

Số: **1325**/BXD-QHKTHà Nội, ngày **19** tháng **4** năm 2022

V/v ý kiến về Dự án ĐTXD và kinh
doanh kết cấu HT KCN Hiệp Thạnh,
tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 470/BKHĐT-QLKKT ngày 19/01/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị có ý kiến về hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (KCN) Hiệp Thạnh, tỉnh Tây Ninh *(kèm theo Hồ sơ)*. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. KCN Hiệp Thạnh đã được bổ sung vào quy hoạch phát triển KCN trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 27/TTg-CN ngày 12/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ với quy mô diện tích 573,81ha. Theo hồ sơ đề xuất, quy mô của Dự án là 538,57ha, vì vậy, đề nghị làm rõ sự phù hợp của quy mô Dự án với quy mô KCN Hiệp Thạnh tại quy hoạch phát triển KCN trên địa bàn tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt. Trường hợp thực hiện theo quy mô diện tích như Dự án đề xuất, đề nghị thực hiện điều chỉnh quy mô diện tích KCN Hiệp Thạnh theo quy định tại Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý KCN, khu kinh tế.

2. Trong phạm vi dự kiến thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Hiệp Thạnh có tuyến đường giao thông liên huyện Xóm Bó - Bàu Đồn đi qua, kết nối các khu dân cư phía Đông huyện Gò Dầu với quốc lộ 22B. Do đó, đề nghị làm rõ quy mô và không tính toán diện tích tuyến đường liên huyện nêu trên trong cơ cấu sử dụng đất của KCN Hiệp Thạnh. Đồng thời, đề nghị làm rõ giải pháp tổ chức đường giao thông trong KCN với tuyến đường liên huyện Xóm Bó - Bàu Đồn để đảm bảo an toàn trong hoạt động dân sinh và sản xuất công nghiệp. Tỷ lệ các loại đất, đặc biệt là đất cây xanh trong KCN được đề xuất cần đảm bảo phù hợp với quy định tại mục 2.5.3. của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD.

Hiện nay, Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021; quy hoạch chung đô thị Gò Dầu đang được UBND tỉnh Tây Ninh tổ chức lập. Do đó, đề nghị làm rõ việc kết nối tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật của KCN Hiệp Thạnh với các khu vực chức năng

khác trong đô thị Gò Dầu dự kiến và với tuyến đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát, đảm bảo phát triển đồng bộ giữa KCN với hệ thống hạ tầng quốc gia và các khu vực lân cận. Đồng thời, đề nghị xác định rõ quy mô công suất hệ thống thu gom, nhà máy xử lý nước thải theo các giai đoạn quy hoạch và đưa ra giải pháp quản lý đầu tư xây dựng, vận hành hiệu quả cho Dự án.

3. Theo hồ sơ đề xuất, quy mô lao động dự kiến đến làm việc trong KCN là khoảng 22.000 người; quỹ đất dự kiến xây dựng khu nhà ở dành cho người lao động khoảng 14,18ha với cơ cấu quy hoạch là nhà ở thấp tầng và nhà ở chung cư (đáp ứng cho các hộ gia đình sở hữu lâu dài cạnh KCN), chưa đề xuất phương án tổ chức nhà cho người lao động thuê (nhà lưu trú dành cho công nhân độc thân và làm việc có thời vụ). Do đó, đề nghị xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân và bổ sung phương án bố trí nhà công nhân thuê trong KCN, đồng thời nghiên cứu dành một phần diện tích đất dịch vụ của KCN làm nhà lưu trú công nhân, thiết chế công đoàn, đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017, Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt “Đề án đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, khu chế xuất”. Đồng thời, việc bố trí khu nhà ở dành cho công nhân cần đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện trên địa bàn.

4. Việc đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là dự án kinh doanh bất động sản, nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường; đồng thời đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật để được nhà nước giao đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nhà đầu tư cần rà soát, bổ sung kế hoạch đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt các công trình đầu mối cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải và giao thông để phù hợp với kế hoạch kinh doanh, cho thuê đất; đảm bảo quy mô, công suất hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN đáp ứng nhu cầu phát triển, phù hợp với khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật xung quanh và phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan tại địa phương; đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào Dự án. Kế hoạch và tiến độ triển khai

thực hiện Dự án cần được xác định theo giai đoạn và thời gian cụ thể (giai đoạn giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng,... theo quy mô diện tích của từng giai đoạn trong khoảng thời gian nhất định, đảm bảo thực hiện đúng tiến độ đề ra).

5. Về phương pháp lập sơ bộ tổng mức đầu tư: Việc hướng dẫn xác định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án đầu tư sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) được quy định tại Điều 4, Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ; hướng dẫn tại khoản 1, Điều 3 và Phụ lục số I, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng. Trường hợp, dự án áp dụng các quy định nêu trên để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án, cần lưu ý một số nội dung sau:

- Theo Hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, phạm vi hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện và chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cây xanh. Tuy nhiên, trong chi phí xây dựng có xác định một số chi phí như: Phòng cháy chữa cháy; Khu nhà điều hành; Cầu qua kênh thủy lợi...Đề nghị xem xét lại sự phù hợp giữa nội dung đầu tư của dự án với các khoản mục của chi phí xây dựng trong chi phí xây dựng của sơ bộ tổng mức đầu tư.

- Về chi phí xây dựng, chi phí thiết bị: Theo thuyết minh trong hồ sơ đề xuất dự án, chi phí xây dựng và chi phí thiết bị sử dụng suất chi phí xây dựng và suất chi phí thiết bị của các công trình, dự án tương tự để tính toán. Tuy nhiên, cần bổ sung dữ liệu về thông tin các công trình, dự án có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự sử dụng làm căn cứ tính toán. Rà soát số liệu tính toán chi tiết và giá trị trong bảng tổng hợp giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư (không khớp nhau trong các bảng tính toán).

- Đối với chi phí quản lý dự án: Theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở định mức theo quy định là chi phí tối đa để quản lý dự án phù hợp với thời gian, phạm vi công việc đã được phê duyệt của dự án. Do đó, đề nghị bỏ phần tính thuế giá trị gia tăng tại khoản mục này.

- Đề nghị xem xét, bổ sung một số chi phí cần thiết trong chi phí khác như: Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng; lãi vay trong thời gian xây dựng; các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định và các chi phí cần thiết khác phù hợp với quy định đảm bảo dự tính đủ chi phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Về chi phí dự phòng trong sơ bộ tổng mức đầu tư: Đề nghị nghiên cứu quy định tại phụ lục I Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để xác định.

Giai đoạn xác định tổng mức đầu tư cần chi tiết quy mô, nội dung, tính chất đầu tư của từng loại công trình phải đầu tư thuộc dự án để có căn cứ tính toán chi tiết, cụ thể hơn và lựa chọn phương pháp xác định tổng mức đầu tư phù hợp trên nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí đảm bảo phù hợp với quy định và yêu cầu cụ thể của dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT, Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- UBND tỉnh Tây Ninh;
- BXD: HTKT, PTĐT, QLN, KTXD;
- Lưu: VT, QHKT.

TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC



Trần Thu Hằng