dự án không thực hiện thủ tục xin chấp thuận đầu nối với QL37 theo quy định.

- Mặt cắt 1B-1B (khu I) là trục đường Quốc lộ 37, phía bên ngoài đi vào CCN (*Tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên*).

+ Đường có lộ giới là 62,5m, nền đường rộng 22,5m; mặt đường rộng 20,0m; phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ rộng 3,0m, hành lang an toàn đường bộ rộng 17m.

+ Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ, giao thông kết nối Cụm công nghiệp (khu I) với khu vực bên ngoài là hệ thống đường gom được đầu nối với QL37 tại nút giao giữa đường liên xã vào xã Tân Linh với QL37 đã có sẵn. Do vậy dự án không thực hiện thủ tục xin chấp thuận đầu nối với QL37 theo quy định.

e) *Giao thông đối nội:* Bao gồm các tuyến chạy trong CCN có chức năng liên kết các tiêu cụm công nghiệp với nhau, gồm các tuyến dọc và các tuyến ngang:

- Khu I:

+ Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới đường: 26,0m; lòng đường rộng: 15,0m; giải phân cách: 2,0m; vỉa hè rộng: 2 x 4,5m.

+ Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới đường: 15,0m; lòng đường rộng: 10,5m; vỉa hè rộng: 4,5m.

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới đường: 15,5m; lòng đường rộng: 7,5m; vỉa hè rộng: 2 x 4,5m.

+ Đường dân sinh hoàn trả: Lộ giới đường: 8,0m; lòng đường rộng: 5,0m; vỉa hè rộng: 2 x 1,5m.

- Khu II:

+ Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới đường: 19,5m; lòng đường rộng: 10,5m; vỉa hè rộng: 2 x 4,5m.

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới đường: 16,5m; lòng đường rộng: 7,5m; vỉa hè rộng: 2 x 4,5m.

g) Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 12,0m - 18,0m$.

- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$

- Độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$

h) Chi xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới xây dựng cho các tuyến đường nội bộ, các công trình trung tâm điều hành - dịch vụ là 5m.

- Chỉ giới xây dựng đối với các công trình công nghiệp là 10m.

2.3.2. Hạng mục san nền.

a) Cơ sở thiết kế:

- Tiêu chuẩn 4447-2012 công tác đất - thi công và nghiệm thu.

- Bình đồ địa hình khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu.

- Số liệu hiện trạng và chế độ thủy văn khu vực quy hoạch.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên bảo đảm khu vực nghiên cứu quy hoạch không bị ngập úng sạt lở ở tần suất mùa lũ hàng năm, thoát nước mặt thuận lợi.

- Hướng dốc san nền nên lấy dốc theo hướng dốc tự nhiên chung của khu vực.

- San đắp nền kết hợp với kê chắn nhằm giảm thiểu khối lượng đào, đắp.

- Tối ưu hóa cân bằng đào, đắp tại chỗ để giảm thiểu chi phí đầu tư xây dựng.

- Gia cố kè, taluy các vị trí chênh cao lớn, có biện pháp sử lý phân ranh giới giữa đất thuộc CCN với đất bên ngoài.

c) Giải pháp thiết kế:

* Khu I

- Hướng 1: Dốc từ Tây Bắc xuống phía Đông Nam với độ dốc nền dao động $i = 0,5\%$ đến $i = 1,0\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 47.90m và cao nhất là 51.60m.

- Hướng 2: Dốc từ Tây Nam xuống phía Đông Nam với độ dốc nền dao động $i = 0,5\%$ đến $i = 4,16\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 47.80 và cao nhất là 53.00.

* Khu II

Do địa hình tự nhiên nằm thuộc một dải sườn núi độ dốc lớn nên phương án thiết kế san nền được chia thành nhiều mặt phẳng khác nhau. Toàn bộ khu vực 14,57ha được chia thành 7 mặt phẳng có cao độ khác nhau:

- Mặt phẳng 1 (Vị trí khu đất trung tâm điều hành và dịch vụ, bãi đỗ xe với nửa phía trong của lô đất cây xanh cảnh quan và đất hạ tầng kỹ thuật): Dốc từ trong CCN ra ngoài đường gom với độ dốc nền $i=4,65\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 92.40 và cao nhất là 99.60.

- Mặt phẳng 2 (Vị trí nửa phía ngoài giáp đường gom của lô đất cây xanh cảnh quan và đất hạ tầng kỹ thuật): Dốc dần theo độ dốc của đường Quốc lộ 37 với độ dốc nền $i=8,00\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 81.50 và cao nhất là 91.00.

- Mặt phẳng 3 (Vị trí một phần diện tích của lô đất CNSX4 phía giáp đường gom): Dốc dần từ phía Tây Nam ra phía đường gom với độ dốc nền $i=1,00\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 98.00 và cao nhất là 98.80.

- Mặt phẳng 4 (Vị trí một phần diện tích của lô đất CNSX4 và CNSX5 phía giáp đường mặt cắt 3 - 3): Với lô đất CNSX4 dốc dần từ phía Tây Nam ra phía Bắc; Với lô đất CNSX5 dốc dần từ phía Đông Nam ra phía Tây Bắc. Độ dốc nền $i=2,00\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 103.30 và cao nhất là 106.20.

- Mặt phẳng 5 (Vị trí một phần diện tích của lô đất CNSX5 phía giáp đường mặt cắt 4 - 4): Dốc dần từ phía Tây sang phía Đông với độ dốc nền $i=2,00\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 94.50 và cao nhất là 95.80.

- Mặt phẳng 6 (Vị trí diện tích của lô đất CNSX2 và một phần lớn của CNSX1 phía giáp đường mặt cắt 3 - 3): Với lô đất CNSX2 dốc dần từ trung tâm lô đất ra đều 3 phía xung quanh; Với lô đất CNSX1 dốc thành 2 mái từ phía Đông Nam ra phía Bắc và Tây Nam. Độ dốc nền $i=2,00\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 109.30 và cao nhất là 112.80.

- Mặt phẳng 7 (Vị trí diện tích của lô đất CNSX3 và một phần nhỏ của CNSX1 phía giáp đường mặt cắt 3 - 3): Với lô đất CNSX3 dốc thành 3 mái nhỏ dốc đều từ phía Đông Nam ra phía Tây Bắc; Với lô đất CNSX1 dốc đều từ phía Tây sang Đông. Độ dốc nền $i=1,00\%$. Cao độ san nền thấp nhất là 100.70 và cao nhất là 102.20.

- Vật liệu san nền sử dụng đất gò, đồi (ưu tiên san lấp tại chỗ), hệ số chặt $K=0,9$ để đảm bảo ổn định nền không gây lún sụt làm ảnh hưởng đến công trình. Đường giao thông đảm bảo hệ số đầm chặt $K=0,95$ riêng 30cm đất đắp sát kết cấu mặt đường đảm bảo hệ số đầm chặt $K=0,98$.

2.3.3. Hệ thống thoát nước mưa.

a) Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt nam ban hành kèm theo quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Tiêu chuẩn TCVN 7957-2008 thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài. Tiêu chuẩn thiết kế và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Hết sức tận dụng địa hình, đặt cống theo chiều nước tự chảy từ phía đất cao đến phía đất thấp theo lưu vực thoát nước.

- Đặt mạng cống hợp lý với tổng chiều dài đường cống nhỏ nhất, tránh trường hợp nước chảy vòng.

c) *Giải pháp thiết kế:*

- Thông số thiết kế:

+ Chu kỳ ngập lụt $p=2$ năm.

+ Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $v \geq 0,6m/s$. Vận tốc lớn nhất $V_{max}=4m/s$.

+ Cao độ đáy cống xả ra \geq cao độ đáy mương.

+ Nối cống có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối đỉnh ống.

+ Hệ số nhám Manning của tất cả các cống được lấy $n=0,017$.

b) *Tính toán thủy lực cống thoát nước mưa:*

Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước, theo quy phạm, được thực hiện theo phương pháp mưa cường độ giới hạn.

- Lưu lượng: Nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn theo công thức:

$$Q = \mu \cdot q \cdot \psi \cdot F \text{ (l/s)} \quad (2.1)$$

Trong đó : q - cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

ψ - hệ số dòng chảy, chọn đối với khu đô thị $\psi=0,7$; Với khu vực công viên, cây xanh $\psi=0,2-0,3$.

F - diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

μ - Hệ số phân bố mưa rào, khi $F < 200ha$ thì $\mu=1$.

- Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q_{tt} = [A \cdot (1 + C \cdot \lg P)] / (t + b)^n \text{ (l/s.ha)} \quad (2.2)$$

(Theo "Phương pháp và kết quả nghiên cứu cường độ mưa tính toán ở Việt nam" do Viện khí tượng thủy văn phát hành, 1979). Trong đó: n, C, b, A là các hệ số phụ thuộc đặc điểm khí hậu của từng vùng. Đối với Thái nguyên các hệ số trên tương ứng bằng $b=26.92, C=0,22158, n=0.7082, q_{20}=423.4$ Theo TCVN 7957-2008. P là chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính là khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán. Đối với khu vực dự án chọn P là 2 năm; t là thời gian mưa tính toán (phút).

- Thời gian mưa tính toán t trong công thức (2.2) được tính theo công thức:

$$t = t_m + t_r + t_o \text{ (s)} \quad (2.3)$$

Trong đó: t_m là thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh.

t_r là thời gian nước chảy trong rãnh thu nước (s)

to là thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán (s)

- Thời gian nước chảy trong rãnh thu nước tr được tính theo công thức:

$$tr = 1,25.Lr/vr \text{ (s)} \quad (2.4)$$

Trong đó: $Lr(m)$ và $vr(m/s)$ tương ứng là chiều dài và vận tốc nước chảy cuối rãnh.

- Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán được tính theo công thức:

$$to = \sum M.Lo/vo \text{ (s)} \quad (2.5)$$

Trong đó: M là hệ số phụ thuộc vào độ dốc khu vực và được lấy tương ứng bằng 2; 1,5; 1,2 đối với các khu vực có độ dốc $i < 0,01$; $0,01 < i < 0,03$ và $i > 0,03$ (theo TCXD 51-1984). Đối với khu vực dự án lấy trung bình $M=2$

Lo là chiều dài tuyến cống (m)

vo là vận tốc nước chảy tương ứng trong ống (m/s)

- Hệ số dòng chảy được tính theo công thức:

$$\psi = Z.q^{0,2}.T^{0,1} \quad (2.6)$$

Trong đó: q là cường độ mưa tính toán được tính theo công thức 2.2 (l/s.ha)

T là thời gian mưa (phút)

Z là hệ số mặt phủ trung bình toàn khu vực

Đối với khu đô thị, diện tích bề mặt không (hoặc ít) thấm nước thường chiếm tỷ lệ lớn hơn 30% diện tích toàn khu vực. Khi đó hệ số dòng chảy được lấy không phụ thuộc vào cường độ và thời gian mưa mà chỉ phụ thuộc vào giá trị trung bình chung của hệ số dòng chảy đơn vị ψ_0 và hệ số mặt phủ tương ứng (các giá trị này được lấy từ TCXD 7957:2008).

c) Cấu tạo mạng lưới thoát nước mưa:

Căn cứ vào phương pháp tính toán trên hệ thống thoát nước của CCN Hà Thượng, cấu tạo mạng lưới thoát nước mưa của 02 khu như sau:

- Khu I: Dùng cống tròn BTCT đặt dọc theo các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hố ga hàm ếch thu nước được bố trí cách nhau từ (25+30)m/hố; Khẩu độ cống tròn theo tính toán được dùng là $D=600mm$ đến $D=1000mm$. Hệ thống thu nước này thu nước dọc đường và nước mặt chảy tràn từ các lô đất chức năng thông qua hệ thống hố ga, cuối cùng chảy về suối Cát. Riêng với suối Cát được thiết kế nắn chỉnh một vài vị trí cho tương ứng với các lô đất chức năng, bờ suối được gia cố xây kè chắn bằng bê tông hoặc kè đá tùy theo vật liệu có sẵn của địa phương.

- Khu II: Dùng mương đập tấm đan đặt dọc theo các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hố ga hàm ếch thu nước được bố trí cách nhau (30+50)m/hố; Khẩu độ của hệ thống mương này theo tính toán $B=800mm$. Hệ thống thu nước này thu nước dọc đường và nước mặt chảy tràn từ các lô đất chức năng thông qua hệ thống hố ga, một phần chảy về suối phía Nam khu đất, một phần chảy theo tự nhiên về các khu vực trũng dưới chân núi. Đối với rãnh đón nước chân taluy tránh

sạt nở theo tính toán chọn kết cấu là mương hở ốp tấm bê tông dạng hình thang, khẩu độ mặt B= 1000mm thu nước từ sườn núi chảy xuống, hệ thống này kết hợp với các bậc tiêu năng để tránh gây áp lực nước quá lớn làm sạt nở đất.

2.3.4. Hệ thống cấp nước:

a) Tiêu chuẩn thiết kế:

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

- TCXDVN 33:2006: Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN-2622:1995: Tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy.

b) Nguồn cấp nước:

Căn cứ vào vị trí khu vực lập quy hoạch chi tiết, nguồn cấp nước được xác định như sau:

- Đối với nước sản xuất, cứu hỏa và tưới cây, rửa đường: Dùng nguồn nước mặt của suối Cát với khu I và dòng nước của suối phía Nam khu đất với khu II.

- Đối với nước sinh hoạt: Tạm thời dùng nước giếng khoan sau khi xã Hà Thượng có hệ thống cấp nước sạch sẽ thay thế nước giếng khoan.

c) Nhu cầu dùng nước:

* Khu I

- Nhu cầu dùng nước cho các cụm công nghiệp (theo QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2008/BXD):

$$Q = q^{tc} \times F \times 60\% = 30 \times 22,7 \times 0,6 = 408,6(m^3/ngđ). \text{ Trong đó}$$

+ Nước dành cho sinh hoạt của lao động làm việc:

$$Q_{sh} = q_{tc} \times N = 120 \times 2270 = 272,4 m^3/ngđ.$$

- Nhu cầu dùng nước cho khu điều hành và dịch vụ:

$$Q_{cc-dv} = 2 \times F_{cc-dv} \times 80\% = 2 \times 3522,18 \times 0,8 = 5635,5(l/ngđ) = 5,64m^3/ngđ.$$

- Nước cấp tưới cây rửa đường:

$$Q_{tc} = (Q + Q_{cc-dv}) \times 8\% = 0,08 \times (408,6 + 5,64) = 33,14 (m^3/ngđ).$$

- Tổng hợp nhu cầu dùng nước:

$$QT = 408,6 + 5,64 + 33,14 = 447,38 (m^3/ngđ) = 5,18(l/s).$$

* Khu II

- Nhu cầu dùng nước cho các cụm công nghiệp (theo QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2008/BXD):

$$Q = q^{tc} \times F \times 60\% = 30 \times 9,7 \times 0,6 = 174,6 (m^3/ngđ). \text{ Trong đó}$$

+ Nước dành cho sinh hoạt của lao động làm việc:

$$Q_{sh} = q_{tc} \times N = 120 \times 970 = 116,4m^3/ngđ.$$

- Nhu cầu dùng nước cho khu điều hành và dịch vụ:

$$Q_{cc-dv} = 2 \times F_{cc-dv} \times 80\% = 2 \times 1450 \times 0,8 = 2320(l/ngđ) = 2,32m^3/ngđ.$$

- Nước cấp tưới cây rửa đường:

$$Q_{tc} = (Q + Q_{cc-dv}) \times 8\% = 0,08 \times (174,6 + 2,32) = 14,15(m^3/ngđ).$$

- Tổng hợp nhu cầu dùng nước:

$$QT = 174,6 + 2,32 + 14,15 = 191,07 (m^3/ngđ) = 2,21(l/s).$$

* Nước cứu hỏa: Theo TCVN-2622:1995, lượng nước cứu hỏa tính với 2 đám cháy: $q^{tc} = 15 (l/s)$.

$$Q_{cc} = (2 \times 15 \times 3 \times 3600) / 1000 = 324 (\text{m}^3 / \text{ngđ}).$$

- Quy hoạch hệ thống cấp nước kiểu kết hợp: sản xuất, tưới cây, rửa đường và chữa cháy. Không chung đường với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Dùng ống cấp nước bằng nhựa UPVC, trên đường ống bố trí trụ cứu hoả, bán kính phục vụ 100m - 150m /1 trụ.

d) Giải pháp cấp nước:

- Dùng nguồn nước mặt của suối Cát với khu I và dòng nước của suối phía Nam khu đất với khu II.

- Dùng nước giếng khoan thông qua trạm xử lý đạt tiêu chuẩn cấp. Khi xã Hà Thượng có hệ thống cấp nước sạch sẽ thay thế nước giếng khoan.

- Nước dùng cho việc PCCC, tưới cây, rửa đường và sản xuất được lấy từ nguồn nước mặt sau khi thông qua các bể lắng đạt tiêu chuẩn cấp. Nước dùng cho sinh hoạt của công nhân lao động và khu điều hành tạm thời lấy từ nguồn nước giếng khoan và được thay thế sau khi xã Hà Thượng có hệ thống cung cấp nước sạch sinh hoạt đưa vào sử dụng.

** Khu I*

- Xây dựng một trạm xử lý cấp nước cho sản xuất, tưới cây, rửa đường và chữa cháy là $Q = 500 \text{m}^3 / \text{ngày}$, đêm.

- Trạm xử lý cấp nước cho sinh hoạt phục vụ cho khu điều hành và cho lao động bên trong các xí nghiệp là $Q = 300 \text{m}^3 / \text{ngày}$, đêm.

** Khu II*

- Xây dựng một trạm xử lý cấp nước cho sản xuất, tưới cây, rửa đường và chữa cháy là $Q = 400 \text{m}^3 / \text{ngày}$, đêm.

- Trạm xử lý cấp nước cho sinh hoạt phục vụ cho khu điều hành và cho lao động bên trong các xí nghiệp là $Q = 120 \text{m}^3 / \text{ngày}$, đêm.

- Giếng khoan và trạm bơm cấp II bố trí gần trạm xử lý.

- Đủ khả năng khai thác cung cấp cho nhà máy.

- Giảm thiểu tác động môi trường và bảo vệ nguồn nước ngầm.

- Tuyến nước thô dẫn nước từ vị trí khai thác đến trạm xử lý phải là ngắn nhất.

e) Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt riêng biệt với mạng lưới cấp nước cho sản xuất, tưới cây, rửa đường và chữa cháy. Mạng lưới cấp nước thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt. Khu vực nhà thấp tầng cấp nước trực tiếp từ mạng phân phối, đối với các nhà cao tầng cấp nước thông qua trạm bơm tăng áp + bể chứa, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính sinh hoạt kết hợp kết hợp chữa cháy bố trí trên hệ các tuyến đường quy hoạch có đường kính DN100 – DN90 bằng ống HDPE.

- Đối với các công trình cao tầng, nước được cấp thông qua trạm bơm và bể chứa (sẽ được tính toán riêng tùy thuộc vào dự án xây dựng công trình này).

- Dự kiến bố trí các tuyến ống phân phối và dịch vụ trên hè, khoảng cách từ chỉ giới đến tim ống phân phối là 1.0m, từ chỉ giới đến tim ống dịch vụ là 0.5m.

- Chiều sâu đặt ống đến đỉnh ống trung bình khoảng 0,7-1.5m đối với ống phân phối, 0.5m đối với ống dịch vụ.

g) Giải quyết khi có cháy:

- Tổng lưu lượng nước chữa cháy cho toàn khu đô thị bằng 15 l/s (tính cho cả 2 đám cháy đồng thời) – Theo TCVN 2622-1995 PCCC cho nhà và công trình.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho Khu vực dự án là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường.

- Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 100\text{m}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí trên phần hè của các tuyến đường. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 100-150m.

- Bên trong các công trình công nghiệp còn phải thiết kế hệ thống chữa cháy riêng

2.3.5. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- TCVN-51:2008: Thoát nước - mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.

- QCVN 24:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp.

- TCVN 5945:2005: Nước thải công nghiệp - Tiêu chuẩn thải.

b) Lưu lượng thoát nước:

- Tiêu chuẩn thải nước được tính toán bằng 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt, không tính đến nước cho cứu hỏa, tưới cây và rửa đường, cụ thể như sau:

*** Khu I:**

- Nhu cầu dùng nước ngoài tưới cây, rửa đường và chữa cháy ra là :

$$QT = (408,6 + 5,64) \times 80\% = 414,24 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}.$$

*** Khu II:**

- Nhu cầu dùng nước ngoài tưới cây, rửa đường và chữa cháy ra là :

$$QT = (174,6 + 2,34) \times 80\% = 141,55 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

c) Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải cho cụm công nghiệp riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt của cán bộ, công nhân lao động trong CCN. Và nước thải trong quá trình sản xuất khi đã qua xử lý lần 1 tại các khu chức năng. Công suất trạm xử lý nước thải như sau:

+ Trạm xử lý cho khu I $Q_T = 420(m^3/ngđ)$.

+ Trạm xử lý cho khu II $Q_T = 150(m^3/ngđ)$.

- Bố trí khu vực tập kết rác thải tại các vị trí trồng cây xanh, bên cạnh đó bố trí các thùng đựng rác đặt trên vỉa hè sát mép đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 100m.

- Toàn bộ nước thải cụm công nghiệp được thu gom bằng các tuyến cống gom về trạm xử lý.

- Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 24:2009/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp) thoát ra hệ thống thoát nước mưa quy hoạch.

d) Mạng lưới thu gom nước thải:

- Dùng hệ thống thoát nước tự chảy bằng ống nhựa HDPE D300mm và D350mm. Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hệ đường, dọc theo các tuyến đường công nghiệp.

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyên hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20m - 30m/ga.

- Thiết kế bể chứa kết hợp máy bơm để chuyển bậc đối với các vị trí nước ngược dốc không tự chảy về khu trạm xử lý được.

e) Vệ sinh môi trường:

Dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đặt các thùng rác công cộng, rác thải sau khi được phân loại sẽ thu gom bằng xe chuyên dụng đến khu vực xử lý chất thải tập trung của khu vực.

2.3.6. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng.

a) Cơ sở thiết kế:

- Quy phạm trang bị điện 11 TCN-18-2006;
- Quy phạm trang bị điện 11 TCN-19-2006;
- Quy phạm trang bị điện 11 TCN- 20-2006;
- TCVN 7447 : 2015 Hệ thống lắp đặt điện hạ áp;
- QCVN 07:2016 /BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCXDVN 01:2008 /BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 09:2013 /BXD Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- Quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Thái Nguyên GĐ 2016-2035 có xét đến 2035 của SCT tỉnh Thái Nguyên.

- TCXDVN 333:2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng đô thị - TCTK

b) Các chỉ tiêu lựa chọn:

- Chỉ tiêu chiếu sáng: Sử dụng phương pháp chiếu sáng chung đều kết hợp với chiếu sáng cục bộ (những khu vực có nhu cầu về độ rọi đặc biệt). Về phương diện chiếu sáng sử dụng đèn huỳnh quang hộp 2x36w, 1x36w, đèn LED nhằm đạt các chỉ tiêu độ rọi dưới đây :

+ Các phòng làm việc không nhỏ hơn 300lux.

+ Sân phụ, hành lang không nhỏ hơn 75lux.

+ Khu vệ sinh, cầu thang không nhỏ hơn 50 lux.

+ Khu vực sản xuất không nhỏ hơn 300 lux

- Chỉ tiêu nối đất: Điện trở nối đất an toàn của thiết bị không lớn hơn 4 Ω .

c) Giải pháp kỹ thuật:

- Thiết kế cung cấp điện cần phải tuân thủ các tiêu chuẩn nêu ra ở mục các tiêu chuẩn áp dụng.

- Thiết kế đảm bảo chất lượng điện năng theo qui định.

- Thiết kế phải thoả mãn các yêu cầu chủ yếu sau:

d) Nguồn cung cấp điện:

- Nguồn điện hiện trạng: Hiện tại trong khu vực quy hoạch có các đường dây 35KV trực thuộc quản lý của Cty Điện lực Thái Nguyên như sau:

*** Khu I:**

+ ĐDK 375 E6.19 trong khu quy hoạch bắt đầu từ cột 77 đến hết cột 67.

+ ĐDK 376 E6.2 trong khu quy hoạch bắt đầu từ cột 105 đến cột 107 đấu chung với ĐDK 375 và chia 02 nhánh:

Nhánh rẽ đi xã Phục Linh đến hết cột 03-NR TBA KV3;

Nhánh rẽ đi xã Tân Linh đến hết cột 02-NR Tân Linh.

*** Khu II:** ĐDK 375 E6.19 trong khu quy hoạch bắt đầu từ cột 55 đến hết cột 53.

- Nguồn điện cấp cho CCN dự kiến lấy nguồn cấp từ 02 tuyến đường dây 35kV nêu trên.

e) Phương án thiết kế cấp điện:

- Lưới điện 35kV và trạm biến áp:

*** Khu I:**

+ Đối với đường dây ĐDK 375 E6.19 trong ranh giới khu quy hoạch nấn tuyến bắt đầu từ cột 77, tuyến này chạy dọc theo đường khu quy hoạch mới đường này giáp ranh với quốc lộ 37 tới cột 72. Giữ nguyên tuyến và cột từ vị trí 72 đến 67 do nằm sát ranh giới quy hoạch. Cột 72 làm cột điểm đầu với đoạn nấn tuyến và điểm đầu chung với đường dây 376.

+ Đối với đường dây ĐDK 376 E6.2 trong ranh giới khu quy hoạch nần tuyến bắt đầu từ cột 105, tuyến này chạy dọc theo đường quy hoạch mới đường này giáp ranh với quốc lộ 37 và đi dọc theo đường + biên giới phía Tây của khu quy hoạch. Hoàn trả lại lưới điện đi xã Phục Linh tại cột 03-NR TBA KV3. Hoàn trả lại lưới điện đi xã Tân Linh tại cột 02-NR Tân Linh.

+ Di chuyển 02 trạm biến áp (TBA Xóm 6, TBA DN Hải Bình) ra bên ngoài khu đất lập dự án, lắp đặt lại đường dây cấp điện từ trạm biến áp trên vào đường dây 0,4kv hiện có phía ngoài ranh giới dự án.

+ Dỡ bỏ 01 trạm biến áp: TBA Cầu vượt Hà Thượng hiện cấp điện cho xí nghiệp thiếc.

+ Xây dựng mới 01 trạm biến áp 250KVA -35/0,4kv cấp điện cho khu điều hành - hạ tầng kỹ thuật - công cộng - dịch vụ thương mại và toàn bộ hệ thống chiếu sáng. (Cơ sở tính toán công suất trạm biến áp trên căn cứ theo bảng Đ01 - phân cấp điện). Để linh hoạt trong việc cung cấp điện và dễ dàng trong quản lý, vận hành cũng như sửa chữa ta sẽ lắp đặt các trạm biến áp tại vị trí trung tâm Cụm công nghiệp nhằm cấp nguồn cho các tủ điều khiển chiếu sáng

*** Khu II:**

+ Đối với đường dây ĐDK 375 E6.19 trong ranh giới khu quy hoạch nần tuyến bắt đầu từ cột 56, tuyến này chạy dọc theo đường khu quy hoạch mới tới cột 52 hoàn trả lưới.

+ Di chuyển TBA Kim Sơn 3 ra ngoài ranh giới khu quy hoạch khoảng 80m.

+ Xây dựng mới 01 trạm biến áp 160KVA -35/0,4kv cấp điện cho khu điều hành - hạ tầng kỹ thuật - công cộng - dịch vụ thương mại và toàn bộ hệ thống chiếu sáng. (Cơ sở tính toán công suất trạm biến áp trên căn cứ theo bảng Đ02 - phân cấp điện). Để linh hoạt trong việc cung cấp điện và dễ dàng trong quản lý, vận hành cũng như sửa chữa ta sẽ lắp đặt các trạm biến áp tại vị trí trung tâm Cụm công nghiệp nhằm cấp nguồn cho các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Tủ phân phối điện và điều khiển đặt tại trạm biến thế gồm:

+ Tủ điện chứa Máy cắt trung thế 35kv và bảo vệ máy biến áp

+ Tủ điện hạ thế 0,4kv.

+ Tủ điện chiếu sáng đèn đường.

+ Tủ điện bù cosφ để đảm bảo $\cos\varphi > 0.8$.

g) Thiết bị điện:

- Các thiết bị điện phải được lựa chọn phù hợp với môi trường lắp đặt, kết hợp với yêu cầu kỹ thuật.

- Các thiết bị điện phải có chứng chỉ theo quy định.

- Dự tính sử dụng các thiết bị điện của các hãng như: MBA Đông Anh, ABB, Shneider, Siemen, AC và tương đương cho các thiết bị phân phối. Máy phát điện sử dụng loại máy của hãng FG.Willson (Anh), hoặc của các hãng khác có nguồn gốc từ EU. Máy biến áp sử dụng loại do hãng ABB hoặc tương đương chế tạo.

h) Lắp đặt cáp và thiết bị điện:

- Sử dụng cáp bền nhiệt ở những nơi cần thiết, chọn lựa cáp cho phù hợp với tuổi thọ tính toán của nhà làm việc.

- Lưới điện hạ áp gồm: các tuyến cáp 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các phụ tải.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu, nhà xưởng đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bề mặt đặt ngay trên hệ đường.

i) Hệ thống điện chiếu sáng:

*** Yêu cầu chung.**

- Để đảm bảo tính kinh tế nhưng vẫn thỏa mãn yêu cầu về độ chiếu sáng cần thiết, độ chói và đồng đều trên suốt tuyến, chọn phương án thiết kế lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng như sau: Theo TCXDVN 333:2005 và Quy Chuẩn Xây Dựng Việt Nam 07:2016 thì thiết kế hệ thống chiếu sáng đối với đường trục chính đô thị phải đảm bảo các thông số kỹ thuật sau: cấp chiếu sáng là cấp C (TCXDVN 259:2001) loại đường nội bộ, khu công nghiệp.

- Độ chói tối thiểu trên mặt đường: $L_{tb} \geq 0,75 \text{ Cd/m}^2$.

- Độ chói đều chung $U_0 \geq 0,4$

- Độ chói đều theo phương dọc: $U_L \geq 0,6$

- Mức tăng ngưỡng $\leq 15\%$.

- Độ rọi ngang trung bình tối thiểu: $E_{tb} \geq 7,5 \text{ lux}$.

*** Phương án chiếu sáng**

- Trụ đèn: Cột thép tròn côn cao 10m.

- Cản đèn:

+ Cản đèn đôi cao 2m, vươn xa 1.5m, dày 2.6mm.

+ Cản đèn đơn cao 2m, vươn xa 1.5m, dày 2.6mm.

- Bóng đèn:

+ Đèn sử dụng LED 2 mức công suất để tiết kiệm điện năng.

+ Bóng LED 240W, hiệu suất quang thông $\geq 100 \text{ Lm/W}$.

+ Bóng LED 150W, hiệu suất quang thông $\geq 80 \text{ Lm/W}$.

- Cấp cáp nguồn và cáp điều khiển:

+ Sử dụng cáp chiếu sáng có tiết diện $\geq 16\text{mm}^2$, lắp đặt đảm bảo theo tiêu chuẩn.

+ Cáp điều khiển từ tủ điều khiển chiếu sáng tới các đèn được sử dụng cáp có đai thép bảo vệ để điều khiển mức công suất của đèn từ tủ điều khiển.

+ Mỗi phụ tải đèn được cấp nguồn từ cáp trục đối với bộ đèn tiết kiệm năng lượng.

+ Hệ thống nối đất này được nối liên hoàn với nhau thành mạng thống nhất bằng dây đồng trần M25mm².

- Tủ điều khiển chiếu sáng:

+ Lắp đặt mới tủ điều khiển chiếu sáng loại tủ điều khiển tự động ngoài trời cấp nguồn và đóng mở hệ thống chiếu sáng công cộng và điều khiển mức công suất của đèn. Loại tủ này có thể làm việc ở hai chế độ để tiết kiệm điện năng tiêu thụ, vỏ tủ làm bằng vật liệu Composite, bền có khả năng chống lão hóa cao đối với các tác động của môi trường.

+ Tủ lắp đặt đồng bộ các RÔLE thời gian, các RCCB vào vệ dòng rò, MCCB để tăng cường bảo vệ ngắn mạch, gắn thêm Contactor để điều khiển mức công suất đèn, MCB bảo vệ pha từng nhánh đèn.

- Móng tủ và móng cột:

+ Móng tủ được sử dụng bu lông M16, bê tông móng đá 1x2 M200, bê tông lót đá 4x6 M150.

+ Móng cột được sử dụng bu lông M24, M30 bê tông móng đá 1x2 M200, bê tông lót đá 4x6 M150.

- Trạm biến áp cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng: Việc cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng của tuyến đường thông qua tủ điều khiển chiếu sáng, tủ được lấy nguồn từ đầu ra của tủ phân phối hạ thế gần nhất. Các tủ hạ thế được thiết kế đặt sẵn đầu ra cấp nguồn cho tủ điều khiển chiếu sáng.

- An toàn hệ thống điện:

+ Bảo vệ chống quá tải, ngắn mạch và chống dòng rò: Cấp trực được bảo vệ chống quá tải và ngắn mạch 2 cấp, tại tủ điện tổng đầu tuyến (MCCB + RCCB) và tại mỗi vị trí Cột đèn được lắp một Aptomat. Nối đất an toàn cho người: thực hiện nối tất cả các chi tiết kim loại không mang điện gồm vỏ cột thép, vỏ tủ với hệ thống tiếp địa an toàn với điện trở tiếp đất $R_z \leq 04$ (OHM) ở bất kỳ thời điểm nào trong năm. Hệ thống nối đất này được nối liên hoàn với nhau thành mạng thống nhất bằng dây đồng trần C25mm².

+ Điện trở của hệ thống sau khi thi công phải đạt trị số theo qui định trên. Nếu không đạt phải bổ sung tia và cọc tiếp địa.

k) Hệ thống nối đất an toàn:

- Hệ thống nối đất an toàn bao gồm nối đất trạm biến áp, vỏ tủ điện và hệ thống máy trong các phân xưởng, tất cả các ổ cắm phải có dây tiếp địa.

- Điện trở nối đất của hệ thống này không lớn hơn 4 Ohm.

m) Quy mô xây dựng trạm điện:

- Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Căn cứ vào tài liệu khảo sát thực tế nhu cầu phụ tải của khu vực.

- Căn cứ vào hiện trạng lưới điện và phương hướng phát triển Kinh tế – Xã hội của địa phương đến năm 2030.

- Căn cứ nhu cầu điện các công trình (phụ tải tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng thực tế và quy mô đầu tư của chủ đầu tư).

* Tiêu chuẩn tính toán:

+ Điện công nghiệp nặng (luyện gang, kim...): 350kw/1ha

+ Điện công cộng - dịch vụ thương mại: 30kw/1ha

+ Điện cây xanh - hạ tầng kỹ thuật: 0,5w/1m²

+ Điện bãi đỗ xe: 25kw/1ha

+ Chiếu sáng đường: 1w/1m²

- Độ rọi tối thiểu 5 Lux

* Phân vùng phụ tải:

+ Đảm bảo bán kính cấp điện hạ thế theo quy định

+ Tổn thất điện áp lưới hạ thế $\Delta U \leq 10\%$

Công suất yêu cầu cấp điện được tính toán cho khu I và khu II như sau:

* **Khu I:**

TT	Tên hạng mục	Quy mô (m ²) (ha)	Tiêu chuẩn cấp điện	Công suất tính toán (KW)
1	Đất công nghiệp	24.233 (ha)	350KW/1ha	8482
2	Đất công cộng – dịch vụ thương mại	3522 (m ²)	30w/1 m ²	106
3	Đất cây xanh	35155 (m ²)	0.5w/1 m ²	18
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	5073 (m ²)	0.5w/1 m ²	3
5	Đất bãi đỗ xe	1000 (m ²)	25w/1 m ²	25
6	Đất giao thông	45696 (m ²)	1w/1 m ²	46
	Hệ số đồng thời			0.85
	Công suất tính toán (KW)			7376
	Tổn thất (5%)			369
	Hệ số Cosφ = 0.9			0.90
	Công suất biểu kiến yêu cầu từ lưới (KVA)			8606
	Tính chọn MBA cấp điện cho khu dịch vụ và chiếu sáng khu vực I – 34,62ha			250 KVA

*** Khu II:**

TT	Tên hạng mục	Quy mô (m ²) (ha)	Tiêu chuẩn cấp điện	Công suất tính toán (KW)
1	Đất công nghiệp	10.2083 (ha)	350KW/1ha	3573
2	Đất công cộng – dịch vụ thương mại	1398 (m ²)	30w/1 m ²	42
3	Đất cây xanh	16651 (m ²)	0.5w/1 m ²	8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3262 (m ²)	0.5w/1 m ²	2
5	Đất bãi đỗ xe	978 (m ²)	25w/1 m ²	24
6	Đất giao thông	17432 (m ²)	1w/1 m ²	17
	Hệ số đồng thời			0.85
	Công suất tính toán (KW)			3117
	Tổn thất (5%)			156
	Hệ số Cosφ = 0.9			0.90
	Công suất biểu kiến yêu cầu từ lưới (KVA)			3636
	Tính chọn MBA cấp điện cho khu dịch vụ và chiếu sáng khu vực 1 – 14,57ha			180 KVA

2.3.7. Giải phóng mặt bằng và tái định cư

a) Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- 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;
- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;
- Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi

Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành quy định đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi là thủy sản khi Nhà nước thu đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Phê duyệt Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Phê duyệt Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 08/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên Ban hành Quy định về Đơn giá bồi thường nhà ở, công trình kiến trúc gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

b) Quy trình thực hiện:

- Khu vực lập quy hoạch chia làm 2 khu (Khu I và khu II), tổng diện tích giai đoạn I khoảng 49,19 ha với hiện trạng sử dụng đất gồm các loại đất như sau:

*** Khu I (34,62ha):**

- + Đất trồng lúa 1 vụ: Diện tích khoảng 1,09ha chiếm 3,16% tổng diện tích.
- + Đất trồng lúa 2 vụ: Diện tích khoảng 22,29ha chiếm 64,38% tổng diện tích.
- + Đất trồng cây hoa màu: Diện tích khoảng 0,63ha chiếm 1,81% tổng diện tích.
- + Đất vườn tạp: Diện tích khoảng 0,18ha chiếm 0,53% tổng diện tích.
- + Đất ở nông thôn: Có 02 hộ dân, hình thức kiến trúc là nhà nông thôn cấp 4 mái ngói tầng cao là 1 tầng. Hiện trạng diện tích đất ở được phân ra làm 2 nơi như sau:
 - + Khu vực đất ở đã được công ty khai thác và chế biến khoáng sản Núi Pháo đền bù có diện tích khoảng 1,7ha, chiếm 4,91% tổng diện tích đất.
 - + Khu vực đất ở hiện hữu chưa thu hồi có diện tích khoảng 0,26ha, chiếm 0,75% tổng diện tích đất.
- + Đất trồng chè: Diện tích khoảng 0,096ha chiếm 0,28% tổng diện tích.
- + Đất trồng rừng sản xuất: Diện tích khoảng 0,13ha chiếm 0,37% tổng diện tích.
- + Đất hoang: Diện tích khoảng 0,42ha chiếm 1,21% tổng diện tích.
- + Đất sông, suối và mặt nước: Diện tích khoảng 2,6ha chiếm 7,53% tổng diện tích.
- + Đất giao thông: Diện tích khoảng 2,05ha chiếm 5,91% tổng diện tích.
- + Đất công nghiệp (Đã trả lại đất): Diện tích khoảng 3,18ha chiếm 9,18% tổng diện tích.
- + Đất xây dựng mồ mã: Có 6 mộ xây nằm trong đất lập quy hoạch chi tiết, số mộ này thuộc đất trồng lúa của các hộ dân xung quanh.

*** Khu II (14,57ha):**

- + Đất vườn tạp: Diện tích khoảng 3,46ha chiếm 23,74% tổng diện tích.
- + Đất ở nông thôn: Không có hộ dân nào sinh sống trên đất, diện tích khoảng 0,29ha chiếm 1,96% tổng diện tích.
- + Đất trồng chè: Diện tích khoảng 1,44ha chiếm 9,87% tổng diện tích.
- + Đất trồng rừng sản xuất: Diện tích khoảng 8,88ha chiếm 60,93% tổng diện tích.
- + Đất sông, suối và mặt nước: Diện tích khoảng 0,21ha chiếm 1,41% tổng diện tích.
- + Đất giao thông: Diện tích khoảng 0,3ha chiếm 2,09% tổng diện tích.
- Quy trình thực hiện:

Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ thì trong phạm vi thực hiện dự án có khoảng 23ha đất trồng lúa phải chuyển mục đích sang đất đất khác, thuộc trường hợp phải được Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Vì vậy, sau khi dự án được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ thực hiện thủ tục để được Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định trước khi trình UBND huyện Đại Từ thực hiện việc thu hồi đất.

Khi thực hiện công tác thu hồi đất cần lưu ý một số nội dung:

+ Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng phải quán triệt công tác xây dựng nội dung kế hoạch đền bù và việc lựa chọn cán bộ thực hiện. Việc tuyên truyền vận động phải làm cho mọi người dân trong vùng Dự án hiểu rõ lợi ích nhiều mặt của Dự án xây dựng CCN đối với địa phương; Hiểu rõ được các chính sách về đền bù giải phóng mặt bằng của nhà nước, ý thức được quyền lợi và nghĩa vụ của mình, nắm bắt được các nội dung công việc, giải thích cho người bị thu hồi đất, để họ có ý thức tự giác thực hiện tốt ngay việc kê khai thiệt hại cho đến khi thực hiện giải toả giao đất cho dự án theo kế hoạch.

+ Phương án bồi thường phải được xây dựng đầy đủ về các nội dung, cụ thể các chi tiết nhằm giải quyết tốt công tác bồi thường di dân tái định cư và GPMB.

+ Công tác điều tra thống kê đánh giá các thiệt hại phải đầy đủ, chính xác theo các yêu cầu. Phải thật sự công bằng và có đầy đủ chữ ký xác nhận thống nhất về nội dung của cán bộ thực hiện, người bị thiệt hại, đại diện trưởng xóm và xác nhận của chính quyền xã.

+ Lập dự toán bồi thường và trình duyệt, tổ chức thanh toán phải đầy đủ đúng trình tự quy định và nhanh chóng, trong đó lưu ý các vấn đề công khai trong từng bước cần thiết.

+ Chú trọng đặc biệt trong việc xây dựng đơn giá bồi thường nhất là giá đất đảm bảo các quy định pháp lý và nhất thiết phải phù hợp thực tế địa phương được đại đa số nhân dân chấp thuận.

+ Công tác tái định cư phải giải quyết đồng bộ trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, không để ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của dự án. Mặt khác

cũng là để đảm bảo ổn định tình hình kinh tế xã hội vùng dự án trong và sau khi triển khai.

- Trình tự thực hiện công tác bồi thường, GPMB.

+ Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi: Hoàn chỉnh bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính hoặc liên hệ với cơ quan đo vẽ để thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính.

+ Lập phương án đền bù tổng thể;

+ Trình duyệt phương án đền bù tổng thể;

+ Thông báo về việc thu hồi đất: Tổ chức thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

+ Tiếp xúc các ban ngành ra Quyết định thu hồi đất.

+ Tổ chức thông báo nội dung về quyết định thu hồi đất và giải quyết các khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất.

+ Tổ chức kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai.

+ Tổ chức lập, thẩm định và trình xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

+ Tổ chức công khai phương án bồi thường, hỗ trợ cho nhân dân được biết.

+ Thực hiện chi trả tiền bồi thường.

c) Thời gian thực hiện: Dự kiến năm 2021 bắt đầu triển khai thực hiện.

d) Đơn vị thực hiện bồi thường: Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Đại Từ.

e) Khái toán kinh phí:

Tổng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng CCN là: 114,145 tỷ đồng.

(Có biểu tính chi tiết kèm theo)

3. Dự kiến tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn đầu tư, khả năng cân đối nguồn vốn đầu tư công và việc huy động các nguồn vốn, nguồn lực khác để thực hiện dự án.

3.1. Dự kiến tổng mức đầu tư.

3.1.1. Căn cứ tính tổng mức đầu tư.

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;

- Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

- Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

3.1.2. Tính toán tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư: 346.462.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Trong đó:

- Chi phí bồi thường GPMB+ TĐC:	114.145.000.000 đồng
- Chi phí xây lắp:	167.558.000.000 đồng
- Chi phí thiết bị:	17.050.000.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án:	2.490.000.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	6.180.000.000 đồng
- Chi phí khác:	7.542.000.000 đồng
- Chi phí dự phòng:	31.497.000.000 đồng

(Có biểu tính chi tiết kèm theo)

3.2. Cơ cấu nguồn vốn, phương án huy động các nguồn vốn.

3.2.1. Cơ cấu vốn đầu tư

Với tổng mức đầu tư là 346,462 tỷ đồng, cơ cấu nguồn vốn, khả năng cân đối vốn để thực hiện dự án như sau:

- Nguồn vốn Khuyến công quốc gia hỗ trợ: 6,0 tỷ đồng, chiếm 1,7%
- Nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thư cấp, vốn huy động hợp pháp khác: 340,462 tỷ đồng, chiếm 98,3%.

3.2.2. Phương án huy động các nguồn vốn:

a) Nguồn vốn khuyến công quốc gia hỗ trợ: 6,0 tỷ đồng

Theo quy định tại khoản 18, Điều 8 Thông tư 28/2018/TT-BTC ngày 28/3/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập, quản lý, sử dụng kinh phí khuyến công thì dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp được hỗ trợ 6,0 tỷ đồng /cụm công nghiệp.

Sau khi dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư, chủ đầu tư mới có cơ sở thực hiện các thủ tục để được hỗ trợ nguồn kinh phí Khuyến công quốc gia theo đúng quy định tại Thông tư số 28/2018/TT-BTC ngày 28/3/2018 của Bộ tài chính. Chủ đầu tư sẽ thực hiện các thủ tục trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

b) Nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thư cấp, vốn huy động hợp pháp khác:

Cụm công nghiệp Hà Thượng được đầu tư xây dựng theo hình thức cuốn chiếu, vừa xây dựng hạ tầng kỹ thuật vừa cho thuê đất. Các Nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất đăng ký với Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp về diện tích, vị trí thuê. Trên cơ sở đó Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ thực hiện GPMB và đầu tư hạ tầng trên phần diện tích đó để giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án sản xuất kinh doanh.

Hiện nay có một số Nhà đầu tư quan tâm, có nhu cầu thuê đất thực hiện dự án sản xuất kinh doanh tại CCN Hà Thượng. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đã thực hiện ký Biên bản thảo thuận thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng với 04 Nhà đầu tư, trong đó các Nhà đầu tư cam kết sẽ

ing toàn bộ số tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm thuê cho chủ đầu tư để thực hiện công tác bồi thường GPMB và xây dựng hạ tầng CCN.

Sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp thực hiện ký Hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng với các Nhà đầu tư, trong đó quy định tiền độ, thời gian tạm ứng vốn để thực hiện Dự án.

Toàn bộ số tiền Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm thuê sau khi Hợp đồng thuê lại đất được ký kết chính thức giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Nhà đầu tư.

(Có biên bản thỏa thuận thuê đất của các nhà đầu tư thứ cấp kèm theo)

3.2.3. Phân kỳ nguồn vốn đầu tư và tiến độ huy động các nguồn vốn.

Dự kiến xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng trong vòng 5 năm, từ năm 2020 đến hết năm 2024.

Tiến độ huy động các nguồn vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng CCN như sau:

Dvt: Triệu đồng

Nguồn vốn huy động	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Cộng
Vốn ứng trước tiền thuê đất của các nhà đầu tư thứ cấp	3.940	79.307	79.425	82.407	95.384	340.462
Vốn khuyến công Quốc gia hỗ trợ				3.000	3.000	6.000
Cộng	3.940	79.307	79.425	85.407	98.384	346.462

4. Khả năng thu hồi vốn

4.1. Nguyên tắc tính toán

- Việc thu hồi vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp nhằm bảo đảm cân bằng lợi ích của chủ đầu tư với lợi ích của tổ chức, doanh nghiệp thứ cấp.

- Việc thu hồi vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp được thực hiện thông qua hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên theo đơn giá quy định tại Quy chế quản lý cụm công nghiệp Hà Thượng;

- Chi phí quản lý, vận hành, duy tu, sửa chữa được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm bảo đảm tốt việc vận hành của đơn vị; do đơn vị quản lý vận hành chịu trách nhiệm quản lý;

- Lợi nhuận định mức của dự án tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình;

- Thời hạn thu hồi phí hạ tầng là 50 năm (tối thiểu là 10 năm)

- Chi phí đầu tư xây dựng: là toàn bộ chi phí hợp pháp thực hiện đầu tư xây dựng công trình và đưa công trình vào khai thác sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng. Trường hợp phải đưa công trình vào sử dụng nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê

duyet quyết toán vốn đầu tư công trình, thì tổng chi phí đầu tư xây dựng tạm tính theo báo cáo quyết toán của chủ đầu tư; sau khi được cấp có thẩm quyền quyết toán công trình, điều chỉnh chi phí đầu tư xây dựng công trình theo số được quyết toán.

- Chi phí quản lý vận hành khai thác kinh doanh bao gồm:

+ Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành.

+ Chi phí quản lý đơn vị (doanh nghiệp)

+ Chi phí duy tu, sửa chữa

- Khoản kinh phí thu được thông qua hoạt động cho thuê một phần được nộp ngân sách để bù lại chi phí giải phóng mặt bằng; phần còn lại dùng để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN.

4.2. Tính toán khả năng thu hồi vốn

- Quy mô diện tích CCN là 49,19 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê là 328.285,47m²; diện tích đất dịch vụ có thể cho thuê là 3.500m².

- Giá thuê đất sản xuất kinh doanh trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (khoảng 50 năm) tạm tính là 1.100.000 đồng/m².

- Giá thuê đất dịch vụ trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (khoảng 50 năm) tạm tính là 2.000.000 đồng/m².

- Dự kiến doanh thu cho thuê lại đất của CCN là : 368.114.017.000 đồng.

Trong đó:

+ Đất công nghiệp cho thuê: 328.285,47m² x 1.100.000 đồng/m²/50 năm = 361.114.017.000 đồng.

+ Đất dịch vụ cho thuê: 3.500m² x 2.000.000 đồng = 7.000.000.000 đồng.

Ghi chú: Đơn giá trên là đơn giá tạm tính để thực hiện huy động vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hà Thượng. Đơn giá chính thức sẽ được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt khi ký hợp đồng thuê đất chính thức, tính tại thời điểm giao đất.

5. Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện đầu tư.

5.1. Tiến độ triển khai thực hiện dự án:

- Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ thực hiện xây dựng toàn bộ hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng là 05 năm, từ năm 2020 đến hết năm 2024. Cụ thể như sau:

+ Năm 2020: Phê duyệt chủ trương đầu tư, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế bản vẽ thi công, triển khai công tác bồi thường GPMB và thực hiện hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án.

+ Năm 2021: Thực hiện bồi thường GPMB và khởi công xây dựng các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp và thu hút đầu tư.

+ Năm 2022-2023: Tiếp tục bồi thường GPMB và xây dựng các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và thu hút đầu tư.

+ Năm 2024: Xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

STT	Tên công việc	Năm				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Phê duyệt chủ trương đầu tư, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế bản vẽ thi công, hiện hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án					
2	Bồi thường GPMB và khởi công xây dựng các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp					
3	Tiếp tục bồi thường GPMB và xây dựng các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và thu hút đầu tư					
4	Xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, bàn giao đưa vào khai thác sử dụng					

- Thời gian hoạt động của Cụm công nghiệp là 50 năm kể từ khi có quyết định giao đất.

5.2. Tiên độ bàn giao đất

Dự kiến Cụm công nghiệp Hà Thượng được đầu tư xây dựng theo hình thức cuốn chiếu, vừa xây dựng hạ tầng kỹ thuật vừa cho thuê đất. Các Nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất đăng ký với Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp về diện tích, vị trí thuê. Dự kiến tiến độ bàn giao đất cho các nhà đầu tư thứ cấp như sau:

STT	Năm thực hiện	Diện tích đất CN cho thuê (m ²)	Diện tích đất Dịch vụ cho thuê (m ²)	Tỷ lệ %
1	2021	82.071	875	25,00
2	2022	82.071	875	25,00
3	2023	82.071	875	25,00
4	2024	82.071	875	25,00
	Tổng	328.285	3.500	100,00

6. Chi phí vận hành dự án sau khi hoàn thành.

a) Xác định chi phí hoạt động hàng năm G_{hd} :

Các chi phí hoạt động hàng năm bao gồm: Chi phí điện chiếu sáng, chi phí nước tưới cây, rửa đường, chi tiền lương ban quản lý CCN.

TT	Khoản chi	Thành tiền (đồng/năm)	Mức thu (đồng/m ² /năm)
I	Chi phí quản lý điều hành, bảo vệ		7.463
1	Chi phí điện chiếu sáng công cộng	1.100.000.000	3.351
2	Chi phí nước rửa đường giao thông	150.000.000	457
3	Chi lương và hoạt động quản lý điều hành	1.200.000.000	3.655
II	Chi phí bảo trì sửa chữa nhỏ	500.000.000	1.523
	Tổng		8.986

b) Xác định chi phí quản lý chung G_{QLDA} :

Theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Chi phí quản lý được xác định bằng 15% tổng chi phí.

$$G_{QLDA} = 8.986 \times 15\% = 1.348 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

c) Xác định phí sử dụng hạ tầng 1 năm như sau:

$$G_b = 8.986 + 1348 = 10.334 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

$G_b = 10.334$ đồng/m²/năm thấp hơn giá sử dụng hạ tầng tại Ban Quản lý các KCN tỉnh Thái Nguyên là 13.320 đồng/m²/năm và phù hợp với giá sử dụng hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

7. Tác động của dự án tới môi trường và hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội của dự án.

7.1. Tác động của dự án tới môi trường.

7.1.1. 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.

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

- 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 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 hồi phục được.

- 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 thì 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.

- 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 rắn tới môi trường đất khu vực là rất nhỏ.

- 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 về kết cấu nền đường.

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

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

- Đối với khí thải, tiếng ồn:

Trong giai đoạn này các khí thải có thành phần khá đơn giản và mức độ 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 số đốt triệt để, tải

lượng khí thải nhỏ và độ ồn thấp.

+ Các xe khí hoạt động phải có bạt che thùng để hạn chế tối đa sự phát thải bụi ra môi trường, đồng thời không chở 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.

- 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.

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

- 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 cả người trên công trường phải tuân thủ.

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

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

Cụm công nghiệp Hà Thượng là Cụm công nghiệp tập trung thu hút các doanh nghiệp đầu tư hoạt động trong các lĩnh vực kho bãi chứa vật tư, vật liệu, cơ khí mỏ, luyện kim màu, vật liệu xây dựng, chế biến khoáng sản... .. và các ngành nghề công nghiệp, 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 dự án bao gồm:

- Bụi, khí thải: phát sinh từ quá trình hoạt động của các 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 Cụm công nghiệp.

+ Khí thải phát sinh từ các máy móc, thiết bị đốt nhiên liệu;

+ Hơi dung môi phát sinh từ hoạt động lưu trữ nguyên, 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 Cụm công nghiệp 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 Cụm công nghiệp 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 A 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 Cụm công nghiệp đặc tính, thành phần rất đa dạng phụ thuộc vào từng loại hình công nghiệp khác nhau:

- 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 Cụm công nghiệp trung bình là 104 tấn/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...

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

- 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 về mức độ an toàn môi trường, tiếng ồn;

+ Phân bố mật độ xe vận tải ra vào khu vực Cụm công nghiệp hợp lý và khoa học, quy định tốc độ xe lưu thông trong Cụm công nghiệp $\leq 30\text{km/h}$, 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;

+ Bảo đảm trồng đủ diện tích cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cây xanh dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ của Cụm công nghiệp, 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 đầu tư kinh doanh, sản xuất trong Cụm công nghiệp 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 theo các QCVN và TCVN.

+ Các nhà máy sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp sẽ được kiến nghị quan tâm đến vấn đề áp dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng 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.

- Đối với nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt:

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 Cụm công nghiệp và được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp.

+ Nước thải sản xuất:

+ Các nhà máy, xí nghiệp sản xuất trong Cụm công nghiệp phải đấu nối hệ thống thoát nước thải với hệ thống đường cống thu gom nước thải chung của Cụm công nghiệp. Trước khi đấu nối và dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp, 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 trong Cụm công nghiệp đều phải sử dụng dịch vụ xử lý nước thải của Cụm công nghiệp. 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 Cụm công nghiệp.

- 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 hủy của các hợp chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học gây ô nhiễm môi trường và sức khỏe cộng đồng do mùi hôi và nước rỉ rác cũng như đảm bảo mỹ quan chung của Cụm công nghiệp.

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 huyện Đại Từ.

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.

c) 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 Cụm công nghiệp theo quy định.

Chủ đầu tư sẽ thực hiện nhiệm vụ quản lý môi trường tổng thể Cụm công nghiệp dưới sự chỉ đạo, giám sát của các cấp, ngành UBND huyện Đại Từ và UBND tỉnh Thái Nguyên. 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 Cụm công nghiệp 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 Việt Nam. 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.

7.1.3. Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường, dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Vì vậy, chủ đầu tư sẽ thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường song song với việc lập báo cáo nghiên cứu khả thi trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

7.2. Hiệu quả kinh tế của dự án.

- Thu nhận từ việc đầu tư hạ tầng CCN Hà Thượng như sau:

STT	Khoản mục	Thành tiền
1	Tổng chi phí	346.462.000.000 đồng
2	Tổng doanh thu	368.114.017.000 đồng
3	Thu nhập từ hoạt động: 3=2-1	21.652.017.000 đồng
4	Tổng lợi nhuận/chi phí	6,25%

- Dự án có án có hiệu quả về mặt kinh tế, lợi nhuận của dự án sau 5 năm đi vào hoạt động là: 21.652.017.000 đồng .

- Tỷ suất giữa lợi nhuận/Tổng vốn đầu tư: 6,25 % >0.

- Thời gian thu hồi vốn của dự án dự kiến là 5-6 năm.

- Các chi phí vận hành hạ tầng Cụm công nghiệp sau khi dự án đi vào hoạt động, Chủ đầu tư sẽ xây dựng phương án thu phí dự kiến nguồn thu này đảm bảo toàn bộ chi phí vận hành dự án.

7.3. Hiệu quả xã hội của dự án.

- Thực hiện dự án đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng tạo ra quỹ đất sạch và môi trường thuận lợi để khuyến khích và thu hút đầu tư trong và ngoài nước, đảm bảo được tính hiệu quả cao trong phát triển công nghiệp; phát huy được tiềm năng, thế mạnh, lợi thế và nguồn lực của tỉnh.

- Dự án đi vào hoạt động sẽ đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, tạo việc làm cho lao động trong tỉnh. Thu nhập của người lao động ổn định, đời sống vật chất, tinh thần được cải thiện.

- Kinh tế phát triển, góp phần giữ vững ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân, đảm bảo an sinh xã hội.

- Dự án đi vào hoạt động có hiệu quả tạo ra lợi nhuận sau thuế cho nhà nước và đóng góp quỹ đất sạch để thu hút các dự án sản xuất công nghiệp.

8. Các giải pháp tổ chức thực hiện.

- Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết và đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp.

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

+ Phối hợp với các Sở, Ban, Ngành liên quan để thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư dự án phù hợp, đảm bảo tính pháp lý và tính khả thi của dự án.

+ Lựa chọn các đơn vị tư vấn có đủ năng lực để lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực hiện các công việc khác liên quan đến chuẩn bị dự án.

+ Điều tra, khảo sát thị trường, thu hút, kêu gọi đầu tư,....

- Giai đoạn thực hiện đầu tư:

+ Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương để thực hiện công tác bồi thường GPMB phù hợp với tiến độ đầu tư;

+ Chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom; khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng; tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng xây dựng; thi công xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng; tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành; nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành; bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng; vận hành, chạy thử và thực hiện các công việc cần thiết khác;

+ Tích cực vận động vốn góp của các nhà đầu tư; phối hợp với ngân hàng thương mại để bố trí nguồn vốn kịp thời, đúng tiến độ, không để xảy ra tình trạng thiếu vốn dẫn đến chậm tiến độ.


- Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của Dự án vào khai thác sử dụng: Quyết toán hợp đồng xây dựng, bảo hành công trình xây dựng.

- Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp tổ chức quản lý và kinh doanh, thu phí, dịch vụ công cộng và các khoản thu khác trong cụm công nghiệp theo quy định.

8. Đề xuất, kiến nghị

Hiện nay do khả năng cân đối nguồn ngân sách tập trung còn hạn chế, không đảm bảo đủ nguồn cân đối cho dự án, dự án CCN Hà Thượng triển khai trên cơ sở sử dụng nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư thứ cấp (*Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng*). Theo đó, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đã thực hiện ký Biên bản thảo thuận thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng với 04 Nhà đầu tư, trong đó các Nhà đầu tư cam kết sẽ ứng toàn bộ số tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm thuê cho chủ đầu tư để thực hiện công tác bồi thường GPMB và xây dựng hạ tầng CCN. Tuy nhiên chủ đầu tư phải đảm bảo tiến độ giao đất cho các nhà đầu tư.

Vì vậy, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đề nghị UBND tỉnh, các Sở, ngành bố trí nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn ứng trước tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng nộp một lần của các nhà đầu tư tại CCN Hà Thượng. Cho phép chủ đầu tư được sử dụng trực tiếp nguồn vốn ứng trước để thực hiện bồi thường GPMB và xây dựng hạ tầng CCN để đảm bảo tiến độ giao đất cho các nhà đầu tư thứ cấp.

Với nội dung trên, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp kính trình UBND tỉnh Thái Nguyên xem xét, quyết định chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở KH & ĐT;
- Sở Công Thương;
- Sở Tài chính;
- Lãnh đạo TT;
- Lưu: VT, ĐT.

GIÁM ĐỐC


Nguyễn Đình Hùng



TỈNH ỦY THÁI NGUYÊN

Số 372-KL/TU

Người ký: Tỉnh ủy Thái Nguyên
Email: tinhuythainguyen@thainguyen.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh ủy Thái Nguyên
Thời gian ký: 06.12.2018 15:07:30 +07:00
ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Thái Nguyên, ngày 04 tháng 12 năm 2018

KẾT LUẬN
CỦA BAN THƯỜNG VỤ TỈNH ỦY
VỀ VIỆC THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP HÀ THƯỢNG,
xã Hà Thượng, huyện Đại Từ

Ngày 03/12/2018, tại Hội nghị thường kỳ lần thứ 41, khóa XIX, nhiệm kỳ 2015 - 2020, sau khi xem xét Tờ trình số 139/TTr-UBND ngày 08/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã thảo luận và thống nhất kết luận như sau:

1. Đồng ý chủ trương thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 139/TTr-UBND ngày 08/11/2018.

2. Giao Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông báo đến các cơ quan, đơn vị liên quan để triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Các đ/c Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy,
- Thường trực HĐND tỉnh,
- Ủy ban nhân dân tỉnh,
- Các sở: CT, KH, TC, TNMT, XD,
- Huyện ủy, UBND huyện Đại Từ,
- Lãnh đạo Văn phòng Tỉnh ủy,
- Lưu Văn phòng Tỉnh ủy (26).

T/M BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ BÍ THƯ THƯỜNG TRỰC



Bùi Xuân Hòa



Người ký: Tỉnh ủy Thái Nguyên
Email: tinhuythainguyen@thainguyen.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh ủy Thái Nguyên
Thời gian ký: 26.08.2019 09:18:21 +07:00

TỈNH ỦY THÁI NGUYÊN

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Số 433-KL/TU

Thái Nguyên, ngày 23 tháng 8 năm 2019

KẾT LUẬN
CỦA BAN THƯỜNG VỤ TỈNH ỦY
Về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng,
xã Hà Thượng, huyện Đại Từ

Ngày 21/8/2019, tại Hội nghị thường kỳ lần thứ 50, khóa XIX, nhiệm kỳ 2015-2020, sau khi xem xét Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 15/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất kết luận như sau:

1. Đồng ý chủ trương điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 15/8/2019.

2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền và chỉ đạo thực hiện bảo đảm ổn định dân cư, theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Ban Thường vụ Tỉnh ủy kết luận để các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Ban Thường vụ Tỉnh ủy,
- Ủy ban nhân dân tỉnh,
- Các sở: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường,
- Huyện ủy, UBND huyện Đại Từ,
- Lưu Văn phòng Tỉnh ủy (24).

T/M BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ BÍ THƯ THƯỜNG TRỰC



Bùi Xuân Hòa

Số: ~~801~~ /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 11 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng,
huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ: Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Chương trình phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2020;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh về việc ban hành Đề án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Xét đề nghị của Sở Công Thương tại Báo cáo số 672/BC-SCT ngày 06/6/2018 về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Tờ trình số 04/TT-UBND ngày 10/01/2018 của UBND huyện Đại Từ; thực hiện Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể như sau:

1. Tên gọi: Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Địa điểm: Xóm 3, xóm 4, xóm 6 và xóm 7, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Phục Linh;
- Phía Nam: Giáp đường Quốc lộ 37 và xóm 6, xã Hà Thượng;
- Phía Tây: Giáp mỏ Núi Pháo;
- Phía Đông: Giáp xóm 7 và xóm 8, xã Hà Thượng.

3. Mục tiêu: Thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng để tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, luyện kim màu và chế biến sâu khoáng sản... góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Đại Từ.

4. Quy mô cụm công nghiệp: Diện tích 50 ha.

5. Tính chất ngành nghề sản xuất, kinh doanh trong CCN: Thu hút các doanh nghiệp đầu tư hoạt động trong các lĩnh vực kho bãi chứa vật tư, vật liệu, cơ khí mỏ, luyện kim màu, vật liệu xây dựng, chế biến khoáng sản...

6. Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết và đầu tư hạ tầng: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp - Sở Công Thương Thái Nguyên.

7. Tiến độ thực hiện dự án

- Năm 2018: Thành lập Cụm công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết, lập báo cáo nghiên cứu khả thi và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư;

- Từ năm 2019 - 2022: Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư.

8. Thời gian hoạt động của Cụm công nghiệp: 50 năm.

9. Dự kiến tổng mức đầu tư của Dự án: 346.462 triệu đồng.

10. Cơ cấu nguồn vốn

- Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước;
- Nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư thứ cấp;
- Nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 2. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về quản lý cụm công nghiệp.

Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp được sử dụng nguồn vốn ứng trước từ tiền cho thuê lại đất trả tiền một lần của nhà đầu tư thứ cấp để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong cụm công nghiệp.

Điều 3. Giao Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, UBND huyện Đại Từ và các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp thực hiện các thủ tục liên quan dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp. Đảm bảo tốt công tác an ninh trật tự, an toàn lao động, phù hợp với quy hoạch phát triển cụm công nghiệp, quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong việc cấp phép đầu tư các dự án thành phần tại cụm công nghiệp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đại Từ; Giám đốc Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *l/yc*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
 - Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, TH Tòa, Cục
- Tòaank, 12/2018 *l/yc*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Nhữ Văn Tâm



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số *2860*/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày *06* tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng,
huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ: Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Chương trình phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2020;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh về việc ban hành Đề án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Sở Công Thương tại Tờ trình số 657/TTr-SCT ngày 28/5/2019; Biên bản thống nhất điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ giữa các đơn vị: Sở Công Thương; UBND huyện Đại Từ; Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp - Sở Công Thương; UBND xã Hà Thượng lập ngày 03/9/2019 tại UBND xã Hà Thượng; thực hiện Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể như sau:

1. Tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên:

- **Địa điểm:** Xóm 3, xóm 4, xóm 6 và xóm 7, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Phục Linh;

+ Phía Nam: Giáp đường Quốc lộ 37 và xóm 6, xã Hà Thượng;

+ Phía Tây: Giáp mỏ Núi Pháo;

+ Phía Đông: Giáp xóm 7 và xóm 8, xã Hà Thượng.

2. Nay điều chỉnh như sau:

- **Vị trí Khu I (diện tích 35 ha):** Xóm 3, xóm 4 và xóm 6, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Phục Linh;

+ Phía Nam: Giáp Quốc lộ 37 và xóm 6, xã Hà Thượng;

+ Phía Đông: Giáp xóm 6, xã Hà Thượng;

+ Phía Tây: Giáp mỏ Vonfram - Đa kim Núi Pháo.

- **Vị trí Khu II (diện tích 15 ha):** Xóm 2, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 37;

+ Phía Đông: Giáp xóm 2, xã Hà Thượng;

+ Phía Nam và phía Tây: Giáp mỏ đồng - thiếc bismuth Tây núi Pháo.

Điều 2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Yêu cầu Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đại Từ và các đơn vị liên quan xây dựng phương án bảo đảm ổn định dân cư, tăng cường công tác tuyên truyền, vận động nhân dân tạo sự đồng thuận trong quá trình triển khai Dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đại Từ; Giám đốc Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *h*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, TH, *Toank, Cường*
Toank, 9/2019 *h*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



h
Nhữ Văn Tâm

Số: 6886/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 08 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc **Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 37/2017/NĐ-CP ngày 07/5/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 về việc ban hành Đề án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Công văn số 2626/SXD-QHKT ngày 24/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, huyện Đại Từ.

Căn cứ Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc TAC lập năm 2019;

Xét đề nghị của Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp tại Tờ trình số 66/TTr-TTKC&TVPTCN ngày 04/10/2019 và của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 206/TTr-KT&HT ngày 31 tháng 10 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ với những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

2. Vị trí và ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:

2.1. Vị trí nghiên cứu quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch nằm tại xã Hà Thượng.

2.2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch được chia thành 02 khu:

a. Khu 1 (34,62ha) thuộc các xóm 3, xóm 4, xóm 6 xã Hà Thượng:

- Phía Đông: Giáp xóm 6, xã Hà Thượng.

- Phía Tây: Giáp mỏ Vonfram – Đa kim Núi Pháo.

- Phía Nam: Giáp đường Quốc lộ QL.37 và xóm 6 xã Hà Thượng.

- Phía Bắc: Giáp xã Phục Linh.

b. Khu 2 (14,57ha) thuộc xóm 2 xã Hà Thượng:

- Phía Đông: Giáp xóm 2, xã Hà Thượng.

- Phía Tây: Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.

- Phía Nam: Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.

- Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 37.

2.3. Quy mô: Tổng diện tích ranh giới quy hoạch 49,190706ha.

2.4. Tính chất:

Là Cụm công nghiệp thu hút các ngành nghề thuộc các lĩnh vực kho bãi chứa vật tư, vật liệu, cơ khí mỏ, luyện kim màu, vật liệu xây dựng, chế biến khoáng sản... Các ngành nghề công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp khác phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp của địa phương.

Cụm công nghiệp được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, cụ thể hóa Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

3. Cơ cấu phân khu và quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Cơ cấu phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch bao gồm các khu chức năng sau:

- Đất công nghiệp (Cụm công nghiệp luyện kim màu và chế biến khoáng sản; bãi chứa, kho chứa; sản xuất, lắp đặt vật liệu xây dựng; hỗ trợ và tiểu thủ công nghiệp).

- Đất trung tâm điều hành – dịch vụ gồm: Văn phòng điều hành, trạm y tế, cứu hỏa và giới thiệu sản phẩm, dịch vụ...

- Đất cây xanh gồm: Cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải).
- Đất mặt nước và kè chắn.
- Đất bãi đỗ xe.
- Đất giao thông.

3.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

a. Quy mô đất đai: 49,190706ha (gồm Khu I là: 34,621048ha và Khu II là: 14,569658 ha).

b. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU VỰC			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu I	346.210,48	70,38
1	Đất công nghiệp	226.578,78	46,06
2	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	3.522,18	0,72
3	Đất cây xanh	34.683,52	7,05
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.463,51	0,91
5	Đất mặt nước và kè chắn	12.735,52	2,59
6	Đất bãi đỗ xe	1.000,00	0,2
7	Đất giao thông	63.226,97	12,85
II	Khu II	145.696,58	29,62
1	Đất công nghiệp	101.706,69	20,68
2	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	1.450,14	0,29
3	Đất cây xanh	15.052,55	3,06
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.262,01	0,67
5	Đất mặt nước và kè chắn	3.892,09	0,79
6	Đất bãi đỗ xe	928,38	0,19
7	Đất giao thông	19.404,72	3,94
	Tổng diện tích quy hoạch	491.907,06	100,00

3.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

a. Mật độ xây dựng:

- Đất công trình công nghiệp: 50%.
- Đất Hạ tầng kỹ thuật (Xử lý nước thải): 40%.
- Đất công trình trung tâm điều hành – dịch vụ: 80%.

b. Tầng cao trung bình:

- Công trình trung tâm điều hành – dịch vụ (cao nhất): 05 (tầng).
- Đất công trình công nghiệp (cao nhất): 03 tầng.

c. Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất chung toàn khu: 0,4-0,8(lần).

d. Chiều cao công trình: Chiều cao công trình (cao nhất): + 16,5 (m).

e. Khoảng lùi công trình chính:

- Công trình trung tâm điều hành – dịch vụ: 5,0m.
- Đất công trình công nghiệp: 10,0m.

3.4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là Cụm công nghiệp. Vì vậy, quy hoạch sử dụng đất sẽ cân đối quỹ đất một cách hợp lý để bố trí các khu chức năng cần thiết và đồng bộ đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài.

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu cụm công nghiệp, dịch vụ,... thiết kế các khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hòa giữa các công trình nhà xưởng sản xuất thấp tầng với các công trình nhà điều hành quản lý, các khu cây xanh và các khu quy hoạch cải tạo chỉnh trang.

- Khu vực đất công trình trung tâm điều hành - dịch vụ được bố trí các công trình Nhà quản lý, điều hành, dịch vụ,... sẽ đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực, đóng vai trò là những công trình kiến trúc điểm nhấn, làm nổi bật không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu vực quy hoạch đất công nghiệp được bố trí trung tâm trong khu vực quy hoạch nằm tiếp giáp với các tuyến đường có bề rộng 15,0m; 16,5m; 26,0m và 62,5m là những cụm công trình có giá trị kiến trúc nêu bật được đặc điểm hình ảnh của cụm tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ... Đóng góp vào bộ mặt phát triển công nghiệp của xã Hà Thượng nói riêng và huyện Đại Từ nói chung.

- Cây xanh cách ly được bố trí bao bọc cụm công nghiệp được nghiên cứu đảm bảo khoảng cách cách ly, vệ sinh môi trường với các khu vực lân cận; đồng thời góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường, giảm thiểu ô nhiễm của cụm công nghiệp.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật chủ yếu được bố trí xây dựng ngầm, phía trên trồng cây xanh thảm cỏ tạo tầng thêm tỷ lệ cây xanh cụm công nghiệp. Đối với các công trình nổi bố trí trồng cây xanh xen kẽ không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của cụm công nghiệp.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường: Tổ chức mạng lưới giao thông của cụm công nghiệp tạo thành mạng lưới giao thông ô bàn cờ thuận lợi giữa các khu chức năng của nhà máy và liên hệ thuận tiện với hệ thống giao thông phía bên ngoài. Các tuyến đường có kết cấu lòng đường đổ bê tông, mặt cắt ngang rộng tạo điều kiện cho các phương tiện tiếp cận mỗi công trình, đảm bảo được tính liên tục của dòng giao thông, tránh ách tắc. Mạng lưới đường gồm:

* Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1A-1A (Khu II), đường Quốc lộ 37, phía bên ngoài đi vào cụm công nghiệp, Tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên đến 2020, định hướng phát triển đến 2030 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 31/5/2012. Đường có Lộ giới là 62,5m, nền đường rộng 22,5m; mặt đường rộng 20,0m; phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ rộng 3,0m, hành lang an toàn đường bộ rộng 17,0m và phần đường gom của cụm công nghiệp có lộ giới là 12,0m: Lộ giới 74,5m, lòng đường 20,0m+7,5m; Lề đường 2x1,25m, hành lang bảo vệ đường bộ 2x20,0m và vỉa hè 4,5m.

+ Mặt cắt 1B-1B (Khu I), đường Quốc lộ 37, phía bên ngoài đi vào cụm công nghiệp, Tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên đến 2020, định hướng phát triển đến 2030 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 31/5/2012. Đường có Lộ giới là 62,5m, nền đường rộng 22,5m; mặt đường rộng 20,0m; phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ rộng 3,0m, hành lang an toàn đường bộ rộng 17,0m.

* Đường giao thông đôi nội:

+ Khu I:

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 26,0m. Lòng đường: 15,0m. Dải phân cách: 2,0m. Vĩa hè: $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

- Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 15,0m. Lòng đường: 10,5m. Vĩa hè: 4,5m.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m. Lòng đường: 7,5m. Vĩa hè: $4,5 \times 2 = 9\text{m}$.

- Đường dân sinh hoàn trả: Lộ giới 8,0m. Lòng đường: 5,0m. Vĩa hè: $1,5 \times 2 = 3\text{m}$.

+ Khu II:

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 19,50m. Lòng đường: 10,5m. Vĩa hè: $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m. Lòng đường: 7,5m. Vĩa hè: $4,5 \times 2 = 9\text{m}$.

* Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 12,0\text{m} - 18,0\text{m}$.

- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

- Độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$.

* Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới xây dựng được xác định cho các tuyến đường nội bộ: Chỉ giới xây dựng đối với các công trình trung tâm điều hành, dịch vụ là 5m và chỉ giới xây dựng đối với các công trình công nghiệp là 10m, ngoài ra còn phải tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế ngành cho từng loại công trình.

- Chi tiết về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ được quy định tại bản vẽ quy hoạch giao thông (Ký hiệu: QH-06).

* Bãi đỗ xe:

- Các công trình phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân và đáp ứng một phần nhu cầu đỗ xe công cộng của khu vực theo các quy định hiện hành.

- Xây dựng 02 bãi đỗ xe tập trung (Khu I: 01 bãi đỗ xe và Khu II: 01 bãi đỗ xe) để phục vụ nhu cầu chung của khu quy hoạch.

4.2. Quy hoạch cao độ san nền:

+ Khu I:

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 53.00m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 47.80m.

- Khu quy hoạch có 2 hướng dốc nền chủ đạo, thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

+ Khu II:

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 112.80m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 81.50m.

- Khu quy hoạch có 2 hướng dốc nền chủ đạo, thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

+ Vật liệu san nền sử dụng đất gò, đồi (*ưu tiên san lấp tại chỗ*), hệ số đầm chặt $K=0,9$.

+ Trước khi tiến hành san nền phải xúc bỏ lớp đất hữu cơ để đảm bảo chất lượng nền xây dựng.

+ Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ QH-07.

4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Trên cơ sở quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về các cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa. Hệ thống thoát nước sử dụng mương cống tròn BTCT kết hợp mương xây. Toàn bộ khu quy hoạch có 11 điểm xả (gồm có: Khu I là 8 điểm xả và khu II là 03 điểm xả) thoát ra mương, suối hiện có. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là $1/D$. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 638,45 ($m^3/ng.đ$). Trong đó: Khu I là 447,38 ($m^3/ng.đ$) và Khu II là 191,07 ($m^3/ng.đ$).

+ Nguồn nước:

- Đối với nước sinh hoạt: Hiện tại khu vực quy hoạch chưa có nguồn nước sạch cung cấp. Nguồn nước sử dụng là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan qua trạm xử lý cấp nước đến các điểm dùng nước. Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

- Đối với nước sản xuất, cứu hỏa và tưới cây, rửa đường: Khu vực I, dùng nguồn nước mặt của suối Cát và Khu vực II, dùng dòng nước của suối phía Nam để sử dụng.

+ Giải pháp cấp nước:

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Tuyến ống chính sử dụng ống HDPE D90, D100, D110mm. Các tuyến ống được lắp đặt dọc theo đường nội bộ của Cụm công nghiệp.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh cống đến mặt đất đảm bảo theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất bố trí tế chờ có nút bịt để đầu nối với ống cấp nước.

+ Giải pháp cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa. Họng cấp nước cứu hỏa được bố trí trên đường ống HDPE D100, D110. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa là 120m.

4.5. Quy hoạch thoát nước thải, rác thải và chất thải rắn:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 24:2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Mạng lưới cống thu gom nước thải sử dụng cống tròn HDPE D200 - D400, được thiết kế là các tuyến thoát nước tự chảy độ dốc tối thiểu $i=1/D$. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20m - 30m/ga.

- Toàn bộ nước thải được thu gom, xử lý qua trạm xử lý nước thải với tổng công suất là 570 m³/ng.đ (trong đó: Trạm xử lý khu I là 420m³/ng.đ và khu II là 150m³/ng.đ) đảm bảo quy chuẩn về môi trường trước khi thoát ra ngoài môi trường theo quy trình sau:

Nước thải sinh hoạt, sản xuất được xử lý cục bộ → cống thu gom nước thải → trạm xử lý nước thải → trạm quan trắc → thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b. Rác thải, chất thải rắn: Rác thải và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một số vị trí xác định. Tại đây rác thải được phân loại và được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyên về bãi rác tập trung của huyện để xử lý theo quy định.

c. Các biện pháp bảo vệ môi trường: Định kỳ kiểm tra, nạo vét hệ thống đường ống dẫn nước thải, nước mưa; thực hiện tốt các công tác vệ sinh công cộng, thu gom triệt để lượng chất thải phát sinh hàng ngày. Xây dựng quy chế, quy định về vệ sinh môi trường khu vực; giáo dục công nhân trong cụm công nghiệp có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường.

4.6. Quy hoạch hệ thống điện: Tổng công suất tính toán là 12.292,0 KVA (trong đó: Khu I là 8.606KVA và Khu II là 3.686KVA).

+ Nguồn cấp điện: Lấy từ nguồn điện 35KV hiện đi nối qua khu đất nghiên cứu lập quy hoạch.

+ Tuyến dây trung thế 35KV:

- Xây dựng các tuyến đường dây 35KV đi nổi trên cột bê tông ly tâm dọc theo đường giao thông quy hoạch cấp điện đến từng lô đất để khi xây dựng chủ đầu tư chỉ cần đấu nối nguồn từ các đường dây chính này.

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có đường dây trung thế 35KV lộ 377 chạy ngang qua. Định hướng cấp điện cho cụm công nghiệp lấy nguồn từ đường dây này. Tuy nhiên để phù hợp với quy hoạch cần phải di dời các tuyến điện hiện trạng này theo thiết kế sử dụng đất và đường giao thông.

+ Trạm biến thế 35/0,4KV: Tổng công suất dự kiến của toàn bộ Cụm công nghiệp là 12.292,0 KVA. Tuy nhiên đồ án quy hoạch cấp điện không nghiên cứu đến việc bố trí trạm biến áp cho từng khu đất cụ thể, chỉ tính toán xây dựng 02 trạm biến áp 35/0,4KV (Khu I, xây mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV-250KVA và khu II, xây mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV-160KVA) cấp điện cho nhà điều hành ban quản lý, khu hạ tầng kỹ thuật và hệ thống chiếu sáng đường. Việc xây dựng trạm biến áp cho các phụ tải của từng khu vực sẽ do chủ đầu tư tính toán và phối hợp với điện lực địa phương thực hiện cho phù hợp với nhu cầu phụ tải của mình.

+ Lưới 0,4KV: Lưới 0,4KV được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp vặn xoắn bọc nhựa PVC cấp điện từ trạm biến áp đến những tủ điện phân phối hạ thế đặt tại vị trí trung tâm phụ tải của công trình và nhóm công trình. Từ tủ điện phân phối nguồn điện sẽ cấp đến từng công trình cụ thể bằng đường cáp riêng biệt.

+ Lưới chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED kết hợp với các đèn trang trí, chiếu sáng đường được điều khiển tự động (sử dụng photo sensor) và bằng tay. Đèn chiếu sáng đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Khoảng cách đèn trung bình là 40,0m. Toàn bộ cáp được luồn trong ống HDPE TFP F= 65/50 chịu lực.

4.7. Giải pháp thiết kế thông tin liên lạc: Nguồn cấp từ Tổng đài Bưu điện huyện Đại Từ bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp để đến các ô đất xây dựng. Các tuyến cáp này đi ngầm trong hào cáp cùng với hệ thống điện.

4.8. Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp, các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.


Điều 2. Giao Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đại Từ; Giám đốc Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp; Chủ tịch UBND xã Hà Thượng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như điều 3 (TH);
- Lưu VT, VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Quang Anh



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã
Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 6886/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2019
của UBND huyện Đại Từ)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đại Từ là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện thực hiện việc quản lý quy hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Hà Thượng là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định quản lý này phải được UBND huyện quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu quy hoạch.

1. Vị trí nghiên cứu quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch nằm tại xã Hà Thượng bám dọc trục đường QL.37.

2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch được chia thành 02 khu:

a. Khu I, thuộc các xóm 3, xóm 4, xóm 6 xã Hà Thượng:

- Phía Đông: Giáp xóm 6, xã Hà Thượng.
- Phía Tây: Giáp mỏ Vonfram – Đa kim Núi Pháo.
- Phía Nam: Giáp đường Quốc lộ QL.37 và xóm 6 xã Hà Thượng.
- Phía Bắc: Giáp xã Phục Linh.

b. Khu II, thuộc xóm 2 xã Hà Thượng:

- Phía Đông: Giáp xóm 2, xã Hà Thượng.
- Phía Tây: Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.
- Phía Nam: Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.
- Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 37.

3. Quy mô: Tổng diện tích ranh giới quy hoạch 49,190706ha.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

1. Cân bằng sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU VỰC			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu I	346.210,48	70,38
1	Đất công nghiệp	226.578,78	46,06
2	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	3.522,18	0,72
3	Đất cây xanh	34.683,52	7,05
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.463,51	0,91
5	Đất mặt nước và kè chắn	12.735,52	2,59
6	Đất bãi đỗ xe	1.000,00	0,2
7	Đất giao thông	63.226,97	12,85
II	Khu II	145.696,58	29,62
1	Đất công nghiệp	101.706,69	20,68
2	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	1.450,14	0,29
3	Đất cây xanh	15.052,55	3,06
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.262,01	0,67
5	Đất mặt nước và kè chắn	3.892,09	0,79
6	Đất bãi đỗ xe	928,38	0,19
7	Đất giao thông	19.404,72	3,94
	Tổng diện tích quy hoạch	491.907,06	100,00

2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong đồ án Quy hoạch được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

- Kiến trúc cảnh quan khu vực phải mang tính hài hoà giữa cũ và mới, giữa các không gian cảnh quan với nhau.

- Hình thức kiến trúc các công trình theo hướng hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo điểm nhấn về không gian.

- Sân vườn, đường dạo cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Các điểm đỗ xe có dạng sinh thái, nên các bãi đỗ xe được lát gạch có lỗ thoáng trồng cỏ, thảm thấm nước tự nhiên, bố trí cây xanh trong các bãi đỗ xe.

- Các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

1. San nền: Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và hiện trạng hiện có. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

2. Giao thông:

- Tuân thủ lộ giới, cao độ tìm đường theo đồ án đã được phê duyệt. Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ hài hòa theo từng chức năng trong khu quy hoạch.

- Thiết kế giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo lưu thông nhanh chóng, tiện lợi và an toàn giữa các chức năng, liên hệ thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại.

3. Cấp điện: Bố trí trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch.

4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan qua trạm xử lý cấp nước đến các điểm dùng nước. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

5. Thoát nước mưa:

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí dọc theo các tuyến đường. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20m-30m/ga.

+ Xử lý chất thải rắn:

- Rác thải được phân loại và thu gom 100% theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của huyện.

- Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng với quy định gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

Điều 5. Quản lý triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

1. Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

2. Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thoả thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: Đường giao thông, kênh, mương thủy lợi, tuyến điện cao thế, công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng...

3. Trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần kiểm tra khớp nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực (*giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn,...*) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo đồng bộ và không chồng lấn.

4. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí.

5. Quản lý xây dựng công trình ngầm, không gian ngầm đô thị theo quy định hiện hành.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 6. Các chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Đất trong ranh giới cụm công nghiệp:

1.1. Đất xây dựng công trình công nghiệp:

- Chức năng: Xây dựng các công trình phục vụ sản xuất chế biến khoáng sản và luyện kim màu; bãi chứa, kho chứa; sản xuất, lắp đặt vật liệu xây dựng; hỗ trợ và tiêu thụ công nghiệp.

- Mật độ xây dựng toàn khu quy hoạch: 50,0%; Tầng cao tối đa 3 tầng; Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ sân đường nội bộ 15 -30 cm; Chiều cao đối với nhà sản xuất chính: $\geq 6,5\text{m}$ (đối với công trình xây tầng cao tối thiểu 1 tầng).

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

1.2. Đất xây dựng trung tâm điều hành – dịch vụ:

- Chức năng: Xây dựng các công trình phục vụ Văn phòng điều hành, trạm y tế, cứu hỏa và giới thiệu sản phẩm, dịch vụ.

- Mật độ xây dựng toàn khu quy hoạch: 80,0%; Tầng cao 1+5 tầng; Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m; chiều cao tầng 1 $\geq 3,6\text{m}$; chiều cao các tầng khác 3 = 3,6m.

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

1.3. Đất cây xanh:

- Chức năng: Xây dựng các vườn hoa, công viên, công viên chuyên đề, khu vực trồng cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh tạo hành lang cách ly hoặc xây dựng.

- Các cụm công trình kiến trúc nằm trong công viên là những công trình nhỏ, độc lập có không gian sân vườn xung quanh. Mật độ xây dựng tối đa $\leq 5\%$ đối với công viên.

- Tùy từng yêu cầu cụ thể có thể sử dụng tất cả các loại cây có đặc tính khác nhau như: Cây bóng mát, cây cổ thụ, cây lá kín, cây leo. Việc trồng cây xanh phải theo nguyên tắc bổ trợ cho kiến trúc cảnh quan, không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật và sinh hoạt đô thị nói chung.

- Cây xanh đô thị cần có hệ thống tưới tiêu tự động và được chăm sóc thường xuyên.

- Khu cây xanh tập trung: Bố trí đất trồng cây xanh, thậm chí kết hợp sân chơi, sân thể dục thể thao. Tùy từng khu vực có thể bố trí các tượng đài, bể cảnh, đài phun nước đảm bảo không ảnh hưởng tới sức khỏe con người, màu sắc phong phú, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Khu vực có kênh mương thủy lợi, mặt nước cảnh quan phải được duy trì đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Diện tích bãi đỗ xe phải đảm bảo đáp ứng nhu cầu, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. Việc triển khai xây dựng công trình ngầm tuân thủ theo quy định hiện hành.

- Đảm bảo tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ san nền, hướng thoát nước và các yêu cầu về xử lý nước thải cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

1.4. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

- Chức năng: Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, bãi đỗ xe.

- Các công trình phải có hàng lang bảo vệ, hành lang cách ly theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác, trạm biến áp sẽ được bố trí xen kẽ trên các khu cây xanh và hành lang giao thông tại vị trí thuận tiện, ít ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường và hoạt động của khu vực.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

1. Quy định chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ "Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06".

Kích thước chi tiết các đường trong khu quy hoạch, cụ thể:

STT	Bề rộng lộ giới (m)	Ký hiệu, mặt cắt	Chiều rộng (m)		
			Lòng đường	Rãi phân cách	Vỉa hè, hành lang
1	B=74,5	Quốc lộ 37 (1A-1A)	27,5		42,5+4,5
2	B=62,5	Quốc lộ 37 (1B-1B)	20,0		21,25x2
2	B=26,0	2-2	15,0	2,0	4,5x2
3	B=19,5	3-3	10,5		4,5x2
4	B=15,0	3A-3A	10,5		4,5
5	B=16,5	4-4	7,5		4,5x2
6	B=8,0	Đường dân sinh	5,0		1,5x2

2. Khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng: Được quy định cụ thể trong bản vẽ "Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06".

3. Yêu cầu về kỹ thuật đối với các tuyến đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 12,0m - 18,0m$.

- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

- Độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$.

Điều 8. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch

1. Giao thông:

- Bán kính bó vỉa tối thiểu là 12m, cạnh vát góc lô đất tối thiểu theo quy định về vát góc.

- Kết cấu áo đường toàn bộ các tuyến đường trong khu công nghiệp là kết cấu áo đường cứng để tăng nguồn vật liệu sẵn có trong tỉnh bao gồm các lớp từ dưới lên trên: Đất nền đầm chặt $K=0,98$ (dày 30cm), lớp móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm, lớp móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm, mặt đường bê tông xi măng mác 300 dày 26cm, lót cát tạo phẳng dày 5cm.

- Đường giao thông khu quy hoạch được quy định cụ thể trong "Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06".

- Bó vỉa dùng bó vỉa vát BT mác 300 đúc sẵn có chiều dài 1m, các vị trí bó vỉa uốn cong bó vỉa có chiều dài 40 đến 50cm.

- Rãnh dùng cống tròn BTCT $D=600-1000$ bên cạnh bó vỉa và mặt đường.

- Trên vỉa hè các tuyến đường hè có chiều rộng từ 3,0m trở lên bố trí trồng cây xanh. Các cây xanh được trồng có khoảng cách thiết kế có thể thay đổi từ 5m đến 10 m để đảm bảo cho các công trình phía dưới.

- Hồ trồng cây được dùng có kích thước 1,2x1,2m và lòng trong của hồ là 1x1m.

- Cây được trồng là loại cây có chiều cao khi trưởng thành khoảng từ 6m đến 8m, rễ ăn sâu và các loại cây có hoa đẹp, ưu tiên trồng theo vị trí giữa ranh giới các lô đất.

2. San nền:

- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông. Độ dốc san nền đảm bảo cho việc thoát nước mặt, độ dốc san nền trong các lô đất xây dựng công trình là 1%, tại những vị trí khu đất cây xanh khoảng 4%. Tôn trọng địa hình, địa chất tại các khu vực có dân cư hiện hữu.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền tối thiểu 0,4% để đảm bảo thoát nước mặt.

+ Khu I: Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 53.00m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 47.80m.

+ Khu II: Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 112.80m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 81.50m.

3. Thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho thoát nước thải và nước mặt. Xây dựng đường cống thoát nước ngầm trên các tuyến giao thông dự kiến nhằm đảm bảo thoát nước cho khu vực.

- Mạng lưới cống thoát nước theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về các cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT. Toàn bộ khu quy hoạch có 11 điểm xả ra mương (gồm có: Khu I là 8 điểm xả và khu II là 03 điểm xả). Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

4. Cấp nước:

- Nguồn nước: sử dụng là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan qua trạm sử lý cấp nước đến các điểm dùng nước.

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối HDPE D90, D100, D110mm; đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp. Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hệ, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước chữa cháy: Các trụ chữa cháy được đặt trên đường ống HDPE D100, D110mm. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

5. Thoát nước thải:

- Lưu vực thoát nước thải: hệ thống thoát nước thải bao gồm tất cả các thiết bị thu gom, mạng lưới đường cống thu nước thải, hướng thoát về khu xử lý nước thải. Sau khi xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường sau đó thải ra hệ thống cống thoát nước mưa, thoát ra các vị trí cửa xả.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải qua bể tự hoại trong từng công trình rồi mới được thoát ra hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực quy hoạch. Trong khu quy hoạch bố trí 02 trạm xử lý nước thải với tổng công suất là 570 m³/ng.đ (trong đó: Trạm xử lý khu I là 420m³/ng.đ và khu II là 150m³/ng.đ). Tuyến cống chính có kích thước HDPE D200 – D400 được bố trí 2 bên hệ đường của hệ thống tuyến đường giao thông chính của khu quy hoạch. Các tuyến cống này có chức năng thu gom và vận chuyển nước thải về trạm xử lý nằm trong khu quy hoạch.

6. Cấp điện:

- Bố trí 02 trạm biến áp xây mới cho toàn bộ khu quy hoạch (Trong đó: Khu I, xây mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV-250KVA và khu II, xây mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV-160KVA).



- Chiều sáng cho hệ thống đường giao thông: Sử dụng cột thép rời cần cao 10m và đèn LED từ 150W - 240W; Móng cột bê tông mác 200, lót móng bê tông mác 150. Khung móng bulông M16mm, M24mm và M30mm. Mỗi móng có tiếp địa gồm 1 cọc thép L63x63x6. Hệ thống tiếp địa nối giữa các cột với nhau bằng cáp tiếp địa đồng trần M25mm².

- Cấp điện cấp nguồn cho hệ thống cột đèn chiếu sáng dùng cáp đồng ngầm và cáp treo đi nổi, bao gồm: Cáp ngầm sử dụng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x6, 4x16mm², luồn trong ống HDPE đi trong rãnh cáp chôn trực tiếp trong đất.

- Các yêu cầu về cấp điện và chống sét cho công trình: Hệ thống cấp điện phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối cáp điện phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

7. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng một tổng đài tại trung tâm khu quy hoạch đảm bảo yêu cầu phát triển hệ thống thông tin liên lạc cũng như tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch được bố trí trong các hào kỹ thuật xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

8. Quy hoạch quản lý rác thải, chất thải rắn:

+ Các phương thức thu gom rác thải, phân loại rác thải như sau:

- Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng.

- Đối với rác của xí nghiệp công nghiệp sẽ được quản lý theo xe chuyên dụng trở đến khu xử lý riêng.

+ Rác của xí nghiệp công nghiệp được thu gom vận chuyển đi thông qua hợp đồng trực tiếp với BQL vệ sinh môi trường đô thị.

+ Trong khu quy hoạch có dự kiến một số vị trí tập kết rác thuận tiện cho xe chuyên dụng vận chuyển rác đến bãi rác của huyện.

Điều 9. Quy định về hình thức kiến trúc công trình, tường rào và hàng rào

+ Về hình thức công trình: các công trình thuộc cụm công nghiệp Hà Thượng mang hình thức kiến trúc công nghiệp, đặc trưng đơn giản, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan không gian xung quanh.

+ Về tường rào, hàng rào: Đảm bảo an ninh an toàn sản xuất cho cụm công nghiệp, tường rào cũng phải đảm bảo thẩm mỹ, thân thiện với môi trường. Khuyến khích sử dụng các dạng cây leo tường để đảm bảo thân thiện với môi trường cũng như giảm thiểu tiếng ồn, bụi trong sản xuất.

Điều 10. Quy định về biển báo, biển quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên tuyến phố, công trình.

1. Biển báo: Tất cả các biển báo đường trong khu vực phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm; Cột biển báo phải làm chắc chắn bằng ống thép có đường kính tối thiểu là 8cm. Cột biển phải được sơn từng đoạn trắng, đỏ xen kẽ và song song với mặt phẳng nằm ngang hoặc sơn vạch chéo 30 độ so với mặt phẳng nằm ngang. Bề rộng mỗi vệt sơn là 25cm ÷ 30cm, phần màu trắng và phần màu đỏ bằng nhau.

2. Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu: Phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

3. Hình thức chiếu sáng trên các tuyến đường và công trình: Hệ thống cột điện cao thế, cột điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa, bão hay có sương mù.

Điều 11. Quy định về tổ chức cây xanh, mặt nước, không gian mở.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu nhà máy sản xuất trong cụm công nghiệp và tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường.

2. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân mảnh, cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Các loại cây xanh phối hợp trồng tạo thảm mỹ cho toàn nhà máy cũng như khu vực xung quanh.

3. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành cho từng loại hình chức năng (*khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp,...*), đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

4. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng phải bố trí chỗ để xe ô tô và các điểm bố trí hạ tầng kỹ thuật (*điện, tập kết xe rác...*).

5. Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị như hồ, sông, suối, kênh, đò.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

Điều 13. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản trong quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND huyện Đại Từ;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Đại Từ;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Từ;
- UBND xã Hà Thượng;
- Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp./.

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

Thái Nguyên, ngày 06 tháng 2 năm 2018

BIÊN BẢN THỎA THUẬN
THUÊ LẠI ĐẤT GẮN VỚI KẾT CẤU HẠ TẦNG CCN HÀ THƯỢNG

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ và kiện toàn tổ chức bộ máy Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp trực thuộc Sở Công Thương.

Hôm nay, ngày 06 tháng 2 năm 2018 tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp, chúng tôi gồm có:

I. Đại diện các bên

1. Bên cho thuê lại đất: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

- Đại diện là ông: Nguyễn Đình Hùng, Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 366/1, đường Bắc Kạn, phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Điện thoại: 0280 2210257

Fax: 0280 3654991

Tài khoản số: 39010006999996 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Mã số thuế: 4600410421.

2. Bên thuê đất: Công ty cổ phần Đầu Tư Thương Mại Thủ Đô Gió Ngàn

Đại diện là ông: Nguyễn Văn Thế, Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Tổ 14, phường Quang Trung, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 0208.384.1386

Tài khoản số: 39010000609668 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Mã số thuế: 4601139074.

II. Nội dung

Hai bên trao đổi, bàn bạc thống nhất một số nội dung sau:

1. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đồng ý cho Nhà đầu tư thuê 60.000 m² đất tại CCN Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái

Nguyên để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Vị trí khu đất: Tại CCN Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí cụ thể được xác định sau khi quy hoạch chi tiết CCN được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

3. Nhà đầu tư cam kết:

a) Ứng toàn bộ số tiền thuê đất nộp một lần cho (50) năm thuê theo thời gian hoạt động của dự án ghi tại Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư (hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) cho diện tích xin thuê là 60.000m^2 với số tiền là: $60.000\text{ m}^2 \times 1.100.000\text{đ}/\text{m}^2/50\text{ năm} = 66.000.000.000$ đồng (sáu mươi sáu tỷ đồng) cho Chủ đầu tư Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng CCN Hà Thượng, sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

Trong đó: Đơn giá thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (khoảng 50 năm) tạm tính là $1.100.000$ đồng/ m^2 . Đơn giá thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng nêu trên là đơn giá tạm tính để xác định tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng ứng trước cho cả thời gian thuê (khoảng 50 năm). Đơn giá chính thức sẽ được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt khi ký hợp đồng thuê đất chính thức, tính tại thời điểm giao đất.

b) Toàn bộ số tiền: $66.000.000.000$ đồng (sáu mươi sáu tỷ đồng) Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho (50) năm thuê sau khi Hợp đồng thuê lại đất được ký kết chính thức giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Nhà đầu tư.

c) Phương thức ứng tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm: Thực hiện theo hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất được ký kết giữa hai bên sau khi dự án được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp cam kết:

a) Sẽ bàn giao mặt bằng với diện tích 60.000 m^2 cho Nhà đầu tư trong theo tiến độ GPMB và tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng được duyệt. Khu đất được bàn giao cho nhà đầu tư là những khu đất đã được thực hiện xong công tác bồi thường GPMB và hoàn thành việc san lấp theo đúng quy định của pháp luật

b) Sẽ làm thủ tục cần thiết để ký hợp đồng thuê lại đất với Nhà đầu tư sau khi đơn giá thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

c) Toàn bộ số tiền: $66.000.000.000$ đồng (sáu mươi sáu tỷ đồng) Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp một lần cho 50 năm. Thời điểm tích trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm thuê được tính ngay sau khi ký Hợp đồng thuê lại đất

chính thức được ký giữa Nhà đầu tư và Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

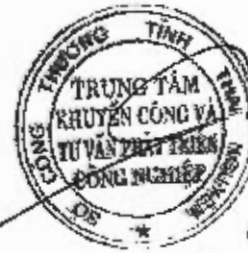
Hai bên cam kết thực hiện các điều khoản ghi trong Biên bản thỏa thuận này. Biên bản thỏa thuận này được lập tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp ngày tháng năm 2018 và được lập thành 06 bản như nhau được đọc và thông qua các bên cùng nhất trí ký tên dưới đây. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp giữ 03 bản, Nhà đầu tư giữ 03 bản là cơ sở thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ ĐẤT



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Chế

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ ĐẤT



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đình Hùng

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

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 11 năm 2019

BIÊN BẢN THỎA THUẬN
THUÊ LẠI ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP HÀ THƯỢNG

Căn cứ Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Hôm nay, ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp, chúng tôi gồm có:

I. Đại diện các bên

1. Bên cho thuê lại đất: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

- Đại diện là ông: Nguyễn Đình Hùng, Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 366/1, đường Bắc Kạn, phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Điện thoại: 0280 2210257

Fax: 0280 3654991

Tài khoản số: 39010006999996 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Mã số thuế: 4600410421.

2. Bên thuê đất: Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín

Đại diện là ông: Nguyễn Duy Hậu, Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Trúc Mai, xã Lâu Thượng, huyện Võ Nhai, tỉnh Thái Nguyên.

Điện thoại: 02083829666

Fax: 02083829666

Tài khoản số: 39010000284463, tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Mã số thuế: 4600908464

II. Nội dung

Hai bên trao đổi, bàn bạc thống nhất một số nội dung sau:

1. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đồng ý cho Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín thuê khoảng 80.000 m² đất công nghiệp thuộc khu I tại CCN Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Vị trí khu đất: Tại khu số I CCN Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí cụ thể được xác định theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hai bên thống nhất:

a) Đơn giá dự kiến như sau: Diện tích đất công nghiệp 80.000m² (8ha) với số tiền là: $80.000 \text{ m}^2 \times 1.100.000\text{đ}/\text{m}^2/50 \text{ năm} = 88.000.000.000 \text{ đồng}$ (Tám mươi tám tỷ đồng). Trong đó:

- Đơn giá thuê đất thô chưa có hạ tầng dự kiến: 500.000đ/m²/50 năm.

- Chi phí đầu tư hạ tầng dự kiến: 600.000đ/m²/50 năm.

- Đơn giá trên là đơn giá tạm tính, đơn giá chính thức sẽ được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi ký hợp đồng thuê đất chính thức, tính tại thời điểm giao đất.

- Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín ứng trước số tiền thuê đất nộp một lần cho (khoảng 50) năm thuê theo thời gian hoạt động của dự án cho Chủ đầu tư Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng CCN Hà Thượng, sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

b) Toàn bộ số tiền: 88.000.000.000 đồng (Tám mươi tám tỷ đồng) Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho (50) năm thuê sau khi Hợp đồng thuê lại đất được ký kết chính thức giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Nhà đầu tư.

c) Phương thức ứng tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm: Thực hiện theo hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất được ký kết giữa hai bên sau khi dự án được UBND tỉnh phê duyệt.


4. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp cam kết:

a) Sẽ bàn giao mặt bằng với diện tích 80.000 m² đất công nghiệp cho Nhà đầu tư trong theo tiến độ GPMB và tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng được duyệt.

b) Sẽ làm thủ tục cần thiết để ký hợp đồng thuê lại đất với Nhà đầu tư sau khi đơn giá thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

Hai bên cam kết thực hiện các điều khoản ghi trong Biên bản thỏa thuận này. Biên bản thỏa thuận này được lập tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2019 và được lập thành 06 bản như nhau được đọc và thông qua các bên cùng nhất trí ký tên dưới đây. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp giữ 03 bản, Nhà đầu tư giữ 03 bản là cơ sở thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ ĐẤT

Giám đốc

Nguyễn Duy Hậu

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ ĐẤT

Giám đốc

Nguyễn Đình Hùng

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

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 12 năm 2018

BIÊN BẢN THỎA THUẬN
THUÊ LẠI ĐẤT GẮN VỚI KẾT CẤU HẠ TẦNG CCN HÀ THƯỢNG

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ và kiện toàn tổ chức bộ máy Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp trực thuộc Sở Công Thương.

Hôm nay, ngày 15 tháng 12 năm 2018 tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp, chúng tôi gồm có:

I. Đại diện các bên

1. Bên cho thuê lại đất: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

Đại diện là ông: Nguyễn Đình Hùng, Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 366/1, đường Bắc Kạn, phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên

Điện thoại: 0280 2210257 Fax: 0280 3654991

Tài khoản số: 39010006999996 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Mã số thuế: 4600410421.

2. Bên thuê đất: Công ty cổ phần Đông Đô

Đại diện là ông: Nguyễn Toàn Thịnh, Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 170 đường Nguyễn Trãi, phường Ninh Xá, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 0222.3721.533. Fax: 0222.3721.533.

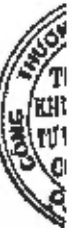
Tài khoản số: 0351 003929 008 tại Ngân hàng An Bình - Chi nhánh Bắc Ninh.

Mã số thuế: 2300224999.

II. Nội dung

Hai bên trao đổi, bàn bạc thống nhất một số nội dung sau:

1. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đồng ý cho Nhà đầu tư thuê 70.000m² đất tại CCN Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh theo quyết định phê duyệt



chủ trương đầu tư do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Vị trí khu đất: Tại CCN Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí cụ thể được xác định sau khi quy hoạch chi tiết CCN được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

3. Nhà đầu tư cam kết:

a) Ứng toàn bộ số tiền thuê đất nộp một lần cho (50) năm thuê theo thời gian hoạt động của dự án ghi tại Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư (hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) cho diện tích xin thuê là 70.000m^2 với số tiền là: $70.000\text{m}^2 \times 1.100.000\text{đ}/\text{m}^2/50 \text{ năm} = 77.000.000.000$ đồng (Bảy mươi bảy tỷ đồng) cho Chủ đầu tư Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng CCN Hà Thượng, sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

Trong đó: Đơn giá thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (khoảng 50 năm) tạm tính là $1.100.000$ đồng/ m^2 . Đơn giá thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng nêu trên là đơn giá tạm tính để xác định tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng ứng trước cho cả thời gian thuê 50 năm. Đơn giá chính thức sẽ được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt khi ký hợp đồng thuê đất chính thức, tính tại thời điểm giao đất.

b) Toàn bộ số tiền: $77.000.000.000$ đồng (Bảy mươi bảy tỷ đồng) Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm thuê sau khi Hợp đồng thuê lại đất được ký kết chính thức giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Nhà đầu tư.

c) Phương thức ứng tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm: Thực hiện theo hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất được ký kết giữa hai bên sau khi dự án được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp cam kết:

a) Sẽ bàn giao mặt bằng với diện tích 70.000 m^2 cho Nhà đầu tư trong theo tiến độ GPMB và tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng được duyệt. Khu đất được bàn giao cho nhà đầu tư là những khu đất đã được thực hiện xong công tác bồi thường GPMB và hoàn thành việc san lấp theo đúng quy định của pháp luật

b) Sẽ làm thủ tục cần thiết để ký hợp đồng thuê lại đất với Nhà đầu tư sau khi đơn giá thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

c) Toàn bộ số tiền: $77.000.000.000$ đồng (Bảy mươi bảy tỷ đồng) Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp một lần cho 50 năm. Thời điểm tích trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm thuê được tính ngay sau khi ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức được ký giữa Nhà đầu tư và Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

16
NG T
IN CÓN
PHÁT T
NGHI

Hai bên cam kết thực hiện các điều khoản ghi trong Biên bản thỏa thuận này. Biên bản thỏa thuận này được lập tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp ngày 15 tháng 12 năm 2018 và được lập thành 06 bản như nhau được đọc và thông qua các bên cùng nhất trí ký tên dưới đây. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp giữ 03 bản, Nhà đầu tư giữ 03 bản là cơ sở thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ ĐẤT



[Signature]
GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TOÀN THỊNH

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ ĐẤT



[Signature]
GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đình Hùng



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 11 năm 2019

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN
THUÊ LẠI ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP HÀ THƯỢNG**

Căn cứ Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Hôm nay, ngày 19 tháng 11 năm 2019 tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp, chúng tôi gồm có:

I. Đại diện các bên

1. Bên cho thuê lại đất: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

- Đại diện là ông: Nguyễn Đình Hùng, Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 366/1, đường Bắc Kạn, phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Điện thoại: 0280 2210257

Fax: 0280 3654991

Tài khoản số: 39010006999996 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Mã số thuế: 4600410421.

2. Bên thuê đất: Công ty cổ phần Kim Sơn

Đại diện là ông: Hoàng Tiến Hưng, Chức vụ: Tổng giám đốc

Địa chỉ: Tổ 15- phường Thịnh Đán- Thành phố Thái Nguyên.

Điện thoại: 02083646787

Tài khoản số: 390100000222746 tại Ngân hàng BIDV Thái Nguyên

Mã số thuế: 4600364172

II. Nội dung

Hai bên trao đổi, bàn bạc thống nhất một số nội dung sau:

1. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đồng ý cho Công ty cổ phần Kim Sơn thuê khoảng 100.000 m² đất công nghiệp (trên tổng số 150.000 m² đất bao gồm đất cây xanh, đường giao thông và các hạ tầng khác) thuộc khu II tại CCN Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên để thực hiện dự án của Công ty cổ phần Kim Sơn.

2. Vị trí khu đất: Tại khu số II CCN Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí cụ thể được xác định theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hai bên thống nhất:

a) Đơn giá dự kiến như sau: Diện tích đất công nghiệp 100.000m² (10ha) với số tiền là: $100.000 \text{ m}^2 \times 1.100.000 \text{ đ/m}^2 / 50 \text{ năm} = 110.000.000.000 \text{ đồng}$ (Một trăm mười tỷ đồng). Trong đó:

- Đơn giá trên là đơn giá tạm tính, đơn giá chính thức sẽ được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi ký hợp đồng thuê đất chính thức, tính tại thời điểm giao đất.

- Công ty cổ phần Kim Sơn ứng trước số tiền thuê đất nộp một lần cho (khoảng 50) năm thuê theo thời gian hoạt động của dự án cho Chủ đầu tư Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng CCN Hà Thượng, sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

b) Toàn bộ số tiền: 110.000.000.000 đồng (Một trăm mười tỷ đồng) Nhà đầu tư ứng cho Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp sẽ được trừ vào tiền thuê đất nộp một lần cho (50) năm thuê sau khi Hợp đồng thuê lại đất được ký kết chính thức giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Nhà đầu tư.

c) Phương thức ứng tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm: Thực hiện theo hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất được ký kết giữa hai bên sau khi dự án được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp cam kết:

a) Sẽ bàn giao mặt bằng với diện tích 100.000 m² đất công nghiệp (trên tổng số 150.000 m² đất bao gồm đất cây xanh, đường giao thông và các hạ tầng khác) cho Nhà đầu tư trong theo tiến độ GPMB và tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng được duyệt.

b) Sẽ làm thủ tục cần thiết để ký hợp đồng thuê lại đất với Nhà đầu tư sau khi đơn giá thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

Hai bên cam kết thực hiện các điều khoản ghi trong Biên bản thỏa thuận này. Biên bản thỏa thuận này được lập tại Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và được lập thành 06 bản như nhau được đọc và thông qua các bên cùng nhất trí ký tên dưới đây. Trung tâm

Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp giữ 03 bản, Nhà đầu tư giữ 03 bản là cơ sở thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ ĐẤT

Giám đốc



[Handwritten signature]

**TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Tiến Hưng**

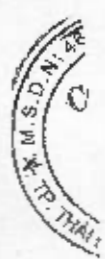
ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ ĐẤT

Giám đốc



[Handwritten signature]

Nguyễn Đình Hùng





Người ký: Ủy ban nhân dân huyện Đại Từ
Email: ubaddaitu@thainguyen.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Thái Nguyên
Thời gian ký: 31.12.2019 09:11:30 +07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẠI TỪ**

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

Số: 1907/UBND-TCKH
V/v tham gia ý kiến thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn, khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng huyện Đại Từ

Đại Từ, ngày 31 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên.

Ủy ban nhân dân huyện Đại Từ nhận được công văn số 3352/SKHĐT-KTN ngày 12/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn, khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng huyện Đại Từ.

Sau khi nghiên cứu báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn, khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng huyện Đại Từ, Ủy ban nhân dân huyện Đại Từ có ý kiến như sau:

1. Cơ bản nhất trí với báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn, khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng xã Hà Thượng huyện Đại Từ.

2. Dự án đủ điều kiện báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, tạo điều kiện cho nhà đầu tư triển khai tổ chức thực hiện././

Nơi nhận:

- Như kính gửi (Đ/N);
- TT Huyện ủy, TT HĐND (B/c);
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Các cơ quan: Tài chính - KH, Kinh tế & HT; Tài nguyên & MT;
- Lưu: VT-VPUB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Quang Anh



Người ký: Sở Tài chính
Email: sotachinh@thainguyen-gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Thái Nguyên
Thời gian ký: 20.12.2019
15:55:21 +07:00

**UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ TÀI CHÍNH**

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

Số: 5237/STC-TCĐT

V/v tham gia ý kiến về việc sử dụng nguồn vốn và khả năng cân đối vốn thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Sở Tài chính nhận được Công văn số 3352/SKHĐT-KTN ngày 12/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc Tham gia ý kiến thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ. Sau khi xem xét nội dung công văn Sở Tài chính có một số ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
- Địa điểm thực hiện: Xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
- Thời gian thực hiện: 2020 - 2024
- Diện tích đất sử dụng: 49,19ha.

2. Nguồn vốn đề xuất dự án: 346.462.000.000, đồng

Trong đó cơ cấu vốn dự kiến:

- Vốn khuyến công quốc gia: 6.000.000.000 đồng.
- Vốn ứng trước của các nhà đầu tư thứ cấp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác: 340.462.000.000 đồng

3. Ý kiến tham gia về nguồn vốn và khả năng cân đối vốn:

3.1. Vốn khuyến công quốc gia: 6.000.000.000 đồng

Đảm bảo theo quy định tại khoản 18, Điều 8, Thông tư 28/2018/TT-BTC ngày 28/3/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn lập, quản lý, sử dụng kinh phí khuyến công "Chi hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; bao gồm: San lấp mặt bằng, đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống xử lý ô nhiễm môi trường tại các cụm công nghiệp. Mức hỗ trợ không quá 6.000 triệu đồng/cụm công nghiệp".

3.2. Vốn ứng trước của các nhà đầu tư thứ cấp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác 340.462.000.000 đồng

Tại Biên bản thỏa thuận thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Công ty cổ phần Đầu tư Thương Mại Thủ Đô Gió Ngân ngày 06/2/2018; Công

ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín ngày 15/11/2019; Công ty cổ phần Đông Đô ngày 15/12/2018; Công ty cổ phần Kim Sơn ngày 19/11/2019. Tại nội dung biên bản nhà đầu tư cam kết ứng toàn bộ số tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm cho phần diện tích cho thuê cho chủ đầu tư để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp, sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt với tổng nguồn vốn là 341.000.000.000 đồng.

Theo quy định tại điểm 1, điều 20, của Chính phủ về việc quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước "Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp", và tại công văn số 6084/BTC-NSNN ngày 25 tháng 5 năm 2018 về việc một số khoản thu NSNN khi tính tăng thu NSĐP dành để CCTL theo quy định của Luật NSNN năm 2015 có quy định "Đối với khoản thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian cho thuê theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước: đề nghị các địa phương thực hiện theo quy định của Luật NSNN năm 2015 thực hiện cân đối chung cho chi cân đối ngân sách địa phương (bao gồm cả chi đầu tư và chi thường xuyên, không cân đối riêng cho chi đầu tư)".

Theo đề xuất nguồn vốn thực hiện dự án huy động từ vốn ứng trước của các nhà đầu tư thứ cấp, để dự án đảm bảo nguồn vốn thực hiện đề nghị Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp nộp các khoản tiền theo thỏa thuận trên vào ngân sách Nhà nước.

Sau khi nộp NSNN đề nghị Sở kế hoạch và đầu tư tham mưu cho UBND tỉnh tiến hành các bước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước số 83/2015/QH13 và Luật đầu tư công số 49/2014/QH13 năm 2014 của Quốc hội để dự án được triển khai đúng quy định.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở (b/c)
- Lưu: VT, TCĐT (T.T. Lâm)



Nguyễn Ngọc Lâm

Số: 1818 /SCT-QLCN

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 12 năm 2019

V/v chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn dự án xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, huyện Đại Từ.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên

Sở Công Thương nhận được Công văn số 3352/SKHĐT-KTN ngày 12/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn dự án xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên và hồ sơ kèm theo, Sở Công Thương có ý kiến như sau:

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên là phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 206/QĐ-TTg ngày 27/02/2015; Phù hợp với Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016; Phù hợp với đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017.

- Về nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn:

+ Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hà Thượng, huyện Đại Từ là cần thiết để tạo quỹ đất sạch đáp ứng nhu cầu thuê đất thực hiện đầu tư sản xuất, kinh doanh của các nhà đầu tư và góp phần làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Tỉnh theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư, giải quyết việc làm...

+ Hiện nay trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên chưa có đủ quỹ đất sạch để đáp ứng nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư. UBND tỉnh Thái Nguyên đã giao Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp (trực thuộc Sở Công Thương Thái Nguyên) làm chủ đầu tư nên thuộc dự án đầu tư công. Vì vậy, dự án CCN Hà Thượng triển khai trên cơ sở sử dụng nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư (Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên

về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng) theo đề xuất của Trung tâm Khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp là phù hợp. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh cho sử dụng nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn ứng trước tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng nộp một lần của các nhà đầu tư tại CCN Hà Thượng để thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Trên đây là ý kiến của Sở Công Thương về dự án xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLCN



KT GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ký bởi: Sở Công
Thương

Email:

socongthuong@thainguy

ych.gov.vn

Cơ quan: Tỉnh Thái

Nguyên

Ngày ký: 19-12-2019

15:23:51 +07:00

Phan Bá Trường



Địa chỉ: 53 Xây dựng
Email:
soxaydung@thaingon.gov.vn
01-54
Chi nhánh: Tỉnh Thái
Nguyên
Số điện thoại:
Thư giãn kỹ: 26.12.2019
08.12.24 - 07.00

**UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: **3312/SXD-PTĐT&HTKT**
V/v tham gia ý kiến thẩm định chủ
trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng
Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà
Thượng, huyện Đại Từ

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên

Ngày 17/12/2019 Sở Xây dựng nhận được Công văn số 3352/SKHĐT-ĐKKD ký ngày 12/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Sở Xây dựng tham gia ý kiến thẩm định các nội dung trong lĩnh vực liên quan đối với Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ do Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đề xuất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ và các nội dung có liên quan, Sở Xây dựng trả lời như sau:

1. Về chủ trương đầu tư, sự phù hợp quy hoạch:

- Cụm công nghiệp Hà Thượng tại xã Hà Thượng, huyện Đại Từ đã được UBND tỉnh thành lập tại Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018, trong đó xác định Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết và đầu tư hạ tầng là Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp (thuộc Sở Công Thương Thái Nguyên).

- Việc đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng phù hợp với quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 03/10/2016. Khu đất đề xuất lập dự án đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019.

2. Các nội dung tham gia khác:

- Về bố cục của Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư cơ bản đã đầy đủ các mục, nội dung chính theo quy định tại Điều 36, Luật Đầu tư công 2014.

- Về nội dung xác định sơ bộ tổng mức đầu tư dự án:

+ Bổ sung thêm căn cứ Nghị định 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

+ Theo nội dung tại phụ lục tính toán thì phương pháp xác định sơ bộ TMDT của dự án là xác định theo suất vốn đầu tư và thiết kế sơ bộ, tuy nhiên tại Bảng 2 - phần tính toán chi phí xây dựng của các hạng mục đề nghị bổ sung

khối lượng và suất vốn đầu tư hoặc giá bộ phận kết cấu công trình để làm cơ sở xác định chi phí xây dựng.

- Sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các quy định về lập, trình thẩm định/ phê duyệt dự án đầu tư và triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường ...

3. Với các nội dung trên, Sở Xây dựng thống nhất với Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ của Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp. Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn chủ đầu tư để hoàn thiện các nội dung có liên quan trước khi trình phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

Trên đây là ý kiến thẩm định các nội dung trong lĩnh vực liên quan đối với Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, Sở Xây dựng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD phụ trách;
- Lưu: VT, PTĐT&HTKT
(Dung).5b.



Hoàng Đức Khánh



Người ký: Sở Giao thông vận tải
Email: sogtvt@thainguyen.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Thái Nguyên
Thời gian ký: 16.12.2019
14:54:32 +07:00

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Số 187/SO.GTVT-VT-QLCLCT&ATGT

V/v tham gia ý kiến báo cáo Đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên

Sở Giao thông vận tải nhận được công văn số 3352/SKHĐT-KTN ngày 12/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến báo cáo Đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Sau khi nghiên cứu báo cáo Đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp lập, Sở Giao thông vận tải có một số ý kiến như sau:

- Nhất trí với tỷ lệ đất dành cho giao thông và quy mô các tuyến đường trong báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.

- Đề nghị chủ đầu tư làm các thủ tục xin chấp thuận đầu nối với Quốc lộ 37 theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Giao thông vận tải, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, QLCLCT&ATGT.

(Khánh/CV-2019/5b)

Chánh



Lê Văn Vịnh

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 3300/STNMT-QLĐĐ

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 12 năm 2019

V/v tham gia ý kiến dự án xây dựng hạ tầng
cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà
Thượng, huyện Đại Từ

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 3352/SKHĐT-KTN ngày 12/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng - huyện Đại Từ. Sau khi nghiên cứu hồ sơ gửi kèm, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ cụm công nghiệp Hà Thượng

- UBND tỉnh phê duyệt thành lập cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 và Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019.

- UBND huyện Đại Từ phê duyệt quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019. Diện tích quy hoạch là 49,19 ha.

- Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm; chủ đầu tư dự án là Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp - Sở Công thương tỉnh Thái Nguyên (Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh).

2. Về đất đai

- Cụm công nghiệp Hà Thượng tại xã Hà Thượng - huyện Đại Từ nằm trong quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030, được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017. Phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đại Từ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/02/2019. Dự án có đăng ký trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Đại Từ.

- Hiện trạng là đất ở nông thôn; đất sản xuất nông nghiệp (trong đó đất trồng lúa khoảng 23 ha); đất lâm nghiệp; đất giao thông, thủy lợi; đất sông suối và mặt nước do các hộ gia đình, cá nhân và UBND xã Hà Thượng quản lý, chưa được giải phóng mặt bằng. Dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

- Trong phạm vi dự án có khoảng 23 ha đất trồng lúa phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, thuộc trường hợp phải được Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trước khi UBND huyện Đại Từ thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Về Môi trường

Theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường, Dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 19 Luật bảo vệ môi trường năm 2014, việc đánh giá tác động môi trường phải thực hiện ngay trong giai đoạn chuẩn bị dự án.

Trên đây là ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét. *[Handwritten mark]*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- UBND huyện Đại Từ;
- Lưu: VT, QLDD
(Anhd. 06h) *[Handwritten mark]*



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Phan Thanh Hà

Số: 3570/BC-SKHĐT

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi: Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp

Sở Kế hoạch và Đầu tư Thái Nguyên nhận được Tờ trình số 85/TTr-TTKC&TVPTCN ngày 06/12/2019 của Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp về việc trình thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên,

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến thẩm định của các cơ quan, tổ chức có liên quan và hồ sơ đã hoàn thiện theo ý kiến của các cơ quan thẩm định, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên như sau:

Phần thứ nhất

TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

I. HỒ SƠ TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH

1. Tờ trình số 85/TTr-TTKC&TVPTCN ngày 06/12/2019 của Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp về việc trình thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;
2. Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án;
3. Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Kết luận số 433-KL/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh vị trí Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;
4. Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của

UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

5. Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỀ THẨM ĐỊNH

1. Luật Đầu tư công năm 2014;
2. Nghị định 136/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; số 120/2018/NĐ-CP ngày 13/9/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 77/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ về kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm, số 136/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư công.

III. TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

1. Đơn vị chủ trì thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên.
2. Đơn vị phối hợp thẩm định: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải và UBND huyện Đại Từ.
3. Hình thức thẩm định: Lấy ý kiến thẩm định bằng văn bản.

Phần thứ hai

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

I. MÔ TẢ THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CỦA CƠ QUAN/HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
2. Dự án nhóm: Nhóm B.
3. Cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án: HĐND tỉnh.
4. Cấp quyết định đầu tư dự án: UBND tỉnh.
5. Tên chủ đầu tư: Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp thuộc Sở Công Thương tỉnh Thái Nguyên.
6. Địa điểm thực hiện dự án: xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
7. Dự kiến tổng mức đầu tư dự án: 346.462.000.000 đồng.

Trong đó:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Chi phí xây dựng: | 167.558.000.000 đồng; |
| - Chi phí thiết bị: | 17.050.000.000 đồng; |
| - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: | 6.180.000.000 đồng; |
| - Chi phí quản lý dự án: | 2.490.000.000 đồng; |

- Chi phí đền bù, GPMB: 114.145.000.000 đồng;
- Chi phí khác: 7.542.000.000 đồng;
- Chi phí dự phòng: 31.497.000.000 đồng.

*** Quy mô dự án:**

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (bao gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông, san nền, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, khu xử lý nước thải, các hạng mục công trình phụ trợ khác...) với quy mô diện tích 49,19 ha.

8. Nguồn vốn đề nghị thẩm định: Vốn ngân sách nhà nước (Vốn ứng trước tiền thuê đất của nhà đầu tư nộp một lần) và nguồn vốn huy động khác.

9. Ngành, lĩnh vực, chương trình sử dụng nguồn vốn đề nghị thẩm định: Hạ tầng kỹ thuật.

10. Thời gian thực hiện: 2020-2024.

11. Hình thức đầu tư của dự án: Xây dựng mới.

II. TỔNG HỢP Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP (Được tổng hợp bằng văn bản)

1. Ý kiến Sở Tài chính: (Văn bản số 5237/STC-TCĐT ngày 20/12/2019)

- Vốn khuyến công quốc gia: 6.000.000.000 đồng

Đảm bảo theo quy định tại khoản 18, Điều 8, Thông tư 28/2018/TT-BTC ngày 28/3/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn lập, quản lý, sử dụng kinh phí khuyến công "*Chi hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; bao gồm: San lấp mặt bằng, đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống xử lý ô nhiễm môi trường tại các cụm công nghiệp. Mức hỗ trợ không quá 6.000 triệu đồng/cụm công nghiệp*".

- Vốn ứng trước của các nhà đầu tư thứ cấp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác 340.462.000.000 đồng

Tại Biên bản thỏa thuận thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Hà Thượng giữa Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp với Công ty cổ phần Đầu tư Thương Mại Thủ Đô Gió Ngàn ngày 06/2/2018; Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín ngày 15/11/2019; Công ty cổ phần Đông Đô ngày 15/12/2018; Công ty cổ phần Kim Sơn ngày 19/11/2019. Tại nội dung biên bản nhà đầu tư cam kết ứng toàn bộ số tiền thuê đất nộp một lần cho 50 năm cho phần diện tích cho thuê cho chủ đầu tư để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp, sau khi dự án đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt với tổng nguồn vốn là 341.000.000.000 đồng.

Theo quy định tại điểm 1, điều 20, của Chính phủ về việc quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước "*Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm*

nộp". và tại công văn số 6084/BTC-NSNN ngày 25 tháng 5 năm 2018 về việc một số khoản thu NSNN khi tính tăng thu NSDP dành để CCTL theo quy định của Luật NSNN năm 2015 có quy định "Đối với khoản thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian cho thuê theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước: đề nghị các địa phương thực hiện theo quy định của Luật NSNN năm 2015 thực hiện cân đối chung cho chi cân đối ngân sách địa phương (bao gồm cả chi đầu tư và chi thường xuyên, không cân đối riêng cho chi đầu tư)".

Theo đề xuất nguồn vốn thực hiện dự án huy động từ vốn ứng trước của các nhà đầu tư thứ cấp, đề dự án đảm bảo nguồn vốn thực hiện đề nghị Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp nộp các khoản tiền theo thỏa thuận trên vào ngân sách Nhà nước.

Sau khi nộp NSNN đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu cho UBND tỉnh tiến hành các bước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước số 83/2015/QH13 và Luật đầu tư công số 49/2014/QH13 năm 2014 của Quốc hội để dự án được triển khai đúng quy định.

2. Ý kiến Sở Xây dựng: (Văn bản số 3318/SXD-PTĐTT&HTKT ngày 25/12/2019)

- Về chủ trương đầu tư, sự phù hợp quy hoạch: Cụm công nghiệp Hà Thượng tại xã Hà Thượng, huyện Đại Từ đã được UBND tỉnh thành lập tại Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018, trong đó xác định Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết và đầu tư hạ tầng là Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp (thuộc Sở Công Thương Thái Nguyên). Việc đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng phù hợp với quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017. Khu đất đề xuất lập dự án đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019.

- Về bố cục của Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư cơ bản đã đầy đủ các mục, nội dung chính theo quy định tại Điều 36, Luật Đầu tư công 2014.

- Về nội dung xác định sơ bộ tổng mức đầu tư dự án: Bổ sung thêm căn cứ Nghị định 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Tại Bảng 2 - phần tính toán chi phí xây dựng của các hạng mục đề nghị bổ sung khối lượng và suất vốn đầu tư hoặc giá bộ phận kết cấu công trình để làm cơ sở xác định chi phí xây dựng.

- Sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các quy định về lập, trình thẩm định/ phê duyệt dự án đầu tư và triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường...

- Sở Xây dựng thống nhất với Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ của Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp.

3. Ý kiến Sở Công Thương: (Văn bản số 1818/SCT-QLCN ngày 19/12/2019)

- Về chủ trương đầu tư: Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên là phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015; Phù hợp với Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016; Phù hợp với đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017.

- Về nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn:

+ Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hà Thượng, huyện Đại Từ là cần thiết để tạo quỹ đất sạch đáp ứng nhu cầu thuê đất thực hiện đầu tư sản xuất, kinh doanh của các nhà đầu tư và góp phần làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Tỉnh theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư, giải quyết việc làm...

+ Hiện nay trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên chưa có đủ quỹ đất sạch để đáp ứng nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư. UBND tỉnh Thái Nguyên đã giao Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp (trực thuộc Sở Công Thương Thái Nguyên) làm chủ đầu tư nên thuộc dự án đầu tư công. Vì vậy, dự án CCN Hà Thượng triển khai trên cơ sở sử dụng nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư (Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Hà Thượng) theo đề xuất của Trung tâm Khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp là phù hợp. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh cho sử dụng nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn ứng trước tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng nộp một lần của các nhà đầu tư tại CCN Hà Thượng để thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

4. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 3840/STNMT-QLĐĐ ngày 25/12/2019)

- Về hồ sơ cụm công nghiệp Hà Thượng: UBND tỉnh phê duyệt thành lập cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 và Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 06/9/2019; UBND huyện Đại Từ phê duyệt quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ theo Quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019. Diện tích quy hoạch là 49,19 ha. Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm; chủ đầu tư dự án là Trung tâm khuyến công và tư vấn phát triển công nghiệp - Sở Công thương tỉnh Thái Nguyên (Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh).

- Về đất đai: Cụm công nghiệp Hà Thượng tại xã Hà Thượng – huyện Đại Từ nằm trong quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030, được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017. Phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đại Từ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/02/2019. Dự án có đăng ký trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Đại Từ. Hiện trạng là đất ở nông thôn; đất sản xuất nông nghiệp (trong đó đất trồng lúa khoảng 23 ha); đất lâm nghiệp; đất giao thông, thủy lợi; đất sông suối và mặt nước do các hộ gia đình, cá nhân và UBND xã Hà Thượng quản lý, chưa được giải phóng mặt bằng. Dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Trong phạm vi dự án có khoảng 23 ha đất trồng lúa phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, thuộc trường hợp phải được Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trước khi UBND huyện Đại Từ thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Về Môi trường: Theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường, Dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 19 Luật bảo vệ môi trường năm 2014, việc đánh giá tác động môi trường phải thực hiện ngay trong giai đoạn chuẩn bị dự án.

5. Ý kiến Sở Giao thông Vận tải (Văn bản số 1878/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 16/12/2019)

- Nhất trí với tỷ lệ đất dành cho giao thông và quy mô các tuyến đường trong báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.

- Đề nghị chủ đầu tư làm các thủ tục xin chấp thuận đầu nối với Quốc lộ 37 theo quy định.

6. Ý kiến UBND huyện Đại Từ (Văn bản số 1907/UBND-TCKH ngày 31/12/2019)

- Cơ bản nhất trí với báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn, khả năng cân đối nguồn vốn dự án Xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng huyện Đại Từ.

- Dự án đủ điều kiện báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

III. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

Ý kiến thẩm định được đánh giá theo các nội dung quy định tại Điều 24 của Nghị định 136/2015/NĐ-CP cụ thể như sau:

1. Về sự cần thiết phải đầu tư dự án:

Việc đầu tư xây dựng dự án Cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên góp phần làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế của tỉnh và địa phương theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư, giải quyết việc làm... nên việc đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên là cần thiết.

2. Sự tuân thủ theo các quy định của pháp luật trong nội dung hồ sơ thẩm định:

- Nội dung hồ sơ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đảm bảo các nội dung thông tin quy định tại điều 36 Luật Đầu tư công,

- Thành phần hồ sơ: Cơ bản đáp ứng theo quy định điều 20 Nghị định 136, gồm có:

+ Tờ trình đề nghị cấp có thẩm quyền thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn Dự án.

+ Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.

+ Báo cáo thẩm định nội bộ.

+ Các văn bản tài liệu có liên quan khác.

3. Sự phù hợp với mục tiêu chiến lược; kế hoạch phát triển kinh tế xã hội vùng; quy hoạch phát triển ngành và lĩnh vực:

Dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015; Phù hợp với Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 28/9/2016; Phù hợp với đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cụm công nghiệp tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 26/5/2017.

4. Sự phù hợp tiêu chí phân loại dự án nhóm A, nhóm B và nhóm C:

Dự án thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, có tổng mức đầu tư dự kiến là trên 346 tỷ đồng, thuộc dự án nhóm B, vì vậy dự án phù hợp theo tiêu chí phân loại tại Điều 9 Luật Đầu tư công.

5. Về các nội dung cơ bản của dự án (theo khoản 5, Điều 24 Nghị định 136/2015/NĐ-CP và quy định tại Điều 36 Luật Đầu tư công), bao gồm:

- Về mục tiêu: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp đồng bộ nhằm tạo mặt bằng thu hút đầu tư trong và ngoài nước, di dời các cơ sở sản xuất trong khu dân cư vào cụm công nghiệp, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, thúc đẩy phát triển công nghiệp và dịch vụ nông thôn là phù hợp.

- Về quy mô: Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đề xuất xây dựng hệ thống đường giao thông, san nền, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát

nước thải sinh hoạt, hệ thống cấp điện và hệ thống chiếu sáng trong diện tích 49,19 ha là phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt tại quyết định số 6886/QĐ-UBND ngày 08/11/2019.

- Về hình thức đầu tư: Xây dựng mới.

- Về địa điểm và phạm vi: Dự án được thực hiện trên địa bàn xóm 2, xóm 3, xóm 4 và xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên và có ranh giới phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt:

+ Khu I có diện tích 34,62ha thuộc xóm 3; xóm 4; xóm 6 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với phạm vi ranh giới như sau:

Phía Đông : Giáp xóm 6, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ.

Phía Tây : Giáp mỏ Vonfram – Đa kim Núi Pháo.

Phía Nam : Giáp quốc lộ 37 và xóm 6, xã Hà Thượng.

Phía Bắc : Giáp xã Phục Linh.

+ Khu II có diện tích 14,57ha thuộc xóm 2 xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với phạm vi ranh giới như sau:

Phía Đông : Giáp xóm 2, xã Hà Thượng

Phía Tây : Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.

Phía Nam : Giáp mỏ đồng – thiếc bismuth Tây Núi Pháo.

Phía Bắc : Giáp Quốc lộ 37.

- Về Diện tích đất cần sử dụng: Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư mới nêu sơ bộ thông tin về phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư, trong quá trình triển khai dự án cần phải lên phương án và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định. Trình tự thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với khoảng 23 ha đất trồng lúa thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

- Về thời gian và tiến độ thực hiện: Dự kiến 2020-2024.

- Về phương án lựa chọn công nghệ chính: Từng loại công trình đã được thiết kế dựa trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn của Việt Nam.

- Về giải pháp bảo vệ môi trường: Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư sơ bộ đã nêu các giải pháp về bảo vệ môi trường. Đề nghị chủ đầu tư thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình phê duyệt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Về nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn: Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đề xuất nguồn vốn từ vốn ngân sách tỉnh: Vốn ứng trước của nhà đầu tư thứ cấp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

+ Về tổng mức đầu tư: tổng vốn đầu tư dự kiến là 346.462.000.000 đồng, nằm trong quy định về suất vốn đầu tư xây dựng công trình quy định tại Quyết định 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng.

+ Về nguồn vốn và khả năng cân đối nguồn vốn:

Về nguồn vốn khuyến công quốc gia: 6.000.000.000 đồng: Thực hiện theo quy định hiện hành.

Về nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư thứ cấp 340.462.000.000 đồng: Dự án cụm công nghiệp Hà Thượng, xã Hà Thượng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên triển khai trên cơ sở sử dụng nguồn vốn ứng trước của Nhà đầu tư thứ cấp (Kết luận số 372-KL/TU ngày 04/12/2018 của Tỉnh ủy Thái Nguyên; Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên). Hiện nay Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp đã mời gọi được 04 nhà đầu tư ký biên bản thỏa thuận nhà đầu tư thứ cấp sẽ ứng trước tiền thuê đất nộp một lần cho chủ đầu tư để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hà Thượng sau khi dự án được UBND tỉnh phê duyệt, số tiền là 341.000.000.000 đồng (Các Biên bản thỏa thuận: ngày 06/2/2018 với Công ty cổ phần Đầu tư Thương Mại Thủ Đô Gió Ngàn; ngày 15/11/2019 với Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín; ngày 15/12/2018 với Công ty cổ phần Đông Đô; ngày 19/11/2019 với Công ty cổ phần Kim Sơn).

Do vậy, nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn khuyến công quốc gia, nguồn ứng trước nhà đầu tư thứ cấp tại CCN Hà Thượng theo văn bản thỏa thuận ứng tiền của nhà đầu tư đảm bảo thực hiện dự án.

6. Hiệu quả kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững

- Dự án có hiệu quả về mặt kinh tế, có lợi nhuận và tự đảm bảo toàn bộ chi phí vận hành dự án.

- Thực hiện dự án phát huy được tiềm năng, lợi thế và nguồn lực của địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển, tạo việc làm cho người lao động có thu nhập ổn định, đảm bảo an sinh xã hội.

IV. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Dự án được lập cơ bản bám sát quy hoạch chi tiết được duyệt, có suất vốn đầu tư thấp hơn suất vốn đầu tư xây dựng công trình đã được Bộ Xây dựng ban hành, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Trung tâm khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp báo cáo UBND tỉnh xem xét, trình HĐND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Các Sở; Xây dựng; Tài chính; Công thương; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải;
- UBND huyện Đại Từ;
- GD, PGD đ/c Huy;
- Lưu: VT, KTN(3b)

GIÁM ĐỐC



Phạm Duy Hùng

PHỤ LỤC TÍNH TOÁN

BẢNG 1. BẢNG TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG*ĐVT: đồng*

TT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
1	2	3	4	5	6
1	Chi phí bồi thường GPMB+ Tái định cư	103.768.181.818	10.376.818.182	114.145.000.000	G _{BT,TĐC}
2	Chi phí xây lắp	152.325.454.545	15.232.545.455	167.558.000.000	G _{XD}
3	Chi phí thiết bị	15.500.000.000	1.550.000.000	17.050.000.000	G _{TB}
4	Chi phí quản lý dự án	2.263.636.364	226.363.636	2.490.000.000	G _{QLĐA}
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	5.618.181.818	561.818.182	6.180.000.000	G _{TV}
6	Chi phí khác	6.856.363.636	685.636.364	7.542.000.000	G _K
7	Chi phí dự phòng	28.633.636.364	2.863.363.636	31.497.000.000	G _{DP}
	TỔNG CỘNG	314.965.454.500	31.496.545.500	346.462.000.000	V_{TM}

BẢNG 2: BIỂU CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.

DVT: đồng

TT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	Chi phí đền bù GPMB + Tái định cư (tạm tính)				114.145.000.000
II	Chi phí xây dựng				167.558.000.000
1	San nền (đào+đắp)	m3	3.360.000	22.619	76.000.000.000
2	Đường giao thông	km	2,8	12.857.000.000	36.000.000.000
3	Hệ thống thoát nước thải	m	3.228	1.549.000	5.000.000.000
4	Hệ thống thoát nước mưa	m	3.970	1.511.300	6.000.000.000
5	Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng	HT	2	3.850.000.000	7.700.000.000
6	Trạm cấp nước khu I	HT	1	2.500.000.000	2.500.000.000
7	Trạm cấp nước khu II	HT	1	1.800.000.000	1.800.000.000
8	Khu xử lý nước thải khu I	HT	1	3.200.000.000	3.200.000.000
9	Khu xử lý nước thải khu II	HT	1	2.000.000.000	2.000.000.000
10	Nắn suối thoát lũ	m	1.125	4.000.000	4.500.000.000
11	Cống, nhà thường trực	HT	2	1.200.000.000	2.400.000.000
12	Nhà điều hành	m2	500	4.200.000	2.100.000.000
13	Nhà phụ trợ	m2	400	4.000.000	1.600.000.000
14	Sân cục bộ khu điều hành	m2	1.500	350.000	525.000.000
15	Hệ thống cây xanh	m2	50.000	20.000	1.000.000.000
	Giá trị trước thuế				152.325.000.000
	Thuế GTGT				15.232.500.000

III	Chi phí thiết bị				17.050.000.000
1	Đường dây cấp điện, điện chiếu sáng, TBA	HT	2	1.750.000.000	3.500.000.000
2	Thiết bị trạm cấp nước khu I	HT	1	2.500.000.000	2.500.000.000
3	Thiết bị trạm cấp nước khu II	HT	1	2.000.000.000	2.000.000.000
4	Thiết bị khu xử lý nước thải khu I	HT	1	4.200.000.000	4.200.000.000
5	Thiết bị khu xử lý nước thải khu II	HT	1	3.000.000.000	3.000.000.000
6	Thông tin liên lạc (tạm tính)	HT	2	150.000.000	300.000.000
	Giá trị trước thuế				15.500.000.000
	Thuế GTGT				1.550.000.000
IV	Chi phí quản lý dự án		1,484		2.490.000.000
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				6.180.000.000
1	Chi phí khảo sát xây dựng	Tạm tính			500.000.000
2	Chi phí lập dự án đầu tư		0,321	(IIItt + IIIItt)	538.487.561
3	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động MT	Tạm tính			250.000.000
4	Lập hồ sơ T/kế BVTC + dự toán	%	1,466	(IIItt)	2.233.516.567
5	Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi	%	0,070	(IIItt + IIIItt)	117.974.337
6	Thẩm tra hồ sơ thiết kế BVTC	%	0,087	(IIItt)	132.470.053
7	Thẩm tra hồ sơ dự toán	%	0,083	(IIIItt)	126.377.035
8	Lập HSMT và đánh giá HSDT tư vấn	%	0,564	(IV.1+2+3+4+5+6)	19.722.500
9	Lập HSMT và đánh giá HSDT thiết bị	%	0,279	(IIItt)	43.229.500
10	Lập HSMT và đánh giá HSDT xây lắp	%	0,087	(IIItt)	131.974.137
11	Giám sát kỹ thuật thi công xây dựng	%	1,294	(IIItt)	1.971.215.984
12	Giám sát kỹ thuật thi công lắp đặt thiết bị	%	0,741	(IIIItt)	114.831.750

VI	Chi phí khác				7.542.000.000
1	Chi phí hạng mục chung	%	1,5	(II)	2.513.370.000
2	Rà phá bom mìn, vật nổ	%	50	19.000.000	950.000.000
3	Trích đo bản đồ phục vụ GPMB	Tạm tính			250.000.000
4	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng	%	0,009	TMĐT	31.140.000
5	Lệ phí thẩm định thiết kế	%	0,058	(IItt)	88.348.500
6	Lệ phí thẩm định dự toán	%	0,055	(IItt)	83.778.750
7	Thẩm định HSMT và kết quả đấu thầu tư vấn	%	0,1	(IV.1+..+11)	6.180.000
8	Thẩm định HSMT và kết quả đấu thầu thiết bị	%	0,1	(III)	17.050.000
9	Thẩm định HSMT và kết quả đấu thầu xây lắp	%	0,1	(II)	167.558.000
10	Bảo hiểm công trình	%	0,3	(I+II)	503.475.000
11	Chi phí thẩm duyệt PCCC	%	0,008	TMĐT	27.680.000
12	Chi phí thẩm tra quyết toán	%	0,283	TMĐT	979.180.000
13	Chi phí kiểm toán	%	0,421	TMĐT	1.456.660.000
14	Chi phí khác...				468.000.000
VII	Chi phí dự phòng (10%)				31.497.000.000
	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG				346.462.000.000

BẢNG 03. BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

TT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
I	Đất ở				5.492.000.000
1	Đền bù đất ở theo 02/2018/QĐ-UBND ngày 12/2/2018 của UBND tỉnh	m ²	5.492	1.000.000	5.492.000.000
II	Đất nông nghiệp				26.758.420.000
1	Đền bù đất lúa theo QĐ số 02/2018/QĐ-UBND ngày 12/2/2018 của UBND tỉnh	m ²	233.840	62.000	14.498.080.000
2	Đền bù đất trồng cây hàng năm (BHK)	m ²	42.708	53.000	2.263.524.000
3	Đất trồng cây lâu năm		15.341	50.000	767.050.000
4	Đất trồng rừng sản xuất		90.033	22.000	1.980.726.000
6	Phí bảo vệ đất lúa theo QĐ 26/2016/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên	m ²	233.840	31.000	7.249.040.000
III	Bồi thường nhà ở, tài sản theo QĐ 08/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019				1.200.000.000
1	Nhà cấp 4		2	600.000.000	1.200.000.000
IV	Bồi thường cây trồng, vật nuôi theo 39/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017				13.719.960.000
1	Bồi thường sản lượng theo QĐ số 39/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên	m ²	233.840	6.500	1.519.960.000
2	Bồi thường cây cối				12.200.000.000
V	Chính sách bồi thường, hỗ trợ				59.549.636.000
1	Bồi thường di chuyển mồ mã	Cái	6	10.000.000	60.000.000
2	Hỗ trợ ổn định đời sống	Khẩu	60	1.350.000	81.000.000

3	Hỗ trợ hộ nghèo	Khẩu	10	10.560.000	105.600.000
4	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	m ²	276.548	345.000	
-	Hỗ trợ đất trồng lúa	m ²	233.840	186.000	43.494.240.000
-	Hỗ trợ đất trồng cây hàng năm (BHK)	m ²	42.708	159.000	6.790.572.000
-	Đất trồng cây lâu năm		15.341	150.000	2.301.150.000
-	Đất trồng rừng sản xuất		90.033	66.000	5.942.178.000
5	Thường bản giao mặt bằng trước thời hạn	IIộ			-
-	Đất ở		2	5.000.000	10.000.000
-	Đất trồng lúa		233.840	2.000	467.680.000
-	Đất bằng trồng cây hàng năm		42.708	2.000	85.416.000
6	Hỗ trợ di chuyển, tái định cư				
-	Hỗ trợ thuê nhà		2	2.400.000	4.800.000
-	Hỗ trợ di chuyển		2	3.500.000	7.000.000
-	Hỗ trợ TĐC		2	100.000.000	200.000.000
VI	Chi phí tổ chức thực hiện				1.989.419.520
VII	Dự phòng 5%				5.435.471.776
	Tổng cộng				114.144.907.296
	Làm tròn số				114.145.000.000

BẢNG 04. TIỀN ĐỘ XÂY DỰNG HẠ TẦNG VÀ PHÂN BỐ VỐN HÀNG NĂM*ĐVT: đồng*

TT	Khoản mục chi phí	Tổng số vốn	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Chi phí đền bù GPMB + TĐC	114.145.000.000	0	28.536.250.000	28.536.250.000	28.536.250.000	28.536.250.000
II	Chi phí xây dựng	167.558.000.000	0	42.423.000.000	43.490.000.000	42.423.000.000	39.222.000.000
1	Sàn nền	83.600.000.000	0	20.900.000.000	20.900.000.000	20.900.000.000	20.900.000.000
2	Đường giao thông	39.600.000.000	0	9.900.000.000	9.900.000.000	9.900.000.000	9.900.000.000
3	Hệ thống thoát nước thải	5.500.000.000	0	1.375.000.000	1.375.000.000	1.375.000.000	1.375.000.000
4	Hệ thống thoát nước mưa	6.600.000.000	0	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
5	Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng	8.470.000.000	0	2.117.500.000	2.117.500.000	2.117.500.000	2.117.500.000
6	Trạm cấp nước khu I	2.750.000.000	0	687.500.000	687.500.000	687.500.000	687.500.000
7	Trạm cấp nước khu II	1.980.000.000	0	495.000.000	495.000.000	495.000.000	495.000.000
8	Khu xử lý nước thải khu I	3.520.000.000	0	1.056.000.000	1.408.000.000	1.056.000.000	0
9	Khu xử lý nước thải khu II	2.200.000.000	0	660.000.000	880.000.000	660.000.000	0
10	Nắn suối thoát lũ	4.950.000.000	0	1.485.000.000	1.980.000.000	1.485.000.000	0
11	Công, nhà thường trực	2.640.000.000	0	660.000.000	660.000.000	660.000.000	660.000.000
12	Nhà điều hành	2.310.000.000	0	577.500.000	577.500.000	577.500.000	577.500.000
13	Nhà phụ trợ	1.760.000.000	0	440.000.000	440.000.000	440.000.000	440.000.000
14	Sân cụt nội khu điều hành	577.500.000	0	144.375.000	144.375.000	144.375.000	144.375.000
15	Hệ thống cây xanh	1.100.000.000	0	275.000.000	275.000.000	275.000.000	275.000.000
III	Chi phí thiết bị	17.050.000.000	0	4.675.000.000	5.500.000.000	4.675.000.000	2.200.000.000
1	Đường dây cấp điện, điện chiếu sáng, TBA	3.850.000.000	0	962.500.000	962.500.000	962.500.000	962.500.000
2	Thiết bị trạm cấp nước khu I	2.750.000.000	0	687.500.000	687.500.000	687.500.000	687.500.000
3	Thiết bị trạm cấp nước khu II	2.200.000.000	0	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
4	Thiết bị khu xử lý nước thải khu I	4.620.000.000	0	1.386.000.000	1.848.000.000	1.386.000.000	0
5	Thiết bị khu xử lý nước thải khu II	3.300.000.000	0	990.000.000	1.320.000.000	990.000.000	0
6	Thông tin liên lạc (tạm tính)	330.000.000	0	99.000.000	132.000.000	99.000.000	0
IV	Chi phí quản lý dự án	2.490.000.000	0	622.500.000	622.500.000	622.500.000	622.500.000

V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.180.000.000	2.500.000.000	2.114.000.000	522.000.000	522.000.000	522.000.000
1	Chi phí khảo sát xây dựng	500.000.000	250.000.000	250.000.000	0	0	0
2	Chi phí lập dự án đầu tư	538.487.561	538.487.561	0	0	0	0
3	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động MT	250.000.000	250.000.000	0	0	0	0
4	Lập hồ sơ T/kế BVTC + dự toán	2.233.516.567	1.116.758.284	1.116.758.284	0	0	0
5	Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi	117.974.337	117.974.337	0	0	0	0
6	Thẩm tra hồ sơ thiết kế BVTC	132.470.053	66.235.027	66.235.027	0	0	0
7	Thẩm tra hồ sơ dự toán	126.377.035	63.188.517	63.188.517	0	0	0
8	Lập HSMT và đánh giá HSDT tư vấn	19.722.500	9.861.250	9.861.250	0	0	0
9	Lập HSMT và đánh giá HSDT thiết bị	43.229.500	21.614.750	21.614.750	0	0	0
10	Lập HSMT và đánh giá HSDT xây lắp	131.974.137	65.987.068	65.987.068	0	0	0
11	Giám sát kỹ thuật thi công xây dựng	1.971.215.984	0	492.803.996	492.803.996	492.803.996	492.803.996
12	Giám sát kỹ thuật thi công lắp đặt thiết bị	114.831.750	0	28.707.938	28.707.938	28.707.938	28.707.938
V1	Chi phí khác	7.542.000.000	1.440.000.000	936.000.000	754.000.000	754.000.000	3.658.000.000
1	Chi phí hạng mục chung	2.513.370.000	0	628.342.500	628.342.500	628.342.500	628.342.500
2	Rà phá bom mìn, vật nổ	950.000.000	950.000.000	0	0	0	0
3	Trích đo bản đồ phục vụ GPMB	250.000.000	250.000.000	0	0	0	0
4	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng	31.140.000	31.140.000	0	0	0	0
5	Lệ phí thẩm định thiết kế	88.348.500	44.174.250	44.174.250	0	0	0
6	Lệ phí thẩm định dự toán	83.778.750	41.889.375	41.889.375	0	0	0
7	Thẩm định HSMT và kết quả đấu thầu tư vấn	6.180.000	3.090.000	3.090.000	0	0	0
8	Thẩm định HSMT và kết quả đấu thầu thiết bị	17.050.000	8.525.000	8.525.000	0	0	0
9	Thẩm định HSMT và kết quả đấu thầu xây lắp	167.558.000	83.779.000	83.779.000	0	0	0

10	Bảo hiểm công trình	503.475.000	0	125.868.750	125.868.750	125.868.750	125.868.750
11	Chi phí thẩm duyệt PCCC	27.680.000	27.680.000	0	0	0	0
12	Chi phí thẩm tra quyết toán	979.180.000	0	0	0	0	979.180.000
13	Chi phí kiểm toán	1.456.660.000	0	0	0	0	1.456.660.000
14	Chi phí khác...	468.000.000	0	0	0	0	468.000.000
VII	Chi phí dự phòng (10%)	31.497.000.000	0	0	0	7.874.250.000	23.622.750.000
	Tổng cộng	346.462.000.000	3.940.000.000	79.306.750.000	79.424.750.000	85.407.000.000	98.383.500.000

BIỂU 5. TIẾN ĐỘ GIAO ĐẤT

STT	Năm thực hiện	Diện tích đất CN cho thuê (m²)	Diện tích đất Dịch vụ cho thuê (m²)	Tỷ lệ %
1	2021	82.071	875	25,00
2	2022	82.071	875	25,00
3	2023	82.071	875	25,00
4	2024	82.071	875	25,00
	Tổng	328.285	3.500	100

BIỂU 6. DOANH THU CHO THUÊ LẠI ĐẤT CÔNG NGHIỆP

STT	Năm thực hiện	Đất công nghiệp		Đất dịch vụ		Doanh thu
		Diện tích đất CN cho thuê (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Diện tích đất dịch vụ cho thuê (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	
1	2020	-	-	-	-	-
2	2021	82.071	1.100.000	875	2.000.000	92.028.504.250,00
3	2022	82.071	1.100.000	875	2.000.000	92.028.504.250,00
4	2023	82.071	1.100.000	875	2.000.000	92.028.504.250,00
5	2024	82.071	1.100.000	875	2.000.000	92.028.504.250,00
	Tổng	328.285		3.500		368.114.017.000

BIỂU 7. THU NHẬP TỪ VIỆC KINH DOANH HẠ TẦNG CCN

STT	Khoản mục	Thành tiền
1	Tổng chi phí	346.462.000.000 đồng
2	Tổng doanh thu	368.114.017.000 đồng
3	Thu nhập từ hoạt động: 3=2-1	21.652.017.000 đồng
4	Tổng lợi nhuận/chi phí	6,25%