

Số: /TTr-UBND

Lấp Vò, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị đánh giá lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án
hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An**

Kính gửi: Sở Công thương.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều 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 Thông tư số 28/2020/TT-BCT ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Công Thương về 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 và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 1317/QĐ-UBND.HC ngày 11/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp, về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển ngành công nghiệp tỉnh Đồng Tháp năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-UBND.HC ngày 07/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Tháp về việc thành lập cụm công nghiệp Định An, xã Định an, huyện Lấp Vò;

Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-UBND.HC ngày 10/09/2014 của Ủy ban nhân dân Tỉnh, về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm Công nghiệp Định An, xã Định an, huyện Lấp Vò;

Căn cứ công văn số 633/VPUBND-KT ngày 30/5/2023 của UBND Tỉnh về việc chấm dứt dự án đầu tư CCN Định An, huyện Lấp Vò của Công ty CP Đầu tư Khang Duy Long;

Tiếp nhận Công văn số 1978/KTHT ngày 04/12/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng, về việc tham mưu tờ trình bổ sung điều chỉnh theo góp ý của các sở ngành tỉnh, xin chủ trương đề nghị đánh giá lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An;

Tiếp nhận Đơn đăng ký số 01.2024/ĐĐK-ĐA ngày 12/03/2024 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định An, về việc Đăng ký làm chủ đầu tư xây

dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Định An (kèm hồ sơ báo cáo đầu tư cụm công nghiệp Định An);

Ủy ban nhân dân Huyện Lập Vò kính trình Sở Công thương thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, đánh giá lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An, với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP ĐỊNH AN.

Cụm Công nghiệp Định An được thành lập với diện tích 49,90 ha tại Quyết định 16/QĐ-UBND.HC ngày 07/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Tháp; Công ty Cổ phần Đầu tư Khang Duy Long được giao làm Chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp. Đồng thời, được UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 880/QĐ-UBND.HC ngày 10 tháng 9 năm 2014.

Tuy nhiên, từ khi có Quyết định thành lập CCN Định An và Quyết định quy hoạch chi tiết xây dựng CCN Định An cho đến nay, Công ty cổ phần đầu tư Khang Duy Long chưa thực hiện việc lập, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN theo quy định.

Ngày 30/5/2023, UBND Tỉnh đã ban hành Công văn số 633/VPUBND-KT về việc chấm dứt dự án đầu tư CCN Định An, huyện Lập Vò của Công ty CP Đầu tư Khang Duy Long; ngày 22/6/2023 UBND huyện Lập Vò tiếp nhận đơn đăng ký của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định An, về việc đăng ký Chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An (Đơn đăng ký số 01.2023/ĐĐK-ĐA ngày 22/6/2023).

Nhằm tạo sự phát triển mạnh mẽ tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, nhất là đối với các ngành công nghiệp chế biến nông, lâm, thủy sản, vốn là thế mạnh của tỉnh Đồng Tháp. Trong những năm qua, quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp đã được sự quan tâm chỉ đạo của các cấp chính quyền, bước đầu đã có những bước đi phát huy các tiềm năng và lợi thế của các cụm công nghiệp này, góp phần thực hiện chiến lược phát triển kinh tế của Tỉnh. Do đó, việc lựa chọn chủ đầu tư tiếp tục thực hiện dự án hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An là hết sức cần thiết. Từ đó, sẽ góp phần quan trọng thúc đẩy tăng trưởng của huyện Lập Vò nói riêng, của Tỉnh nói chung và tạo sự liên kết phát triển giữa các tỉnh ĐBSCL, đưa vùng ĐBSCL hội nhập với sự phát triển của cả nước.

Việc đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Định An nhằm tạo ra những điều kiện về kết cấu hạ tầng, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào đầu tư sản xuất kinh doanh, chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang phát triển công nghiệp và dịch vụ, thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa, thúc đẩy kinh tế phát triển và cuối cùng nâng cao mức sống người dân, cải thiện an sinh, xã hội.

Từ những yếu tố trên, việc lựa chọn chủ đầu tư tiếp tục thực hiện dự án hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An đầu tư Cụm công nghiệp Định An với diện tích 49,9 ha tại xã Định An, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp là cần thiết nhằm góp phần đáp ứng nhu cầu bức thiết nêu trên và để cụ thể hóa những chủ trương, chính sách

của nhà nước nói chung, cũng như của địa phương nói riêng. Khi dự án đi vào hoạt động sẽ làm tăng sức cạnh tranh của hàng hóa trên thị trường, tăng nguồn thu cho ngân sách và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội địa phương phát triển.

II. CÁC ĐIỀU KIỆN LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP ĐỊNH AN

1. Sự phù hợp, đáp ứng các điều kiện lựa chọn, tác động của các cụm công nghiệp trên địa bàn đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp

Đồng Tháp là tỉnh thuộc vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có tổng diện tích tự nhiên 337.400 ha, dân số khoảng 1,7 triệu người, với lợi thế nhiều về giao thông thủy với 2 nhánh: sông Tiền (dài gần 130 km), sông Hậu (dài gần 35 km) thuộc hệ thống sông Meekong chảy qua và kết nối với nhiều sông lớn (kênh xáng Lấp Vò – Sa Đéc, kênh Mương Khai – Đốc Phủ Hiền, kênh Trung Ương, kênh Đồng Tiến – Lagrang, kênh Nguyễn Văn Tiếp (A,B), kênh An phong – Mỹ Hòa, kênh Phước Xuyên,...) tạo thành hệ thống giao thông khắp các tỉnh trong vùng và các khu vực lân cận.

Về giao thông đường bộ, hiện có 15 đường tỉnh và 05 Quốc lộ. Đồng Tháp cũng là tỉnh có nhiều thế mạnh về sản xuất và cung cấp nguyên liệu cho công nghiệp chế biến (sản lượng lúa đứng thứ 3, sản lượng cá tra xuất khẩu đứng thứ nhất trong vùng và nhiều loại trái cây phong phú,...) cùng với sự phát triển các Khu – Cụm Công nghiệp đã góp phần quan trọng thúc đẩy tăng trưởng của tỉnh Đồng Tháp nói riêng và tạo sự liên kết phát triển giữa các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long, đưa vùng Đồng bằng sông Cửu Long hội nhập với sự phát triển của cả nước. Kết thúc giai đoạn 2006-2010, Đồng Tháp đạt tốc độ tăng trưởng bình quân 14,12%/năm và xếp thứ 2 của Đồng bằng sông Cửu Long, riêng chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh đã vươn lên hàng đầu khu vực và được xếp thứ ba cả nước.

Lấp Vò là Huyện trọng điểm về chế biến lương thực và có sự phát triển mạnh về sản xuất công nghiệp của Tỉnh, do có hệ thống giao thông đường thủy phân bố đều và rộng khắp trên địa bàn, rất thuận tiện trong lưu thông vận chuyển hàng hóa tiếp cận thị trường. Hiện tại, các tuyến giao thông như QL.54, QL.80, QL.N2B, sông Hậu, kênh xáng Lấp Vò – Sa Đéc,... đóng vai trò rất quan trọng trong sự phát triển kinh tế của địa phương. Đặc biệt, tuyến đường Hồ Chí Minh và cầu Vàm Cống, cầu Cao Lãnh góp phần thuận tiện về giao thông, tạo ra động lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương, trong đó xã Định An sẽ được hưởng nhiều và trực tiếp do có cầu Vàm Cống đi qua địa bàn.

Do điều kiện thuận lợi cho sản xuất nên địa bàn huyện Lấp Vò còn nhiều doanh nghiệp sản xuất, nhà máy xí nghiệp đang hoạt động rải rác, sản xuất đơn lẻ trên các tuyến kênh lớn và trục lộ giao thông, chưa đáp ứng các yêu cầu về mặt bằng, đảm bảo các điều kiện về an toàn giao thông, về bảo vệ môi trường và không thuận lợi trong việc liên kết hỗ trợ cho nhau để cùng phát triển nâng cao năng suất và phát triển kinh tế - xã hội.

Xuất phát từ nhu cầu đó, việc hình thành Cụm Công nghiệp để đáp ứng mặt bằng cho sản xuất và tạo điều kiện thuận lợi tập trung các doanh nghiệp, các đơn vị sản xuất với nhau, cùng phát huy năng lực sản xuất, tạo tiềm năng lợi thế của địa phương phát triển và góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế, tạo thêm việc làm cho người lao động địa phương.

Cụm Công nghiệp Định An thuộc xã Định An, huyện Lập Vò là nằm trong quy hoạch tổng thể các Cụm Công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, có điều kiện tự nhiên phong phú và đa dạng. Địa thế thuận lợi nằm tiếp giáp sông Hậu, gần QL.54, đồng thời tiếp cận trung tâm cung cấp nguyên liệu chính của ngành Công nghiệp chế biến là nông sản thực phẩm, thủy sản, sản phẩm chăn nuôi khu vực trung tâm tứ giác Long Xuyên. Trong tương lai, cùng với sự phát triển và đổi mới của kinh tế nước nhà thì Cụm Công nghiệp Định An sẽ phát triển mạnh mẽ đa dạng lĩnh vực và ngành nghề. Phát huy thế mạnh của vùng trung tâm nguyên liệu, kết hợp lợi thế giao thông nên việc xây dựng Cụm Công nghiệp Định An là rất cần thiết.

Từ những yếu tố trên, việc đầu tư Cụm Công nghiệp Định An là cần thiết nhằm góp phần đáp ứng nhu cầu cần thiết nêu trên và để cụ thể hóa những chủ trương, chính sách của nhà nước nói chung, cũng như địa phương nói riêng. Khi dự án đi vào hoạt động sẽ làm tăng sức cạnh tranh của hàng hóa trên thị trường trong thời kỳ hội nhập kinh tế thế giới, tăng nguồn thu cho ngân sách và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội địa phương phát triển.

2. Hiện trạng sử dụng đất, định hướng bố trí các ngành, nghề có tính liên kết, hỗ trợ trong sản xuất; cơ cấu sử dụng đất và dự kiến thu hút đầu tư; đánh giá khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm

2.1. Vị trí, quy mô diện tích

Tổng diện tích thực hiện quy hoạch là 499.000 m², thuộc xã Định An, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp, được giới hạn bởi:

- Phía Tây Bắc: tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây Nam: tiếp giáp sông Hậu;
- Phía Đông Bắc: tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông Nam: tiếp giáp với đất dân trồng hoa màu và cây lâu năm

Vị trí mới có điều chỉnh so với Quyết định số 16/QĐ-UBND.HC ngày 07/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Tháp, về việc thành lập Cụm Công nghiệp Định An, xã Định An, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp (vị trí mới được tịnh tiến về phía hạ lưu, khoảng 932 mét).

2.2. Hiện trạng dân số

Đây là khu đất dân đang có chủ quyền sử dụng gồm các mục đích: đất sản xuất nông nghiệp, đất vườn tạp... Khu vực thiết kế quy hoạch đa số là đất ruộng, nuôi trồng thủy sản, một số ít là đất vườn, khu vực quy hoạch có rất ít nhà dân sinh sống.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

Qua khảo sát thực tế hiện trạng khu đất thì chủ yếu là đất nông nghiệp, năng suất thấp ... không mang lại hiệu quả kinh tế, có ít nhà và công trình kiến trúc, nên việc đền bù, giải phóng mặt bằng rất thuận lợi.

BẢNG CÂN ĐỐI ĐẤT ĐAI HIỆN TRẠNG

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ(%)
1	- Đất ao (<i>nuôi thủy hải sản...</i>)	127.826	26%
2	- Phần đất còn lại	371.174	74%
Tổng cộng (m²)		499.000	100%

2.4. Cảnh quan và công trình kiến trúc

Trong khu vực lập dự án không có công trình kiến trúc kiên cố, chủ yếu là đất nông nghiệp, đất vườn tạp. Dân cư trong khu đất lập dự án và xung quanh sống thưa thớt, toàn bộ khu quy hoạch còn ít hộ dân, rải rác sống chủ yếu bằng nghề nông nghiệp, có thu nhập thấp, đời sống khó khăn.

2.5. Định hướng bố trí các ngành, nghề vào cụm công nghiệp

Cụm Công nghiệp Định An định hướng sẽ đầu tư các dự án đầu tư phù hợp với chủ trương tiếp nhận đầu tư của tỉnh, sử dụng công nghệ tiên tiến, ít ô nhiễm môi trường, sử dụng lao động địa phương, dự kiến ngành nghề dự án chủ yếu gồm các nhóm ngành nghề sau:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
1	Xay sát thóc lúa	1061
2	Bán buôn gạo	4631
3	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện	1629
4	Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
5	Bốc xếp hàng hóa	5224
6	Xây dựng cơ sở sản xuất, chế biến và kinh doanh nông sản	4620
7	Sản xuất các sản phẩm bê tông công nghiệp và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
8	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
9	Sản xuất củi trấu dạng thanh, trấu viên nén	1910

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
10	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản	1020
11	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
12	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
13	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống	3520
14	Sản xuất giày, dép	1520
15	Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
16	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hòa không khí	3530
17	Sản xuất nồi hơi (trừ nồi hơi trung tâm)	2513
18	Cơ khí	2592
19	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác	2393
20	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản	1080
21	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010

2.6. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích dự án: 49,9 ha (499.000 m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI ĐẤT ĐAI QUY HOẠCH			
STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công nghiệp	364.270	73%
2	Đất công trình thiết chế đô thị	9.980	2%
3	Khu hạ tầng kỹ thuật	4.990	1%
4	Trạm cấp nước	4.990	1%
5	Khu xử lý nước thải	4.990	1%
6	Đất công viên cây xanh	54.890	11%
7	Đất giao thông - Bến bãi	54.890	11%
TỔNG CỘNG		499.000	100%

* *Ghi chú:* Trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết sẽ rà soát tỷ lệ các loại đất trong bảng cân đối đất đai quy hoạch thực hiện đảm bảo đúng theo quy định hiện hành.

2.7. Đánh giá khả năng đầu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp.

- **Giao thông:** Đầu nối giao thông vào đường Quốc lộ 54. Đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông nhựa nóng, theo tiêu chuẩn đường nội bộ Cụm Công nghiệp Việt Nam; giao thông thủy tiếp giáp sông Hậu.

- **Điện:** Sử dụng lưới điện quốc gia. Để phục vụ nhu cầu sản xuất của doanh nghiệp thứ cấp Công ty xây dựng lưới 22KV dọc theo trục giao thông

- **Cấp nước:** Trong khu vực hiện đang sử dụng nước từ hệ thống cấp nước nhà máy nước xã Định Yên.

- **Thoát nước:** Khu vực hiện nay chưa có hệ thống thoát nước thải, toàn bộ nước thải sinh hoạt và nước mưa được thoát tự nhiên và chảy trên bề mặt đất về chỗ trũng hoặc thấm xuống đất.

- **Cao độ:** Cao độ bình quân -1,1m ÷ 3,05m với địa hình chủ yếu là ruộng.

3. Mục tiêu, phạm vi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình; phương án giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, tiến độ thực hiện dự án và khả năng huy động các nguồn lực; kế hoạch, tiến độ thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy cụm

3.1. Mục tiêu đầu tư dự án

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, tạo quỹ đất công nghiệp sạch (có phân khu chức năng rõ rệt từng ngành nghề, đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ và có thể kiểm soát được môi trường);

Hình thành một Cụm công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật tiên tiến, hiện đại đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về hạ tầng;

Tạo môi trường thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương, góp phần đáng kể vào sự phát triển công nghiệp và kinh tế - xã hội của huyện Lập Vò nói riêng và tỉnh Đồng Tháp nói chung;

Đem lại hiệu quả cho doanh nghiệp và cho nền kinh tế của địa phương, tạo thêm việc làm cho người lao động địa phương và các khu vực lân cận, đồng thời tăng thu hàng năm cho ngân sách của Nhà nước và địa phương;

Việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Định An nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất 49,9 ha nằm trong quy hoạch được phê duyệt;

Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Tháp nói chung và huyện Lập Vò nói riêng. Góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tạo môi trường thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương, góp phần đáng kể vào sự phát triển công nghiệp và kinh tế - xã hội của Đồng Tháp và huyện Lập Vò.

3.2. Phương án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

- **San nền:** Cụm công nghiệp có địa hình thấp trũng vì vậy cần tôn nền toàn bộ diện tích xây dựng là 49,9 ha; San nền theo từng khu đất đảm bảo thoát nước về phía các tuyến đường trục chính, trục phụ;

- + Cụm công nghiệp có địa hình thấp trũng vì vậy cần tôn nền toàn bộ diện tích xây dựng là 49,9 ha.
- + Cao độ bình quân: +3,00m ÷ +3,051m.
- + Cao độ lũ năm 2011: +2,55m.
- + Cao độ các ao: -1,10m
- + Cao độ đất dân: +2,00m
- + Cao độ san lấp ao = (Cao độ lũ năm 2011 + hệ số an toàn) – (cao độ các ao)
- + $(2,55+0,50)-(-1,10) = 4,15\text{m}$
- + Cao độ san lấp đất dân = (Cao độ lũ năm 2011 + hệ số an toàn) – (cao độ đất dân)
- + $(2,55+0,50)-(2,00) = 1,05\text{m}$
- + Hệ số độ sệt của cát là 1,22
- + Tổng khối lượng san lấp dự kiến: 1.122.656 m³
- Khối lượng san lấp ao: $(127.862*4,15*1,22) = 647.182 \text{ m}^3$
- Khối lượng san lấp đất dân: $(371.174*1,05*1,22) = 475.474 \text{ m}^3$

- **Giao thông:**

+ Giao thông bộ: Đầu nối giao thông vào đường Quốc lộ 54. Các đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông nhựa nóng, theo tiêu chuẩn đường nội bộ Cụm Công nghiệp Việt Nam

+ Giao thông thủy: Tiếp giáp sông Hậu.

- **Cấp điện:**

+ Sử dụng lưới điện quốc gia. Để đảm bảo nguồn liên tục trong 24/24 giờ phục vụ sản xuất, hoạt động trong cụm, dự án sẽ xây dựng trạm hạ thế khoảng 12.000 KVA phục vụ cho chiếu sáng và sinh hoạt của khu hành chính, dịch vụ và trạm cấp nước.

- **Cấp nước:** Công ty dự kiến sẽ xây dựng khu xử nước để cung cấp nước phục vụ cho toàn bộ cụm công nghiệp hoặc từng dự án thứ cấp sẽ đăng ký khai thác nước mặt để xử lý nước cung cấp cho mọi hoạt động sản xuất; Tiêu chuẩn cấp: 40m³/ha; nhu cầu cấp cho toàn cụm: 2.000m³ /ngày đêm.

- **Thoát nước:**

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt thải ra từ các khu vệ sinh được thu và xử lý cục bộ, sau đó thoát theo hệ thống riêng ra ngoài.

+ Hệ thống thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa rơi trên các khu vực nền đường, bãi được thu thoát theo các mương rãnh hở xả trực tiếp ra ngoài không qua xử lý.

+ Hệ thống xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt. Xây dựng khu xử lý nước thải chọn phương án xây từng module công suất khoảng 1.000m³/ngày đêm, sẽ lắp thêm khi có nhu cầu.

- **Xử lý khí thải:** Công ty áp dụng các công nghệ hiện đại nhất để ít phát sinh khói bụi, khói bụi thải ra môi trường sẽ không chế đạt tiêu chuẩn.

- **Môi trường xung quanh:** Ban quản lý cụm công nghiệp bố trí đội vệ sinh công ích dọn dẹp, vệ sinh cảnh quan và chăm sóc cây xanh trong cụm công nghiệp; Xây dựng các điểm đo quan trắc không khí trong cụm công nghiệp đảm bảo đạt theo quy chuẩn Việt Nam.

- **Cây xanh:** Trên vỉa hè các đường giao thông chính trồng các cây có bóng mát lớn, có tầng cao không che khuất tầm nhìn như: xà cừ, sao, viết,.. Trong các khuôn viên nhà máy bố trí trồng các mảng cỏ xanh, các cây có bóng mát.

- **Xử lý rác:** Bố trí xe rác thu gom hàng ngày để đưa đi xử lý tại bãi rác, không để rác ứ đọng làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh; Đối với các loại rác nguy hại công ty hợp đồng với công ty có chức năng để thu gom và đưa đi xử lý đúng quy định pháp luật về môi trường.

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

Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, các nhân; Nhà nước chịu trách nhiệm di dời, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư cho người dân. Công ty CP KCN Định An, đảm bảo nguồn vốn luôn sẵn sàng để chi tiền bồi thường đất cho người dân theo đúng giá quy định của nhà nước sau khi có Quyết định phê duyệt phương án đền bù giải phóng mặt bằng của cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng cơ sở hạ tầng, sử dụng và kinh doanh.

3.4. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật

STT	Các giai đoạn	Thời gian	Bắt đầu	Kết thúc
1	Thành lập cụm công nghiệp	30	01/05/2024	31/05/2024
1.1	Lập Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp	5	01/05/2024	06/05/2024
1.2	Phê duyệt Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp	25	06/05/2024	31/05/2024
2	Lập, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án	90	31/05/2024	29/08/2024
3	Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp	270	29/08/2024	26/05/2025
3.1	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng	150	29/08/2024	26/01/2025
3.2	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra, thẩm định TKCS dự án	120	26/01/2025	26/05/2025

STT	Các giai đoạn	Thời gian	Bắt đầu	Kết thúc
3.3	Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường ĐTM	120	26/01/2025	26/05/2025
4	Lập, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp	150	26/05/2025	23/10/2025
4.1	<i>Lập thiết kế bản vẽ thi công, thẩm tra, thẩm định TKBVTC</i>	150	26/05/2025	23/10/2025
5	Hoàn tất các thủ tục nhận bàn giao đất và thuê đất	360	29/08/2024	24/08/2025
6	Tổ chức thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và quản lý vận hành, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành	720	23/10/2025	13/10/2027
TỔNG CỘNG (ngày)		1.260	01/05/2024	13/10/2027
TỔNG CỘNG (năm)		3,5	2024	2027

4. Đánh giá năng lực, tư cách pháp lý của chủ đầu tư; dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư

4.1. Năng lực, tư cách pháp lý của chủ đầu tư

- **Chủ đầu tư:** CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP ĐỊNH AN

- **Vốn điều lệ:** Hiện tại là 339,5 tỷ đồng (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 14/11/2023);

- **Địa chỉ trụ sở chính:** Ấp An Ninh, Xã Định An, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1402188988, đăng ký lần đầu ngày 09/06/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/11/2023, phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Đồng Tháp.

- **Người đại diện theo pháp luật:** DƯƠNG THANH HẢI

- **Chức danh:** Chủ tịch Hội đồng Quản trị; Sinh ngày: 16/03/1980; Quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số: 060080004499, ngày cấp: 20/04/2022, nơi cấp: Cục trưởng Cục QLHC về TTXH.

- **Địa chỉ thường trú:** Khu C, Ấp Phước Lương, Xã Phú Hữu, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai; Chỗ ở hiện tại: Khu C, Ấp Phước Lương, Xã Phú Hữu, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

- **Người được ủy quyền theo người đại diện pháp luật:** Nguyễn Văn Linh; Chức danh: Giám đốc

4.2. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Định An gồm: vốn của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Định An và vốn huy động của các tổ chức tín dụng (có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng).

- Nguồn vốn đầu tư: 618 tỷ đồng, chiếm 100%

+ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Định An là 309 tỷ vnd, chiếm 50% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn vay từ tổ chức tín dụng là 309 tỷ vnd, chiếm 50% tổng vốn đầu tư.

Stt	Nội dung	Thời gian	Vốn thực hiện (tỷ vnd)	Ghi chú
1	Công tác chuẩn bị đầu tư: Báo cáo thành lập; Lập quy hoạch chi tiết; Lập dự án đầu tư; Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Đền bù, giải phóng mặt bằng,....	Từ tháng 05/2023 đến tháng 10/2025	179	
2	Công tác, tổ chức xây dựng kết cấu hạ tầng: San lấp; xây dựng, thiết bị, quản lý dự án,...	Từ tháng 10/2025 đến tháng 10/2027	410	
3	Chi phí dự phòng		29	
	Tổng cộng		618	

4.3. Phương thức đầu tư

Nhà đầu tư tự quản lý điều hành dự án.

4.3. Hình thức đầu tư

- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới toàn bộ các hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật: San lấp, giao thông, bên bãi, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc.

- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án từ lúc lập dự án đến khi công trình đưa vào vận hành, khai thác sử dụng.

4.5. Khái toán sơ bộ chi phí xây dựng: Theo tham khảo tài liệu của Bộ Xây dựng về suất vốn đầu tư năm 2021 theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng. Cơ cấu sử dụng vốn phân bổ như sau:

STT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN
1	Chi phí xây dựng (GXD)	388.371.700.000
2	Chi phí thiết bị (GTB)	17.664.600.000
3	Chi phí quản lý dự án (GDA)	4.348.648.773

4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (GTVXD)	1.570.893.370
5	Chi phí giải phóng mặt bằng và thuê đất (GPMB)	174.650.000.000
6	Chi phí khác (GK)	1.631.167.155
7	Chi phí dự phòng 5% (1, 2, 3, 4, 6)	29.411.850.465
Tổng trước thuế (vnd)		617.648.859.763
Làm tròn (vnd)		618.000.000.000

4.6. Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chi phí liên quan khác; phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động

- **Chi phí duy tu bảo dưỡng:** Nhà đầu tư sử dụng từ nguồn thu từ phí dịch vụ hạ tầng của các nhà đầu tư thứ cấp để thực hiện duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chi phí liên quan khác.

- **Phương thức quản lý, khai thác sử dụng:** Nhà đầu tư chịu trách nhiệm Quản lý, vận hành, bảo dưỡng và đảm bảo hoạt động thường xuyên hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp và tổ chức cung cấp các dịch vụ, tiện ích trong cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật.

5. Hiện trạng môi trường, công tác quản lý môi trường, khả năng tiếp nhận chất thải xung quanh khu vực dự kiến thành lập cụm, dự báo những nguồn thải, tác động môi trường của các ngành, nghề dự kiến thu hút đầu tư vào cụm và phương án quản lý môi trường

5.1. Hiện trạng môi trường

Hiện tại khu vực dự án có môi trường nền tự nhiên tương đối sạch. Khu vực dự án chưa có ảnh hưởng và tác động của các công trình công nghiệp, trong đó có khí thải sản xuất công nghiệp..

5.2. Nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường

Khi triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động sẽ có các nguồn gây ô nhiễm cho môi trường như sau:

- Tăng mật độ phương tiện giao thông tại khu vực đồng thời tăng nồng độ khí thải, bụi và tiếng ồn của các phương tiện này.
- Nguồn nước mưa chảy tràn trên diện tích cụm công nghiệp.
- Nguồn xả từ hoạt động sản xuất, sinh hoạt từ các khu hành chính, các dự án sản xuất trong cụm.

5.3. Các phương án phòng tránh tác động đến môi trường

- **Khi thi công:** Mật độ xe cộ, phương tiện cơ giới ra vào công trường sẽ tăng, gây tiếng ồn và khí thải. Giải pháp thực hiện tưới nước thường xuyên hạn chế bụi và có biện pháp thu gom rác thải rắn trong quá trình thi công.

- **Khi khai thác vận hành:** Khi dự án hoạt động, nguồn ô nhiễm dự án chủ yếu phát sinh do nguồn nước thải và khí thải do hoạt động của các nhà máy sản xuất công nghiệp thải ra, xử lý như sau:

- **Nước thải:** Thiết kế hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý 02 cấp: (Đường kính cống $\varnothing 300 \div \varnothing 800$ thiết kế tự chảy về hồ thu gom).

+ Cấp 1: xử lý tại nhà máy đạt tiêu chuẩn loại B (theo quy chuẩn QCVN 24) trước khi xả vào hệ thống thu gom chung của cụm công nghiệp.

+ Cấp 2: Cụm xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung, thu gom toàn bộ nước thải, xử lý đạt tiêu chuẩn loại A (theo quy chuẩn QCVN 24).

Xây dựng khu xử lý nước thải chọn phương án xây thùng module công suất khoảng $1.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm, sẽ lắp thêm khi có nhu cầu.

- **Khí thải:** từng dự án khi tiếp nhận phải ràng buộc xây dựng hệ thống xử lý khói, bụi đạt tiêu chuẩn QCVN 19 : 2009 quy chuẩn khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ và QCVN 20 : 2009 quy chuẩn khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất hữu cơ.

- **Chủ đầu tư sẽ hợp đồng với công ty công trình của huyện**

+ Bố trí xe rác thu gom hàng ngày để đưa đi xử lý tại bãi rác tập trung của huyện không để rác ứ đọng làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

+ Đối với các loại rác nguy hại công ty hợp đồng với công ty có chức năng để thu gom và đưa đi xử lý tập trung.

Chủ đầu tư sẽ thực hiện việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường theo đúng các văn bản pháp quy hiện hành về môi trường.

- **Đối với hệ sinh thái và cộng đồng**

Khu đất xây dựng cụm công nghiệp đã được quy hoạch công nghiệp, cách xa khu dân cư sinh sống. Để bảo vệ môi sinh, trong cụm công nghiệp thiết lập những giải pháp như PCCC, xử lý nước thải và tạo cảnh quan bằng các khu vực trồng cây xanh, thảm cỏ... Hàng năm, nhà đầu tư bố trí chi phí cho các giải pháp trồng cây xanh trong khuôn viên cụm, tạo ra vẻ đẹp và làm phong phú thêm hệ sinh thái khu vực.

- **Cam kết của nhà đầu tư**

Cụm công nghiệp có trách nhiệm xử lý nước thải đạt chuẩn A trước khi thải ra môi trường, đối với chất thải rắn, tổ chức phân loại tại nguồn và thuê đơn vị xử lý, hạn chế tối đa tác hại đến môi trường xung quanh dự án, không để ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân trên địa bàn.

6. Hiệu quả kinh tế, xã hội của cụm công nghiệp; các giải pháp tổ chức thực hiện.

6.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư của dự án : **618.000.000.000 đồng.**

Trong đó:

- + Vốn tự có : 309.000.000.000 đồng (chiếm 50%)
- + Vốn vay : 309.000.000.000 đồng (chiếm 50%)

6.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án

Nội dung	Đơn vị tính	Thành tiền
Doanh thu cho thuê hạ tầng	vnd	838.315.432.500
Doanh thu phí quản lý	vnd	89.667.508.376
Doanh thu xử lý nước thải	vnd	175.203.000.000
Doanh thu cho thuê kho bãi	vnd	2.344.703.778.900

6.3. Phương án vay

- + Số tiền : 309.000.000.000 đồng.
- + Thời hạn : 05 năm (60 tháng).
- + Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm

6.4. Hiệu quả tài chính

- Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng đầu tư (chưa có VAT)	618.000.000.000 đồng
2	Giá trị hiện tại ròng NPV	523.719.000.000 đồng
3	Suất thu lợi nội tại IRR	23,27%
4	Thời gian thu hồi vốn (PP)	4 năm 8 tháng
5	Thời gian thu hồi vốn có chiết khấu (DPP)	7 năm 1 tháng
	Kết luận	Dự án hiệu quả

III. ĐỀ NGHỊ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ

Nhà đầu tư đề nghị ưu đãi đầu tư và hỗ trợ đầu tư như sau:

(Chi tiết kèm theo hồ sơ đăng ký số 01.2024/ĐDK-ĐA của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định An, về việc Đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Định An)

Đề nghị các Sở, Ngành Tỉnh xem xét áp dụng ưu đãi đầu tư và hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành.

IV. ĐỀ NGHỊ LÀM CHỦ ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP ĐỊNH AN

- Tên dự án: **Cụm công nghiệp Định An**

- Chủ đầu tư: **Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Định An**

+ Địa chỉ trụ sở chính: Ấp An Ninh, Xã Định An, H. Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

+ Điện thoại: 0917869679

+ Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1402188988, đăng ký lần đầu ngày 09/06/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/11/2023, phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Đồng Tháp.

+ Người đại diện theo pháp luật: **Dương Thanh Hải**

+ Chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

+ Người được ủy quyền: **Nguyễn Văn Linh**

+ Chức danh: Giám đốc

+ Vốn điều lệ: 339,75 tỷ đồng

- Địa chỉ dự án: Ấp An Ninh, Xã Định An, H. Lấp Vò, Tỉnh Đồng Tháp.

- Quy mô dự án: 499.000 m².

- Tổng mức đầu tư tạm tính của Dự án là 618 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 2024 – 2027

- Ưu đãi đầu tư và hỗ trợ đầu tư: đề nghị được hưởng theo quy định.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ: Không.

(Hồ sơ trình thẩm định kèm theo - 08 bộ)

Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò kính trình Sở Công thương thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, đánh giá lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng Cụm Công nghiệp Định An./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT/HU; TT/HĐND Huyện (báo cáo);
- Q.CT, PCT/UBND Huyện;
- Các Phòng: TC-KH, KT&HT, TNMT;
- UBND xã Định An;
- LĐVP + C/v (Nghĩa);
- Lưu: VT, KTHT,Ng.

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

Trần Hoàng Nam