CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC
****

HỒ SƠ
THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP
DỰ ÁN: CỤM CÔNG NGHIỆP HỒ SƠN 2

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỮU LŨNG, CAI KINH VÀ TÂN THÀNH, TỈNH LẠNG SƠN



LẠNG SƠN - 2026

MỤC LỤC

MỤC A. CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT, ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP, ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP, MỞ RỘNG CỤM CÔNG NGHIỆP; NHU CẦU LAO ĐỘNG; TÁC ĐỘNG CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP 4

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ *4*

II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ THÀNH LẬP *6*

III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP, ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP *11*

1. Đánh giá sự phù hợp 11
2. Điều kiện để thành lập 12
3. Đáp ứng điều kiện thành lập cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 12

IV. NHU CẦU LAO ĐỘNG *14*

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP *15*

1. Tình trạng triển khai các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn 15
2. Tình hình đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khả năng cho thuê của các cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp Hồ Sơn 2: 15

MỤC B. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN THU HỒI ĐẤT, DỰ KIẾN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG BỐ TRÍ CÁC NGÀNH, NGHỀ CÓ TÍNH LIÊN KẾT, HỖ TRỢ TRONG SẢN XUẤT; CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DỰ KIẾN THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO CỤM CÔNG NGHIỆP; ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG ĐẤU NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT BÊN TRONG VÀ NGOÀI CỤM CÔNG NGHIỆP 16

I. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG BỐ TRÍ CÁC NGÀNH, NGHỀ CÓ TÍNH LIÊN KẾT, HỖ TRỢ TRONG SẢN XUẤT *16*

1. Hiện trạng sử dụng đất: 16
2. Định hướng bố trí ngành, nghề có tính liên kết, hỗ trợ trong sản xuất: 18

II. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP *18*

III. DỰ KIẾN THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO CỤM CÔNG NGHIỆP *20*

1. Các cơ chế chính sách 20
2. Công tác chuẩn bị thu hút đầu tư 20
3. Chương trình thu hút đầu tư 21

IV. ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG ĐẤU NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT BÊN TRONG VÀ NGOÀI CỤM CÔNG NGHIỆP *21*

1. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 21
2. Đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp 24

MỤC C. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, DIỆN TÍCH, ĐỊA ĐIỂM, PHẠM VI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT; PHÂN TÍCH, LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT;

PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG (NẾU CÓ), HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ; TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ VÀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN LỰC; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THU HÚT ĐẦU TƯ, DI DỜI VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP; PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHỐNG Ô NHIỄM, SUY THOÁI, CẠN KIỆT NGUỒN NƯỚC; PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP; PHƯƠNG ÁN NHÀ Ở DÀNH CHO LAO ĐỘNG CỦA CCN. 25

I. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, DIỆN TÍCH, ĐỊA ĐIỂM, PHẠM VI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT *25*

1. Mục tiêu: 25
2. Diện tích: 26
3. Địa điểm, phạm vi đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 26
4. Đặc điểm tự nhiên khu vực: 27

II. PHÂN TÍCH, LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT *30*

1. Định hướng sơ bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. 30
2. Giải pháp, quy mô thiết kế kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật 31

Chỉ tiêu cấp điện dự kiến của dự án như sau: 33

III. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ VÀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN LỰC; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THU HÚT ĐẦU TƯ, DI DỜI VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP *36*

1. Tiến độ thực hiện dự án 36
2. Kế hoạch tiến độ thu hút đầu tư: 36
3. Dự kiến tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 38

IV. PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHỐNG Ô NHIỄM, SUY THOÁI, CẠN KIỆT NGUỒN NƯỚC *38*

V. PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP *39*

VI. PHƯƠNG ÁN NHÀ Ở DÀNH CHO LAO ĐỘNG CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP ... *39*

1. Quy mô lao động và đặc điểm nguồn nhân lực 40
2. Kế hoạch phát triển lưu trú – dịch vụ theo lộ trình dài hạn 40
3. Giải pháp hỗ trợ di chuyển và sinh hoạt cho người lao động 40
4. Hợp tác đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân 40

MỤC D. ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC, TƯ CÁCH PHÁP NHÂN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ; DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI, HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN 41

I. ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC, TƯ CÁCH PHÁP NHÂN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ *41*

II. DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI, HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN *41*

MỤC E. 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 SAU KHI ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG ... 45

I. CHI PHÍ DUY TU BẢO DƯỠNG, VẬN HÀNH HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, CÁC CHI PHÍ LIÊN QUAN KHÁC *45*

II. PHƯƠNG THỨC QUẢN LÝ, KHAI THÁC SAU KHI ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG *45*

MỤC F. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG; DỰ KIẾN KHẢ NĂNG TIẾP NHẬN, XỬ LÝ CHẤT THẢI XUNG QUANH KHU VỰC DỰ KIẾN THÀNH LẬP, MỞ RỘNG CỤM CÔNG NGHIỆP; DỰ BÁO NHỮNG NGUỒN THẢI, TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA CÁC NGÀNH, NGHỀ DỰ KIẾN THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO CỤM CÔNG NGHIỆP VÀ PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỀ CHỨC NĂNG NGUỒN NƯỚC 48

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ *48*

II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG *48*

MỤC G. ĐỀ XUẤT HƯỞNG ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ, CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC BIỆT (NẾU CÓ); PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG, HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP; CÁC GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN62

I. ĐỀ XUẤT HƯỞNG ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ, CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC BIỆT *62*

II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP *63*

III. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN *65*

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ 67

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /BC-GĐMB	*Lạng Sơn, ngày tháng năm 2026*

BÁO CÁO THÀNH LẬP
CỤM CÔNG NGHIỆP HỒ SƠN 2 TẠI XÃ HỮU LŨNG, XÃ CAI KINH VÀ XÃ TÂN THÀNH, TỈNH LẠNG SƠN

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

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

- Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 được Quốc Hội ban hành ngày 27/11/2023;

- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

- Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;

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

- Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 8 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

- Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 Quy định chi tiết một số điều của Luật xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 111/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển công nghiệp hỗ trợ; Nghị định 205/2025/NĐ-CP ngày 14/7/2025 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 111/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển công nghiệp hỗ trợ;

- Nghị định số 53/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16/5/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Tài nguyên nước;

- Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/7/2024 uy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Nghị định 05/2025 ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định 139/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công thương;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 03/2024/TT-BTNMT ngày 16/5/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước;

- Thông tư số 23/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 ủa Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật lập hành lang bảo vệ nguồn nước;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 611/QĐ-TTg ngày 06/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

- Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 1371/QĐ-TTg ngày 13/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành kế hoạch thực hiện phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 1747/QĐ-UBND ngày 17/9/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao Ủy ban nhân dân cấp xã làm đầu mối chủ trì, phối hợp đối với Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 và Cụm công nghiệp Sông Trung;

- Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ THÀNH LẬP

Cụm công nghiệp (sau đây là CCN) Hồ Sơn 2 tại xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh và xã Tân Thành là dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trong quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 theo Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 *(Phụ lục III Phương án phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Phụ lục XXIV dự án ưu tiên thực hiện thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050).*

Quyết định số 1371/QĐ-TTg ngày 13/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 *(Dự án CCN Hồ Sơn 2 nằm trong danh mục dự án dự kiến ưu tiên đầu tư và phân kỳ thực hiện)*

Theo Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành kế hoạch thực hiện phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030. Mục tiêu đẩy mạnh thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN có trong quy hoạch để đảm bảo đủ quỹ đất phục vụ phát triển sản xuất công nghiệp tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030. Phấn đấu Tốc độ tăng thêm bình quân giá trị ngành công nghiệp giai đoạn 2025-2030 đạt từ 12 -14%/năm; tỷ trọng ngành công nghiệp trong tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) đạt 15 - 17% vào năm 2030. Năm 2025 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và đưa vào hoạt động ít nhất 3 - 4 CCN với tỷ lệ lấp đầy mỗi cụm đạt trên 30%. Đến năm 2030 phấn đấu mỗi huyện đầu tư được ít nhất một CCN đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy mỗi cụm cơ bản đạt trên 50%. Đạt 100% CCN được đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung, hệ thống Phòng cháy, chữa cháy đạt tiêu chuẩn theo quy định pháp luật.

Nhằm cụ thể hóa quan điểm, mục tiêu Phát triển tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 là phát triển nhanh và bền vững trên cơ sở nâng cao hiệu quả cải cách thể chế, tăng cường hội nhập quốc tế, liên kết vùng, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội, thu hút nhân tài và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, bắt kịp trình độ chuyển đổi số của cả nước và tận dụng thành công các cơ hội phát triển từ cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0. Đầu tư có trọng điểm vào những ngành, lĩnh vực có thế mạnh, nhất là kinh tế cửa khẩu, công nghiệp, thương mại và dịch vụ, từng bước đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh; tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, trọng tâm là hạ tầng giao thông, đô thị, nông thôn, hạ tầng công nghiệp và công nghệ thông tin.

Xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh, xã Tân Thành trong những năm qua đã có sự phát triển đáng kể về kinh tế-xã hội và đang có sự chuyển mình về kinh tế từ phát triển nông, lâm nghiệp sang phát triển về công nghiệp, dịch vụ, cụ thể:

Về nông nghiệp - lâm nghiệp, đây vẫn là ngành kinh tế chủ đạo của khu vực. Đa số người dân ở đây sinh sống bằng trồng nông nghiệp như trồng rừng sản xuất, trồng cây ăn quả, chăn nuôi. Tại xã Cai Kinh*, trong 6 tháng đầu năm 2026 tổng diện tích gieo trồng đạt 280,15 ha, phát triển các loại cây trồng thế mạnh của địa phương như cây Na và các loại cây có múi; tổng đàn vật nuôi trên địa bàn cơ bản được duy trì ổn định: tổng đàn trâu, bò 608 con; tổng đàn lợn 664 con; tổng đàn gia cầm 76.570 con; tổng đàn ngựa 9 con; tổng đàn dê 410 con.* Tại xã Hữu Lũng, tổng diện tích gieo trồng vụ Xuân 2026 là 621,55ha. Nguồn giống, vật tư cơ bản được cung ứng đầy đủ phục vụ sản xuất của nhân dân. Chăn nuôi duy trì phát triển ổn định, đàn trâu khoảng 236 con; đàn bò khoảng 44 con; đàn lợn khoảng 689 con; gia cầm khoảng 65.000 con. Tại xã Tân Thành, 6 tháng

đầu na2m 2026 tổng diện tích gieo trồng đạt 616,4 ha. Đàn gia súc, gia cầm sinh trưởng phát triển bình thường, đàn trâu, đàn bò, đàn lợn giảm. Diện tích rừng trồng là 5.811ha.

Về thương mại - dịch vụ tại xã địa ngày càng phát triển, tăng về quy mô và số lượng hộ kinh doanh cá thể, đáp ứng nhu cầu mua sắm nhu yếu phẩm như lương thực, thực phẩm, hàng gia dụng, may mặc, dịch vụ lưu trú, ăn uống đáp ứng của nhân dân trên địa bàn. *Tại xã Cai Kinh, các cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ trên địa bàn hoạt động tốt, đảm bảo cung ứng đủ hàng hoá phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của nhân dân. Trong 6 tháng đầu năm 2026, trên địa bàn xã đã đón 3.817 lượt khách du lịch đến tham quan, trải nghiệm*. Tại xã *Hữu Lũng, hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch trên địa bàn xã Hữu Lũng diễn ra ổn định, có trên 740 hộ kinh doanh, 185 doanh nghiệp, 10 hợp tác xã (trong đó có 3 Hợp tác xã tạm ngừng hoạt động, 7 Hợp tác xã đang hoạt động)*. Tại xã Tân Thành*, du lịch có sự tăng trưởng, tổng du khách đến tham quan, chiêm bái các di tích trên địa bàn ước đạt 350.000 lượt.*

Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: *Trên địa bàn xã Cai Kinh vẫn tiếp tục được duy trì và phát triển: trên địa bàn không có cụm công nghiệp, các hoạt động sản xuất chủ yếu ở quy mô hộ gia đình, nhỏ lẻ với trên 188 cơ sở kinh doanh đang hoạt động*. Tại xã Hữu Lũng, khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn, diện tích thuộc địa bàn xã Hữu Lũng là 332,75 ha đã hoàn thành giải phóng mặt bằng; Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 đang được đầu tư xây dựng. Tại xã Tân Thành*, Trong 06 tháng đầu năm, hoạt động của các cơ sở kinh doanh lĩnh vực tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn xã hoạt động ổn định. Các cơ sở sản xuất, kinh doanh tiếp tục hoạt động theo tập trung vào các ngành nghề truyền thống và các lĩnh vực như chế biến nông, lâm sản, cơ khí, mộc dân dụng và các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp khác. Nguồn nguyên liệu tương đối ổn định, góp phần tạo việc làm và thu nhập cho lao động địa phương. Tổng doanh thu từ các lĩnh vực tiểu thủ công nghiệp, vận tải ước đạt trên 8.100.000.000 đồng.*

Địa bàn 3 xã Cai Kinh, Hồ Sơn và Tân Thành đã phát triển được hai cụm công nghiệp là Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 diện tích 73,6 hecta *(xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh)*, CCN Hòa Sơn 1 diện tích 74,9 hecta *(xã Tân Thành)* đang được triển khai thi công xây dựng. Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 đã hoàn thành nghiệm thu giai đoạn 1 và đang đẩy mạnh thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào cụm công nghiệp.

Có thể nhận thấy dân cư ở khu vực xã còn thưa thớt, thiếu cơ hội việc làm tại chỗ. Cơ cấu kinh tế tập trung vào trồng rừng sản xuất, nông nghiệp, phần lớn lao động địa phương chỉ tiếp cận được với việc làm trong nông nghiệp truyền

thống. Những công việc này mang tính thời vụ, vất vả, thu nhập không ổn định khiến cho đời sống người nông dân khó khăn, chậm phát triển. Trong khi đó, khu vực công nghiệp và dịch vụ ở địa phương lại phát triển chậm, thiếu doanh nghiệp đầu tư, người dân tại khu vực phải dịch chuyển đến các vùng kinh tế phát triển hơn để tìm kiếm việc làm. Lao động có trình độ sau khi được đào tạo nhưng không thể trở về địa phương làm việc, mức thu nhập thấp và điều kiện làm việc còn hạn chế, khiến địa phương tiếp tục đối mặt với tình trạng thiếu hụt nhân lực chất lượng cao.

Khu vực tỉnh Lạng Sơn còn nhiều tiềm năng để phát triển công nghiệp, nếu không được chủ động đầu tư các Khu, Cụm công nghiệp đồng bộ nhằm thu hút các doanh nghiệp tới khu vực những vùng này, quá trình công nghiệp hoá sẽ mang tính tự phát, nhỏ lẻ, không đồng đều, về lâu về dài khó phát triển bền vững gây ra những vấn đề như môi trường, phòng cháy, chênh lệch về thu nhập giữa các vùng và có khả năng ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự xã hội trong khu vực. Trong giai đoạn phát triển hiện nay của Việt Nam, phát triển cộng sinh công nghiệp, hướng tới xanh, bền vững đã trở thành một mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị hoá.

Nhằm khắc phục những bất cập trên, thì việc triển khai đầu tư xây dựng các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn là nhiệm vụ cần thiết và cấp bách để tạo điều kiện về mặt bằng được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế phát triển công nghiệp trên địa bàn, đặc biệt là công nghiệp phụ trợ, công nghiệp sản xuất chế biến vẫn đảm bảo bảo vệ môi trường, hướng tới phát triển bền vững, phát triển đồng bộ khoa học công nghệ, cơ sở hạ tầng và phát triển đời sống nhân dân là mục tiêu cấp bách cần thực hiện.

Hiện Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 đang được thu hút đầu tư rất hiệu quả (đã có 14 nhà đầu tư quan tâm, ký hợp đồng), vì vậy nhu cầu về quỹ đất công nghiệp tại khu vực đang gia tăng nhanh. Việc sớm chuẩn bị quỹ đất công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư của các doanh nghiệp, tận dụng cơ hội thu hút các dự án sản xuất có giá trị gia tăng cao vào địa bàn.

Đáp ứng chủ trương và xu hướng trên, Công ty Cổ phần đầu Tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc xin đề xuất đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2. Việc đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 sẽ đạt được những hiệu quả sau:

- Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 sẽ tiếp tục là động lực thúc đẩy kinh tế của xã Cai Kinh, Hữu Lũng và Tân Thành phát triển, giải quyết việc làm cho nhiều lao động tại địa phương, đồng thời chấm dứt tình trạng các cơ sở sản xuất chế biến

phân bố rải rác, giúp địa phương dễ dàng trong việc quản lý, kiểm soát tình trạng ô nhiễm môi trường, giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực (ô nhiễm không khí, nước, đất). Nhà đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 sẽ đầu tư xây dựng khu xử lý nước thải tập trung cho toàn bộ cụm công nghiệp, nhằm giải quyết môi trường nước thải triệt để của cụm công nghiệp.

- Dự án Hồ Sơn 2 sẽ kế thừa và tiếp tục xúc tiến đầu tư nhằm thu hút một lượng lớn các nhà đầu tư nước ngoài đến với Lạng Sơn thông qua các chương trình kêu gọi đầu tư đến đầu tư tại cụm công nghiệp mới với hạ tầng, tiện ích hiện đại, hoàn chỉnh.

- Phát triển cụm công nghiệp với hệ thống xử lý nước thải được đầu tư đồng bộ, theo dõi qua hệ thống quan trắc tự động đảm bảo quy chuẩn, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Dự án cũng định hướng sử dụng năng lượng tái tạo như điện mặt trời tự sản tự tiêu nhằm tối ưu hóa hiệu quả sản xuất, giảm thiểu chi phí vận hành, tiệm cận xu hướng phát triển công nghiệp trên thế giới.

- Phát huy lợi thế của vùng là nơi có nguồn lao động khá dồi dào, góp phần chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

- Sản xuất nhiều hàng hóa tiêu dùng cho địa phương, các vùng lận cận và xuất khẩu có tính cạnh tranh cao. Tạo môi trường thuận lợi cho chuyển giao khoa học công nghệ hiện đại.

- Tạo quỹ đất được đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ để thu hút một số lượng vốn đầu tư cho phát triển công nghiệp và phát triển xã hội.

- Phát triển kinh tế xã đồng đều, bền vững giữa các khu vực của tỉnh.

Xuất phát từ nhu cầu đó, việc xây dựng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 vừa đáp ứng được nhu cầu nội tại của của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc vừa thực hiện hóa chính sách phát triển kinh tế xã hội của UBND tỉnh Lạng Sơn, khai thác tiềm năng vốn có của khu vực, tạo ra các cảnh quan mới góp phần xây dựng, tạo sức sống mới cho khu vực, nâng cao đời sống cho người dân, góp phần nhỏ trong công cuộc tăng cường quốc phòng an ninh, bảo vệ biên giới.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc đã hoàn thành phương án đầu tư. Dự kiến sơ bộ về phương án kinh doanh cũng như kế hoạch hoàn vốn, trình UBND xã Hữu Lũng, UBND tỉnh Lạng sơn cùng các sở, ban ngành để nhất trí chủ trương đầu tư xây dựng dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2, dự án đi vào hoạt động sẽ đóng góp một phần an sinh cho xã hội cho địa bàn các Hữu Lũng, Tân Thành, Cai Kinh và cũng là thêm một lựa chọn cho các nhà đầu tư. Đối với Chủ đầu tư qua việc thực hiện thành công dự án công ty khẳng định

được vị thế, uy tín và thương hiệu của Chủ đầu tư đối với UBND tỉnh, tạo dựng thương hiệu trong lĩnh vực kinh doanh cụm công nghiệp, tạo một phần thu nhập từ dự án cho địa phương. Như vậy, có thể nói việc đầu tư xây dựng là tất yếu và cần thiết, vừa thoả mãn được các mục tiêu và yêu cầu phát triển của UBND tỉnh, vừa đem lại lợi nhuận cho Chủ đầu tư.

Do vậy, việc thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 là rất cần thiết.

III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP, ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Đánh giá sự phù hợp

Hình ảnh 1. Vị trí dự án



Vị trí khu đất dự án tọa lạc tại xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh và xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn, quy mô khoảng **74,9 ha**. Diện tích đầu tư nằm trên diện tích đất với gần 70% diện tích là đất trồng rừng sản xuất, và 10% đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất ở nông thôn chiếm diện tích rất nhỏ, chỉ khoảng 2526,7m^2, dân cư sinh sống thưa thớt, xung quanh không có các nguồn tài nguyên khoáng sản trong lòng đất có giá trị, không có các di tích lịch sử văn hóa, không có các loài động

vật, thực vật quý hiếm. Và không thuộc khu vực định hướng bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học.

Dự án thuận tiện đấu nối các hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp thoát nước, điện, có nhiều điều kiện thuận lợi để hỗ trợ công nghiệp phát triển *(được đánh giá tại phần hiện trạng hạ tầng kỹ thuật)* đồng thời phù hợp với quy hoạch, chủ trương phát triển kinh tế - xã hội đồng thời phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Điều kiện để thành lập

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 8, Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp việc thành lập cụm công nghiệp (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 8 năm 2026 của Chính phủ) phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có trong danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn cấp tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh được xác định đến đơn vị hành chính cấp xã;

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

c) Trong trường hợp địa bàn cấp xã đã thành lập cụm công nghiệp thì tỷ lệ lấp đầy trung bình của các cụm công nghiệp đạt trên 50% hoặc tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp không vượt quá 50 ha. Trường hợp thành lập cụm công nghiệp công nghệ cao, cụm công nghiệp sinh thái thì không phải thực hiện quy định tại điểm này.

3. Đáp ứng điều kiện thành lập cụm công nghiệp Hồ Sơn 2

Đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc đáp ứng đủ các điều kiện để thành lập cụm công nghiệp quy định tại Khoản 1, Điều 8, Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 (sửa đổi, bổ sung) của Chính phủ. Cụ thể:

* Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 đã được phê duyệt Quy hoạch trong Quyết định 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ và quy hoạch vùng huyện Hữu Lũng *(Tiểu mục 1, Mục II, Phụ lục II Phương án phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Tiểu mục 5, Mục III, Phần C, Phụ lục XXIV danh mục dự án dự kiến ưu tiên thực hiện của tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050)*; Dự án cũng nằm trong Quyết định số 1371/QĐ-TTg ngày 13/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 *(Tiểu mục 5, Mục III, Phụ lục I, danh mục dự án dự kiến ưu*

tiên đầu tư và phân kỳ thực hiện); Phù hợp với Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành kế hoạch thực hiện phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030. Như vậy Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 đã nằm trong danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đã được phê duyệt và là dự án thuộc danh mục dự kiến ưu tiên đầu tư và phân kỳ thực hiện.

* Có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn: Dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 đã được ghi nhận trong Quyết định 120/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của UBND Tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hữu Lũng đến năm 2040, tầm nhìn đến 2050 *(Phân vùng 3: Vùng phát triển công nghiệp – đô thị - dịch vụ phía Nam dự kiến thuộc địa phận các xã: Cai Kinh, Tân Thành, Hồ Sơn, Đồng Tân, Hòa Lạc, Hòa Sơn, Hòa Thắng, Minh Hòa, Minh Sơn và thị trấn Hữu Lũng diện tích khoảng 23.726 ha)*. Dự án có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Lạng Sơn và phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trên đơn vị hành chính cấp xã các xã Cai Kinh, Hữu Lũng, Tân Thành.

* Dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 đã được Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc có tư cách pháp lý, đủ năng lực về tài chính, kinh nghiệm quản lý - thực hiện dự án, năng lực về nhân sự, có năng lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xin đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (đính kèm báo cáo về tư cách pháp lý, năng lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của chủ đầu tư).

* Điều kiện về tỷ lệ lấp đầy tại khu vực đề xuất thành lập dự án:

Tại xã Hữu Lũng đã có 01 dự án Cụm công nghiệp đang được đầu tư, xây dựng là Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 diện tích 73,6 hecta *(xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh)* do Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc làm chủ đầu tư với diện tích thương phẩm 49,8 hecta *(theo Quyết định 6410/QĐ-UBND ngày của UBND huyện Hữu Lũng)* đang được triển khai thi công xây dựng và dự kiến hoàn thiện đưa vào sử dụng vào quý IV/2026. Diện tích quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp tại xã Hữu Lũng không vượt quá 50 ha theo điểm c, khoản 1 Điều 8 Nghị định 32/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung). Ngoài ra hiện nay Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và đã cho thuê và ký hợp đồng thỏa thuận được diện tích khoảng 30 ha, đạt trên 60% tỷ lệ lấp đầy của Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1. Tỷ lệ lấp đầy của Cụm công nghiệp của xã Hữu Lũng là phù hợp về cơ sở pháp lý để thành lập mới Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2.

Tại xã Tân Thành, đã có 01 dự án Cụm công nghiệp là dự án Cụm công nghiệp Hòa Sơn 1 đã được phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 16/04/2024. Theo đó diện tích thương phẩm của dự án Cụm công nghiệp Hòa Sơn 1 là 41,2 ha đang được triển khai. Diện tích quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của cụm công nghiệp tại xã Tân Thành không vượt quá 50 ha theo điểm c, khoản 1 Điều 8 Nghị định 32/2024/NĐ-CP (sửa đổi,

bổ sung). Tỷ lệ lấp đầy của Cụm công nghiệp của xã Tân Thành là phù hợp về cơ sở pháp lý để thành lập mới Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2.

Tại xã Cai Kinh đến nay chưa hình thành cụm công nghiệp nào, diện tích thương phẩm của dự án Cụm công nghiệp tại Cai Kinh là không. Do đó, diện tích quỹ đất công nghiệp tại xã Cai Kinh không vượt quá 50 ha theo điểm c, khoản 1 Điều 8 Nghị định 32/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung). Tỷ lệ lấp đầy của Cụm công nghiệp của xã Cai Kinh là phù hợp về cơ sở pháp lý để thành lập mới Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2.

Tổng hợp các điều kiện trên, thì cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 đáp ứng các điều kiện về thành lập cụm công nghiệp theo Khoản 1, Điều 8, Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp việc thành lập cụm công nghiệp (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 8 năm 2026 của Chính phủ).

IV. NHU CẦU LAO ĐỘNG

Để có cơ sở đánh giá về nhu cầu lao động của dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2. Chủ đầu tư đã khảo sát, tham khảo số liệu thống kê thực tế tại các nhà xưởng cho thuê và xưởng sản xuất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Gia Định tại khu vực như Phường An Phú, Phường Tân Hiệp hiện hữu đang sản xuất như sau:

+ Nhà xưởng cho thuê và nhà xưởng sản xuất tại phường An Phú có các ngành nghề như may mặc, phụ liệu ngành giày, in lụa, in tem, sản xuất sản phẩm nhựa, sản xuất cơ khí, sản xuất gậy golf, khuôn đế giày, thớt nhựa, sản xuất bao bì. Tổng diện tích các nhà xưởng 7,6 ha với số lượng lao động khoảng 1.373 người → mật độ lao động khoảng 181 người/ha.

+ Cụm nhà xưởng sản xuất và cho thuê tại phường Tân Hiệp có các ngành nghề như sản xuất phụ liệu giày dép, gia công dán bồi vải, vật liệu nhựa, sản xuất sữa, ngũ kim, sản xuất nhựa và gia công bột màu, gia công in ấn, gia công form giày, dệt vải, dệt nguyên phụ liệu ngành giày, dệt nguyên phụ ngành giày da, may mặc, may balo, túi xách, miếng lót giày, màng nhựa, in kỹ thuật số, gia công da, gia công hàng may mặc, sản xuất các mặt hàng nhựa. Tổng diện tích các nhà xưởng khoảng 12,8 ha với số lượng lao động khoảng 1.254 người → mật độ lao động khoảng 110 người/ha.

Tùy theo loại hình, tính chất ngành nghề (sử dụng lao động phổ thông hay công nghệ cao); mức độ tự động hóa (nhà máy nào sử dụng nhiều máy móc sẽ có mật độ lao động thấp hơn); quy mô nhà máy và đặc điểm sản xuất mà nhu cầu lao động của mỗi ngành sẽ khác nhau. Các ngành nghề đầu tư tại CCN Hồ Sơn 2 khá đa dạng, các ngành công nghiệp may mặc, phụ liệu may mặc, da giày, túi xách, điện, điện tử, chế biến thực phẩm, dược phẩm sẽ sử dụng lao động cao hơn so với

các ngành công nghiệp hỗ trợ, cơ khí, chế biến gỗ, vật liệu xây dựng, sản xuất máy móc thiết bị, in ấn, sản phẩm kim loại, sản phẩm nhựa,… ngoài ra việc áp dụng công nghệ, khoa học, máy móc, dây chuyền vào sản xuất, nhu cầu lao động sẽ ít hơn so với sản xuất truyền thống so với trước đây.

Dựa vào các yếu tố trên, chủ đầu tư ước tính nhu cầu lao động cần thiết cho Hồ Sơn 2 khoảng 135 người/ha đất công nghiệp. Như vậy tổng số lao động dự kiến làm việc tại cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 (khoảng 43,9 hecta) là khoảng **5900** người.

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Tình trạng triển khai các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn

Tính đến thời điểm hiện tại, xã Hữu Lũng đã có dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 73,6 hecta (diện tích đất thương phẩm 43,9 ha) do Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc thực hiện dự kiến đưa vào khai thác vào 2026.

Tại xã Tân Thành đã có cụm công nghiệp Hòa Sơn 1, diện tích 74,9hecta đang được triển khai thi công xây dựng.

2. Tình hình đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khả năng cho thuê của các cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp Hồ Sơn 2:

Như báo cáo nêu trên, tính đến thời điểm hiện tại, xã Hữu Lũng đã có dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 73,6 hecta (diện tích thương phẩm 43,9 ha), đây là cụm công nghiệp đa ngành nghề và đã có nhiều nhà đầu tư đặt chỗ, quan tâm, diện tích đặt chỗ đã đạt **trên 60 %** tương ứng đạt khoảng 30 hecta diện tích thương phẩm của dự án. Đây là dự án của chủ đầu tư đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2, do đó khách hàng từ Hồ Sơn 1 là động lực, thuận lợi để thu hút khách hàng mở rộng sản xuất, thu hút mới đến với Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2.

Tương tự với CCN Hòa Sơn 1 đang được triển khai tại khu vực xã Tân Thành không làm ảnh hưởng đáng kể đến khả năng thu hút đầu tư và phát triển CCN Hồ Sơn 2 trong giai đoạn tiếp theo. Hai cụm công nghiệp có thể được định hướng phát triển theo hướng bổ trợ, liên kết và tạo hiệu ứng lan tỏa về hạ tầng, chuỗi cung ứng và nguồn khách hàng, thay vì cạnh tranh trực tiếp về thu hút đầu tư. Trong đó, CCN Hòa Sơn 1 được triển khai trước sẽ tạo tiền đề hình thành hệ sinh thái sản xuất, dịch vụ và mạng lưới doanh nghiệp trên địa bàn; qua đó nâng cao sức hấp dẫn của khu vực đối với các nhà đầu tư thứ cấp. Khi CCN Hồ Sơn 2

được hình thành, dự án có thể tiếp tục mở rộng không gian phát triển công nghiệp, đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư mới, mở rộng quy mô hoặc tham gia vào chuỗi cung ứng của các doanh nghiệp đã hoạt động.

Trên địa bàn có Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn được thành lập năm 2023, có quy mô 599,76 ha, nằm trên địa bàn xã Hữu Lũng, phần thuộc xã Hữu Lũng khoảng 332,66 ha. Tính đến giữa tháng 9/2026, KCN VSIP Lạng Sơn đã thu hút 09 nhà đầu tư với tổng diện tích thuê trên 43 ha, cho thấy dự án đang từng bước hình thành quỹ đất công nghiệp và hệ sinh thái sản xuất – kinh doanh trên địa bàn. Các khách hàng của Khu Công nghiệp VSIP là các khách hàng có quy mô sản xuất lớn, đối tượng khách hàng thu hút khác với Cụm công nghiệp, do đó khả năng cho thuê của Khu Công nghiệp VSIP ít ảnh hưởng đến Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2.

Công ty đã tích cực xúc tiến thương mại cả trong và ngoài nước nhằm thu hút các nhà đầu tư đến đầu tư tại địa bàn, Theo như nhu cầu đăng ký của các nhà đầu tư thứ cấp công ty trong quá trình xúc tiến thương mại, nhu cầu của các nhà đầu tư là rất lớn, lớn hơn rất nhiều, khả năng đáp ứng của cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, Vì vậy, việc đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tấng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 nhằm tiếp tục đáp ứng nhu cầu thuê đất của các doanh nghiệp là cần thiết.

Qua đánh giá tình hình đầu tư hạ tầng kỹ thuật của các cụm công nghiệp trên địa bàn và tính hình thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, có thể đánh giá, các cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng rát ít đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 khi được thành lập và đi vào hoạt động, giúp dự án nhiều điều kiện thuận lợi đề được đầu tư phát triển, có tiềm năng phát triển và tính khả thi cao về hiệu quả đầu tư.

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

I. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG BỐ TRÍ CÁC NGÀNH, NGHỀ CÓ TÍNH LIÊN KẾT, HỖ TRỢ TRONG SẢN XUẤT

1. Hiện trạng sử dụng đất:

Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 được quy hoạch với quy mô là khoảng 74,9 ha với cơ cấu sử dụng đất hiện hữu như sau:

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ (%)

			(ha)	
1	Đất trồng cây lâu năm	CLN	71.600	10
2	Đất rừng sản xuất	RSX	498.741	67
3	Đất trồng lúa	LUC	24.314	3
4	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	67.504	9
5	Đất hàng năm khác	HNK	30.949	4
6	Đất giao thông	DGT	15.382	2
7	Đất ở nông thôn	ONT	2526,7	0
8	Các loại đất khác		28.028,8	5
	Tổng cộng		749.045,5	100

Diện tích cụm công nghiệp Hồ Sơn 2, năm trên địa bàn 03 xã. Bao gồm xã Hữu Lũng : 39,6 hecta; xã cai kinh: khoảng 21,5 hecta; xã Tân Thành 13,7 hecta, chi tiết như sau:

STT	**Loại đất**	**Loại đất tính BT, HT**	**Diện tích thu hồi(m2)**
	TỔNG		**749,045.5**
	XÃ TÂN THÀNH		**137,123.2**
1	Đất ở nông thôn	ONT	2,126.7
2	Đất trồng chuyên trồng lúa	LUC	23,255.2
3	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	6,952.3
4	Đất trồng cây lâu năm	CLN	45,132
5	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	26,357.8
6	Đất rừng sản xuất	RSX	17,201.8
	UBND xã Tân Thành		
7	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	127.8
8	Đất giao thông	DGT	15,382.2
9	Đất sông suối	SON	587.4
	XÃ HỮU LŨNG		**396,508.7**
1	Đất trồng lúa	LUK	43,189.7
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	21,970.6
3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	4,591.5
4	Đất rừng sản xuất	RSX	307,412.0
5	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS	435.4
	UBND xã Hữu Lũng		
6	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	1,473.0
7	Đất giao thông	DGT	17,436.5
	XÃ CAI KINH		**215,413.6**
1	Đất ở nông thôn	ONT	400

2	Đất trồng chuyên trồng lúa	LUC	1,059.5
3	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	34,952.2
4	Đất trồng cây lâu năm	CLN	4,498.3
5	Đất rừng sản xuất	RSX	174,127.4
6	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS	8.1
	UBND xã Cai Kinh		
7	Đất giao thông	DGT	368.1

Diện tích thực hiện dự án phần lớn là đất rừng sản xuất, không nằm trong quy hoạch ba loại rừng và đất trồng cây lâu năm. Người dân sinh sống thưa thớt, hiệu quả kinh tế trong sản xuất chưa cao, vì vậy rất phù hợp với mục đích chuyển đổi quy hoạch thành cụm công nghiệp.

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

Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 là **cụm công nghiệp đa ngành phù hợp với chủ trương thu hút đầu tư của tỉnh, các ngành nghề** chủ yếu gồm (Theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam):

1. Sản xuất chế biến thực phẩm (C10);
2. Sản xuất đồ uống (C11);
3. Sản xuất từ da và các sản phẩm liên quan (C15);
4. Dệt (C13);
5. Sản xuất trang phục (C14);
6. Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện (C16);
7. Sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy (C17);
8. In, sao chép bản ghi các loại (C18);
9. Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị) (C25);
10. Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học (C26);
11. Sản xuất thiết bị điện (C27);
12. Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu (C28);
13. Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc, thiết bị (C33);
14. Sản xuất phương tiện vận tải khác (C30);
15. Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và động cơ khác (C293);

16. Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu (C21);
17. Sản xuất các sản phẩm từ cao su và plastic (C22);
18. Công nghiệp chế biến, chế tạo khác (C32);
19. Sản xuất sản phẩm hoá chất khác (C202);
20. Hoạt động dịch vụ nông nghiệp (A016);
21. Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải (H52);
22. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (M681);
23. Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo (D3512).

II. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

Tỷ lệ các loại đất trong cụm công nghiệp được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (Dự kiến) như sau.

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
I	**ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG**	**CN**	**439,208.53**	**58.64%**	**70%**	**5**	**3.50**
II	**ĐẤT CÂY XANH**	**CX**	**204,185.71**	**27.26%**	**5%**		
II.1	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	5,975.40				
II.2	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	CXCL	198,210.31				
III	**ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ**	**DVTM.1**	**8,850.00**	**1.18%**	**40%**	**5**	**2.00**
V	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**GT**	**79,228.63**	**10.58%**			
VI	**ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC**	**HT**	**17,003.20**	**2.27%**	**60%**	**2**	**1.20**
VII	**SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH**	**MN**	**569.40**	**0.08%**			
	TỔNG		**749,045.47**	**100.00%**			

(đính kèm bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng dự kiến cụm công nghiệp Hồ Sơn 2)

III. DỰ KIẾN THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Các cơ chế chính sách

Cơ chế chính sách của Chính phủ và của tỉnh về khuyến khích đầu tư thu hút các dự án đầu tư tại cụm công nghiệp gồm:

- Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Nghị Định Số 111/2015/NĐ-CP Ngày 03 Tháng 11 Năm 2015 Của Chính Phủ Về Phát Triển Công Nghiệp Hỗ Trợ, Nghị định: 205/2025/NĐ-CP ngày 14/07/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định: 111/2015/NĐ-CP.

- Quyết Định: 130/QĐ-TTg ngày 27/01/2021 Ban hành Chương trình quốc gia phát triển công nghệ cao đến năm 2030

- Các văn bản pháp lý có liên quan.

2. Công tác chuẩn bị thu hút đầu tư

- Sau khi có quyết định thành lập cụm công nghiệp đồng thời công nhận nhà đầu tư, Nhà đầu tư tiến hành lập quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và các thủ tục đầu nối hạ tầng làm cơ sở để tiến hành các thủ tục tiếp theo.

- Phối hợp với cơ quan chức năng tiến hành thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, làm thủ tục giao đất theo quy định.

- Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp tiến hành lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo Luật Xây dựng và PCCC trình cấp có thẩm quyền thẩm định làm cơ sở để triển khai thực hiện.

- Lập thủ tục liên quan đến đất đai

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), giấy phép môi trường, dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, trình cấp có thẩm quyền thẩm định.

- Tiến hành xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: Hệ thống giao thông; San lấp mặt bằng; Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước và khu xử lý nước thải tập trung theo quy định.

Việc chuẩn bị đầy đủ các điều kiện pháp lý theo quy định của pháp luật là vô cùng cần thiết đồng thời thể hiện uy tín của dự án cũng như uy tín Chủ đầu tư thực hiện dự án trong việc tìm kiếm và thu hút các nhà đầu tư đến đầu tư tại Cụm công nghiệp.

3. Chương trình thu hút đầu tư

- Nhà đầu tư và Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tập đoàn Gia Định sẽ tích cực kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước từ các hiệp hội như Hiệp hội da giày,… các nhà đầu tư nước ngoài.

- Nhà đầu tư chủ động tổ chức xúc tiến đầu tư trên địa bàn xã, địa bàn tỉnh và cả nước để kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp có ngành nghề phù hợp thực hiện dự án vào cụm công nghiệp.

- Kết hợp các trường đào tạo nghề trên địa bàn, các phòng ban, cơ quan liên quan của tổ chức đào tạo nghề cho con em trong độ tuổi lao động, chuẩn bị tốt nguồn nhân lực đủ trình độ cung cấp cho các dự án sản xuất kinh doanh tại cụm công nghiệp.

IV. ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG ĐẤU NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT BÊN TRONG VÀ NGOÀI CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

1.1. Hiện trạng giao thông:

Giao thông nội khu: Phía Đông Nam của cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 là Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 (do công ty làm chủ đầu tư) đang được đầu tư thi công xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, dự kiến, tuyến đường đường N1, N2, N3 của cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, sẽ được kết nối với các tuyến đường của Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2, sau đó kết nối với đường ĐH96.

Giao thông đối ngoại: Đường ĐH96 là tuyến giao thông huyết mạch kết nối các xã khu vực trung tâm huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng) với các cụm công nghiệp, khu sản xuất và QL1A. Hiện trạng tuyến đường nhỏ hẹp, chưa đáp ứng được nhu cầu vận tải ngày càng tăng, đặc biệt khi trên địa bàn huyện đang thu hút các dự án công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp. Tuyến đường đã có kế hoạch nâng cấp, cải tạo đoạn từ ngã 3 xã Hồ Sơn đến hết cụm công nghiệp Hồ

Sơn 1. Trong tương lai đường ĐH96 là tuyến đường đấu nối chính của Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 và Hồ Sơn 2.

1.2. Hiện trạng san nền

Khu đất dự án là khu đồi núi nên khả năng về bị ảnh hưởng của triều cường là không có, chủ yếu tính toán giải pháp hạ nền, phần tầng hạ tầng kỹ thuật đảm bảo thoát nước theo độ dốc của địa hình và chống sạt lở vào mùa mưa.

Theo khảo sát, khu vực lập địa hình chủ yếu là đồi đất, điểm cao nhất là khoảng khoảng 129 m, điểm thấp nhất là khoảng 21,7 m, độ cao trung bình khu vực là khoảng 45 m cao hơn so với độ cao của mặt đường ĐH 96 là khoảng 14 m, đủ để tạo độ dốc tự nhiên khi triển khai thực hiện dự án. Do vậy, khi san ủi, sẽ xem xét yếu tố tận dụng địa hình, hiện trạng của khu đất để hạn chế khối lượng đào đắp của công trình, phương án san nền theo hướng cân bằng đào đắp và tận dụng tận thu khoáng sản trong quá trình làm hạ tầng kỹ thuật.

Hướng đổ dốc: Về phía đông, theo độ dốc địa hình khu vực quy hoạch.

Độ dốc nền thiết kế: Bám sát địa hình tự nhiên. Hạn chế tối đa công tác san lấp, chỉ san lấp cục bộ các khu vực xây dựng, tránh ảnh hưởng đến cảnh quang chung của khu quy hoạch.

1.3. Hiện trạng cấp nước:

Khu vực thực hiện dự án chưa có nguồn nước thủy cục, nguồn nước phục vụ cho dự án dự kiến được lấy từ nước dưới đất đủ cung cấp cho hoạt động sản xuất Cụm công nghiệp.

Khi địa phương có kế hoạch triển khai xây dựng nhà máy nước tại xã Hồ Sơn phục vụ khu tái định cư, Khu công nghiệp - dịch vụ - đô thị Hữu Lũng và các Cụm công nghiệp thì sẽ là nguồn nước cấp dự phòng cho dự án.

1.4. Hiện trạng cấp điện:

Khu vực nghiên cứu đi dọc theo đường ĐH96 có đường điện 35kv để cấp điện cho dự án trong ngắn hạn, sau này sẽ là lộ dự phòng cho dự án. Sau khi điện lực địa phương thi công xong đường dây 35kV từ TBA Đá Đỏ, dự án sẽ đấu nối sang lộ này và đây sẽ là nguồn cấp chính cho dự án trong dài hạn.

1.5. Hiện trạng thoát nước và môi trường:

a. Hiện trạng thoát nước, đánh giá khả năng tiếp nhận:

a.1 Hiện trạng thoát nước của khu vực

- Cắt ngang dự án có suối là suối Hồ sơn, dòng suối này do nguồn nước từ đập Cai Hiển đổ về và kết thúc tại một nhánh của sông Thương (đoạn cuối chảy

qua thôn Đồng Gia gọi là suối Tắc Kè. Theo bản đồ hiện trạng và trong quá trình khảo sát thực tế, tại đoạn đi qua dự án, dòng suối này chảy hình vòng cung, có chiều dài khoảng 70 m. Điểm đầu vào dự án có bề rộng khoảng 7,0m; cao độ +23,79 m; điểm đầu ra dự án có bề rộng 6,0m, cao độ +23,49 m; các điểm giữa chủ yếu bề rộng biến thiên từ 7,0 – 9,50m, cao độ đáy suối trung bình từ +22,0 m đến +21,5 m. chiều cao trung bình lòng suối khoảng 2,0 (m).

a.2. Khả năng tiếp nhận của suối

- Khả năng thoát nước mặt của khu vực: toàn bộ nước mưa của dự án sau khi được thu gom tập trung thông qua hệ thống cống + hố ga sẽ thoát ra suối Hồ Sơn nói trên và đổ ra sông Thương.

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải từ các nhà mày trong cụm công nghiệp sẽ được thu gom thông qua hệ thống cống và hố ga tập trung sau đó dẫn về xử lý chung tại trạm xử lý nước thải của của cụm công nghiệp, được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A: QCVN 40/2025 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận là suối hiện hữu cắt ngang khu đất dự kiến thực hiện dự án.

b. Hiện trạng vệ sinh và môi trường:

Đây là vùng trồng rừng sản xuất và nông nghiệp nên về môi trường tương đối sạch. Tuy nhiên cũng bị ảnh hưởng một phần nào đó từ hóa chất bảo vệ thực vật như: phân bón, thuốc trừ sâu, thuốc diệt cỏ... do quá trình canh tác nông nghiệp.

1.6. Hiện trạng dân cư:

Khu vực thực hiện dự án thu hồi diện tích đất 74,9 hecta ảnh hưởng đến khoảng 92 hộ dân. Trong đó có diện tích đất ở nông thôn là 2526,7m^2, chiếm 3% trên tổng diện tích thực hiện dự án.

Khu vực xung quanh dự án đa số là đất canh tác rừng sản xuất, nông nghiệp, dân cư sinh sống thưa thớt, công trình kiến trúc không nhiều và chủ yếu là công trình cấp IV. Đây chính là điều kiện thuận lợi khi đầu tư xây dựng cụm công nghiệp, hạn chế ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân khu vực.

1.7. Hiện trạng công trình kiến trúc:

- Hiện trạng dân cư trong khu vực quy hoạch gồm xã Hữu Lũng, Cai Kinh và Tân Thành có khoảng 92 hộ dân bị ảnh hưởng của dự án. Trong đó có 16 hộ dân đủ điều kiện bố trí tái định cư.

Trong phạm vi lập quy hoạch có khoảng 21 ngôi mộ nằm rải rác, sẽ được di dời và quy tập về các khu nghĩa địa tập trung của xã.

Hệ thống mặt nước, suối, kênh mương trong ranh giới lập quy hoạch có chức

năng tưới, tiêu nông nghiệp, thoát nước cho khu vực. Khi khu vực chuyển đổi thành đất phi nông nghiệp, suối đi qua dự án sẽ được xây dựng, cải tạo phù hợp với yêu cầu tiêu thoát nước.

- Các công trình nhà ở trong khu vực này hầu hết là nhà 1 đến 2 tầng.

- Trong khu vực quy hoạch không có các công trình công cộng, giáo dục và tôn giáo tín ngưỡng.

2. Đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp

- Hiện tại, Hạ Tầng kỹ thuật bên ngoài, đã được công ty phối hợp với đơn vị chức năng đang thi công đến chân tường hàng rào CCN Hồ Sơn 1, do vậy, vị trí Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 nằm liền kề với cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 rất thuận lợi trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp.

- Tiến hành đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho Cụm công nghiệp, đảm bảo kết nối thuận tiện với cụm công nghiệp Hồ Sơn 1.

- Nguồn điện trước mắt sẽ từ hệ thống điện lưới quốc gia từ đường điện 35kv để cấp điện cho dự án trong ngắn hạn, sau này sẽ là lộ dự phòng cho dự án. Sau khi điện lực địa phương thi công xong đường dây 35kV từ TBA Đá Đỏ, dự án sẽ đấu nối sang lộ này và đây sẽ là nguồn cấp chính cho dự án.

- Nguồn cấp nước sạch cho Cụm công nghiệp dự kiến từ việc xin khai thác nước ngầm dưới đất để phục vụ dự án.

- Nước thải và vệ sinh môi trường:

* Nước mặt (nước mưa) và nước thải của Cụm công nghiệp được thiết kế xây dựng theo hai hệ thống riêng biệt.

+ Nước mưa của dự án sẽ được xây dựng đường cống thu gom và được thoát được thoát ra suối hiện hữu phía Đông Nam, phù hợp với cao độ tự nhiên của khu vực và thoát ra sông Thương.

+ Căn cứ hồ sơ môi trường của cụm công nghiệp đã được phê duyệt và hồ sơ thiết kế hệ thống xử lý nước thải của Cụm công nghiệp, chủ đầu tư sẽ xây dựng tiêu chuẩn xả thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung cụm công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý tập trung của cụm công nghiệp, đảm bảo đạt quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT, cột A trước khi xả vào suối hiện hữu.

* Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải rắn thông thường sẽ được từng doanh nghiệp thứ cấp thu gom và chứa trong khu chứa rác thải tạm thời. Doanh nghiệp thứ cấp sẽ hợp đồng với cơ quan vệ sinh môi trường của thị xã vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung, dưới sự giám sát thường xuyên của nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp.

+ Rác thải nguy hại sẽ được từng doanh nghiệp thứ cấp lưu giữ bằng thùng nhựa có kích thước, thể tích phù hợp, có nắp đậy đảm bảo toàn bộ chất thải nguy hại được lưu giữ kín, không phát thải ra môi trường, thùng lưu giữ chất thải nguy hại đặt khu vực lưu giữ chất thải. Trong một thời gian thích hợp, doanh nghiệp thứ cấp sẽ thuê đơn vị đủ tư cách pháp nhân vận chuyển và xử lý theo đúng quy định, dưới sự giám sát thường xuyên của nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp.

- Thông tin liên lạc: dịch vụ được cung cấp bởi các nhà mạng hiện có trong khu vực.

MỤC C. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, DIỆN TÍCH, ĐỊA ĐIỂM, PHẠM VI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT; PHÂN TÍCH, LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT; PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG (NẾU CÓ), HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ; TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ VÀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN LỰC; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THU HÚT ĐẦU TƯ, DI DỜI VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP; PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHỐNG Ô NHIỄM, SUY THOÁI, CẠN KIỆT NGUỒN NƯỚC; PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP; PHƯƠNG ÁN NHÀ Ở DÀNH CHO LAO ĐỘNG CỦA CCN.

I. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, DIỆN TÍCH, ĐỊA ĐIỂM, PHẠM VI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Mục tiêu:

1.1. Mục tiêu chung:

- Nhằm phát triển cụm công nghiệp, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong từng thời kỳ trên cơ sở bảo vệ môi trường, tiết kiệm, hiệu quả sử dụng đất, nước và các nguồn lực, tài nguyên khác của địa phương. Phương án phát triển cụm công nghiệp là một nội dung của quy hoạch tỉnh, được xây dựng, tích hợp vào quy hoạch tỉnh theo pháp luật quy hoạch.

- Làm cơ sở cho việc xác lập chủ đầu tư xây dựng kinh doanh và quản lý Cụm công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết, tạo lập mặt bằng sử dụng đất; quản lý bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp, thu hút đầu tư; giải quyết việc làm, chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang công nghiệp, phát triển kinh tế xã hội địa phương.

1.2. Mục tiêu cụ thể:

- Nhằm cụ thể hóa quan điểm, mục tiêu Phát triển tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 là phát triển nhanh và bền vững trên cơ sở nâng cao hiệu quả cải cách thể chế, tăng cường hội nhập quốc tế, liên kết vùng, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội, thu hút nhân tài và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, bắt kịp trình độ chuyển đổi số của cả nước và tận dụng thành công các cơ hội phát triển từ cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0. Đầu tư có trọng điểm vào những ngành, lĩnh vực có thế mạnh, nhất là kinh tế cửa khẩu, công nghiệp, thương mại và dịch vụ, từng bước đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh; tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, trọng tâm là hạ tầng giao thông, đô thị, nông thôn, hạ tầng công nghiệp và công nghệ thông tin theo quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành kế hoạch thực hiện phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Thành lập, đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 nhằm tiếp tục phát triển kinh tế khu vực theo định hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá góp phần đẩy nhanh phát triển kinh tế xã hội của địa phương;

- Góp phần phát triển kinh tế, giải quyết việc làm tăng thu nhập cho lao động, ổn định an ninh chính trị, an sinh và trật tự an toàn xã hội trên địa bàn xã;

- Tạo thêm nhiều việc làm cho người lao động ở địa phương.

2. Diện tích:

Tổng diện tích khoảng 74,9 ha, quy hoạch sử dụng đất dự kiến như sau:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
I	**ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG**	**CN**	**439,208.53**	**58.64%**	**70%**	**5**	**3.50**
II	**ĐẤT CÂY XANH**	**CX**	**204,185.71**	**27.26%**	**5%**		

II.1	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	5,975.40				
II.2	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	CXCL	198,210.31				
III	**ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ**	**DVTM.1**	**8,850.00**	**1.18%**	**40%**	**5**	**2.00**
V	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**GT**	**79,228.63**	**10.58%**			
VI	**ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC**	**HT**	**17,003.20**	**2.27%**	**60%**	**2**	**1.20**
VII	**SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH**	**MN**	**569.40**	**0.08%**			
	TỔNG		**749,045.47**	**100.00%**			

Từ các căn cứ nêu trên, Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 thực hiện với diện tích khoảng 74,9 ha là phù hợp với định hướng và quy hoạch phát triển của vùng.

3. Địa điểm, phạm vi đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 thuộc địa giới hành chính xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh và xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn và có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp giáp đất hiện hữu của người dân

+ Phía Nam giáp đất hiện hữu của người dân.

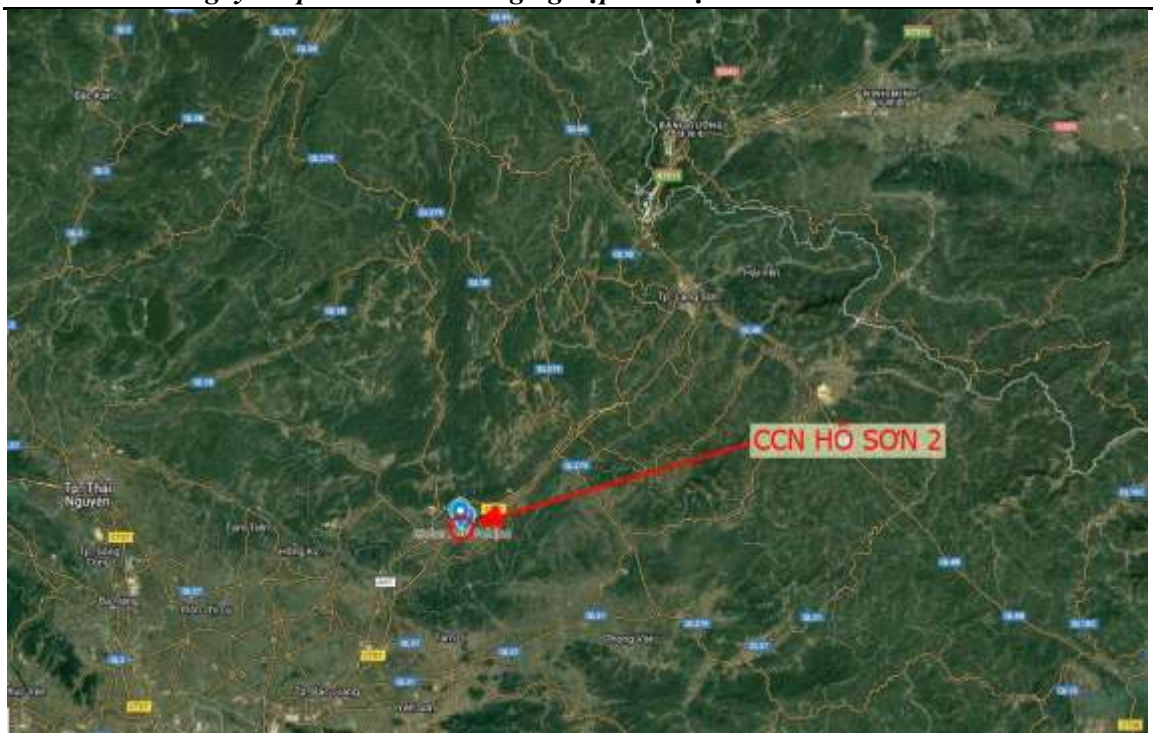
+ Phía Đông giáp Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1

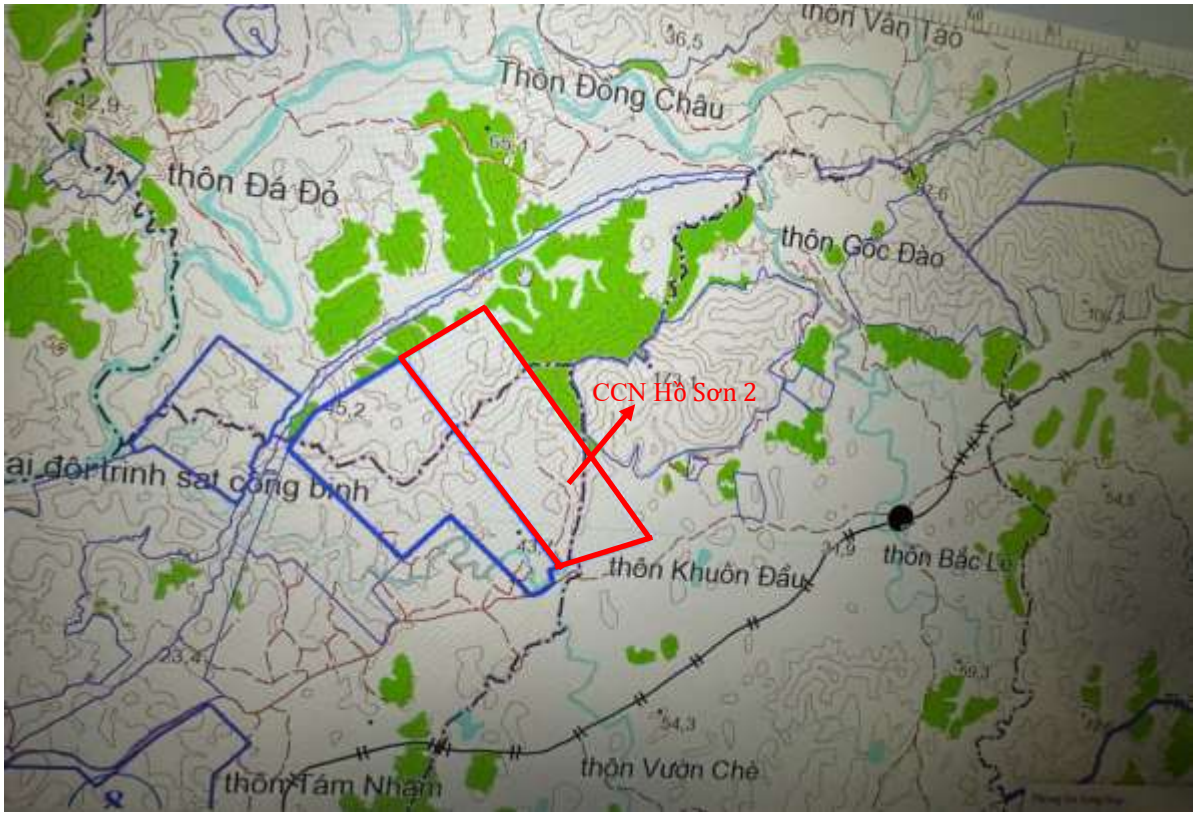
+ Phía Tây giáp đất hiện hữu của người dân.

4. Đặc điểm tự nhiên khu vực:

4.1. Vị trí, mối liên hệ vùng:

Hình ảnh 2. Vị trí thực hiện dự án





Nhìn chung khu vực quy hoạch phù hợp cho phát triển xây dựng công nghiệp, kết nối giao thông từ CCN sang vùng và các xã lân cận bằng đường huyện ĐH 96. Dự án nằm cạnh nút giao Hồ Sơn và tuyến đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn, giao thông đường bộ, thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa,

vận chuyển nguyên vật liệu dễ dàng kết nối với các khu, cụm công nghiệp khác cũng như thuận lợi về mặt quan hệ liên vùng, giao thương với các khu vực lân cận.

4.2. Địa hình:

Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đồi núi có độ chênh tương đối cao, phần lớn là đất canh tác nông nghiệp của nhân dân xen kẽ có các khu vực trũng và hệ thống ao, mương và bờ thửa phục vụ canh tác.

Địa hình có xu hướng dốc đều từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam. Cao độ nền từ +24,5m đến +129,0m, các chỗ có đường bê đất và đường bờ mương có cao độ +24,5m đến +25,5m.

Do cao độ hiện trạng chênh cao lớn và nhiều đồi núi nên cần lưu ý chênh cao độ san nền.

4.3. Khí hậu:

Theo số liệu quan trắc của Trung tâm Khí tượng, thủy văn tỉnh Lạng Sơn qua một số năm gần đây đặc điểm khí hậu chia làm 4 mùa, song chủ yếu chỉ có hai mùa chính rõ rệt: mùa nóng (hay còn gọi là mùa mưa) mưa nhiều từ tháng 4 đến tháng 10, hướng gió chủ đạo là hướng Nam và Đông Nam; mùa lạnh (còn gọi mùa khô) mưa ít từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau, hướng gió chủ đạo là hướng Bắc.

Tổng lượng mưa trung bình năm tại tỉnh Lạng Sơn trong những năm gần đây dao động trung bình trong khoảng từ 3,8mm – 474,6mm.

4.4. Hiện trạng thủy văn

Hệ thống mặt nước sông, suối, kênh, mương, ao, hồ của huyện Hữu Lũng (nay là các xã Hữu Lũng, Cai Kinh, Tân Thành, Vân Nham, Tuấn Sơn, Thiện Tân, Yên Bình, Hữu Liên) có khoảng 1.776 ha gồm có 2 con sông lớn chảy qua là Sông Thương và Sông Trung. Sông Thương dài 157 km bắt nguồn từ dãy núi Nà Pá Phước, cao 600m gần ga Bản Thí của huyện Chi Lăng chảy qua huyện theo hướng Đông Bắc - Tây Nam xuôi về tỉnh Bắc Giang. Sông Thương gặp sông Trung chảy từ Thái Nguyên về ở Thôn Na Hoa xã Hồ Sơn. Trong địa bàn của huyện, thung lũng Sông Thương được mở rộng trên 30 km. Sông Thương có độ rộng bình quân chỉ 6m, độ cao trung bình 176 m, độ dốc lưu vực 12,5%, lưu vực dòng chảy trung bình năm là 6,46 m3/s, lưu lượng vào mùa lũ chiếm khoảng 67,6 74,9%, còn mùa cạn là 25,1m độ dốc lưu vực 32,4%. Sông Thương là nguồn nước chủ yếu phục vụ sản xuất và sinh hoạt của nhân dân các dân tộc trong huyện. Sông Trung bắt nguồn từ vùng núi Thái Nguyên chảy qua huyện theo

hướng Tây Bắc - Đông Nam đổ vào Sông Thương ở phía bờ phải tại Thôn Nhị Hà, xã Sơn Hà. Sông Trung chảy trong vùng đá vôi, thung lũng hẹp, độ dốc trung bình lưu vực sông là 12,8%. Hệ thống sông, suối, kênh mương cùng các ao hồ của huyện cơ bản đáp ứng nguồn cung cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân trên địa bàn.

4.5. Hiện trạng môi trường:

Môi trường sinh thái, môi trường nước: Hiện tại phần lớn là đất nông nghiệp không ảnh hưởng nhiều đến môi trường sinh thái và nước.

II. PHÂN TÍCH, LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Định hướng sơ bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

1.1. Định hướng về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Nguyên tắc quy hoạch Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Các ngành công nghiệp có tính chất và dây chuyền sản xuất có tính chất tương tự bố trí phù hợp để tận dụng không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung.

- Các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất dự kiến đầu tư vào cụm công nghiệp phải đảm bảo phù hợp với khuôn viên khu đất và cảnh quan khu vực, phù hợp với ngành nghề chung của cụm công nghiệp.

- Phải dựa trên cơ sở khai thác tốt nhất các điều kiện tự nhiên, hiện trạng hạ tầng, tận dụng tốt và tiết kiệm, tránh lãng phí trong xây dựng và sử dụng đất.

1.2. Định hướng về hạ tầng kỹ thuật

- Thiết kế, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phải dựa trên cơ sở các Tiêu chuẩn và Quy phạm pháp luật hiện hành của Nhà nước; tận dụng tốt và tiết kiệm, tránh lãng phí trong xây dựng và sử dụng đất đai.

- Các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm thuận tiện cho hoạt động sản xuất của các cơ sở, nhà máy trong Cụm công nghiệp và đảm bảo tốt việc phòng chống cháy nổ khi có sự cố xảy ra.

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, quy phạm, đấu nối thuận lợi về hệ thống giao thông đối ngoại, đảm bảo tỷ lệ, mật độ giao thông theo quy định.

- Hệ thống cấp nước đảm bảo cấp nước PCCC, nước sản xuất cho các dự án, nước sinh hoạt, nước tưới cây rửa đường và nước dự phòng.

- Hệ thống thoát nước: nước mưa và nước thải (công nghiệp và sinh hoạt) phải được thiết kế thành hai hệ thống riêng biệt. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định sau đó mới được thoát ra hệ thống chung.

- Hệ thống cấp điện: Đảm bảo cấp điện liên tục, đủ công suất phục vụ nhu cầu sản xuất và sinh hoạt trong cụm công nghiệp.

- Rác thải được phân loại và xử lý đúng quy trình.

2. Giải pháp, quy mô thiết kế kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Trong bước lập Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp, chỉ đưa ra các giải pháp chủ yếu dự kiến thực hiện. Các giải pháp tính toán cụ thể sẽ được thể hiện chi tiết trong bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp.

2.1. Giải pháp thiết kiến trúc

Thiết kế kiến trúc cảnh quan sẽ được đặc biệt quan tâm trong thiết kế tổng thể công trình nhằm mục đích gia tăng yếu tố thẩm mỹ, cách ly tiếng ồn và môi trường độc hại nếu có làm ảnh hưởng đến dân sinh xung quanh dự án. Việc tăng cường cây xanh theo tiêu chuẩn đồng thời tạo điểm nhấn và hài hòa cho dự án cũng như đồng bộ với khu vực xung quanh.

Công trình chú trọng đến không gian đi bộ của dự án như thiết kế thảm cỏ, vỉa hè và trồng cây xanh vừa tạo cảnh quan xanh cho công trình vừa tạo không gian xanh cho công trình mà còn giảm khói bụi, tiếng ồn.

Thiết kế các công trình và hạ tầng kỹ thuật có tận dụng yếu tố địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san lấp và mái taluy của dự án.

2.2. Hệ thống giao thông

*** Hệ thống giao thông ngoài cụm công nghiệp (giao thông đối ngoại):**

Khi thiết kế đảm bảo tất cả các công trình trong dự án tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về hành lang an toàn đường bộ và đấu nối vào đường của dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1.

*** Hệ thống giao thông nội bộ cụm công nghiệp:**

Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng, dựa trên chức năng giao thông của các tuyến đường nội bộ, kiến nghị chọn cấp hạng đường cho các tuyến đường này là Đường đô thị - thuộc loại đường phố nội bộ (đường trong nội bộ khu công nghiệp)

Theo TCVN 13592 : 2022– Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế, kiến nghị chọn vận tốc thiết kế các tuyến đường vận tốc thiết kế là 40km/h đối với đường trục chính Cụm công nghiệp và 20km/h đối với các đường trong Cụm công nghiệp là các đường còn lại.

Đường nội bộ bố trí đảm bảo giao thông đồng bộ và tạo mỹ quan cho dự án.

2.3. San nền

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đồi núi có độ chênh tương đối cao, phần lớn là đất canh tác nông nghiệp của nhân dân xen kẽ có các khu vực trũng và hệ thống ao, mương và bờ thửa phục vụ canh tác.

- Địa hình có xu hướng dốc đều từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam. Cao độ nền từ +24,5m đến +129 m, các chỗ có đường bê đất và đường bờ mương có cao độ khoảng +24,5m đến +25,5m.

- Vì vậy khi thiết kế tôn trọng và tận dụng tối đa địa hình hiện trạng, sử dụng hợp lý tiết kiệm đất đai, giữ gìn và bảo vệ lớp đất màu bề mặt và cảnh quan hiện có.

- Tránh đào đắp, san lấp đất lớn, cân bằng được khối lượng đào đắp tại chỗ

- Đảm bảo khu vực không bị ngập lụt và sạt lở đất.

- Thoát nước mặt thuận lợi.

2.4. Hệ thống cấp nước

Tiêu chuẩn dùng nước được tính toán cho dự án căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, dự kiến như sau:

Bảng chỉ tiêu cấp nước

STT	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn dùng nước (QCVN 01:2021/BXD)
1	Đất hành chính, dịch vụ	3-5 lít/m^2 sàn (tối thiểu 10% sinh hoạt)
2	Đất công nghiệp + kho tàng	25-30 (m^3/ha) và theo nhu cầu sử dụng nước cho từng ngành nghề sản xuất
3	Đất cây xanh	3 lít/m2
4	Đất giao thông	0.5 lít/m2
5	Nước sinh hoạt	80-120 l/người
6	Nước dự phòng, rò rỉ	(15%)Qn

7	Nước cho yêu cầu riêng của nhà máy xử lý nước	8%Qn
8	Hệ số không điều hòa $K_{ngày}$= 1,2+9÷1,4	K_{ng} = 1,2
	Tổng cộng	

Theo tính toán nhu cầu cấp nước của dự án (làm tròn): 2500 m^3/ngày.đêm.

Cấp nước chữa cháy đảm bảo theo Mục **2.10.5** Cấp nước chữa cháy QCVN 01:2021/BXD.

Nguồn cấp nước chính phục vụ nhu cầu sản xuất và sinh hoạt của khu quy hoạch được nối từ hệ thống cấp nước tập trung của khu vực.

Khi triển khai dự án trong khu quy hoạch, các đơn vị thuê đất sẽ đầu tư hệ thống cấp nước nội bộ, đấu nối từ hệ thống cấp nước tập trung được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh dọc theo các tuyến đường bên trong cụm công nghiệp, công suất phụ thuộc vào quy mô dự án và nhu cầu sử dụng nước.

2.5. Hệ thống cấp điện

Khu vực nghiên cứu đi dọc theo đường ĐH96 có đường điện 35kv để cấp điện cho dự án trong ngắn hạn, sau này sẽ là lộ dự phòng cho dự án. Sau khi điện lực địa phương thi công xong đường dây 35kV từ TBA Đá Đỏ, dự án sẽ đấu nối sang lộ này và đây sẽ là nguồn cấp chính cho dự án trong dài hạn.

Chỉ tiêu cấp điện dự kiến của dự án như sau:

Căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

+ Công trình sản xuất công nghiệp: ≥250 kW/ha

+ Công trình dịch vụ: 300 kW/ha

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: 200 kW/ha

+ Công cộng, chiếu sáng: 15 kW/ha

+ Dự phòng phát triển: 20%*nhu cầu (CN+DV+HTKT+CC)

Công trình sản xuất công nghiệp thu hút đầu tư trong Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 là công nghiệp phụ trợ, công nghiệp nhẹ như sản xuất giày dép, may mặc,....nên nhu cầu cấp điện ít hơn so với các ngành công nghiệp nặng *(luyện gang, luyện thép, sản xuất ôtô, sản xuất máy cái, công nghiệp hóa dầu, hóa chất,*

phân bón), sản xuất xi măng ≥350 kW/ha). Tuy nhiên, để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng điện, tính toán dự phòng phát triển của dự án được tăng lên 20% để đảm bảo nhu cầu điện cho toàn bộ dự án.

2.6. Hệ thống thoát nước mưa

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi dự án. Hệ thống thu gom nước mưa được quy hoạch tách riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải từ hố ga đầu tiên ra đến nguồn tiếp nhận.

Hướng thoát nước định hướng từ Bắc xuống Nam. Theo đó, toàn bộ nước mưa của Cụm công nghiệp sẽ được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước mưa dọc đường và xả ra suối hiện trạng ở phía Đông Nam dự án.

Hệ thống thoát nước mặt là một hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm và các hố thu dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực để thu toàn bộ nước mặt của dự án.

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đảm bảo hướng tuyến tổng thể, đồng thời xem xét khả năng đấu nối, tính thuận lợi về mặt thủy lực.

Các khu vực xung quanh, phía ngoài dự án được tiêu thoát theo địa hình tự nhiên và dùng bơm để bơm về mương hoàn trả ở những điểm có nguy cơ bị đọng nước trong mùa mưa.

Mạng lưới đường cống được bố trí bám theo các trục giao thông và phù hợp với điểm thoát nước.

Đảm bảo cao độ dự trù đấu nối cho một số đoạn tuyến cống trong tương lai.

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

a. Chỉ tiêu về thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

STT	Danh mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu thoát nước thải	m3/ha-ng.đ	Tối thiểu 80% nước cấp
2	Chỉ tiêu về chất thải rắn công nghiệp	Tấn/ha-ngày	0,3
3	Chỉ tiêu về chất thải rắn sinh hoạt	Kg/người-ngày	1,0

b. Tính toán lưu lượng nước thải

Lưu lượng nước thải của toàn khu quy hoạch: Nước thải được tính tối thiểu bằng 80% nước cấp = 2400m^3/ngày.đêm.

c. Nguyên tắc thiết kế

- Sử dụng đường ống thoát nước thải riêng.

- Tận dụng tối đa địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm gây lãng phí.

- Mạng lưới thoát nước đặt hợp lý để tổng chiều dài của đoạn cống là ngắn nhất, đảm bảo tránh đặt cống sâu.

- Hạn chế tới mức tối thiểu cống qua đường giao thông và các công trình ngầm.

d. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải

Là mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Hướng thoát chính:

- Toàn bộ nước thải được thu gom và vận chuyển tới trạm xử lý nằm tại khu đất Hạ tầng ở phía Đông Nam Cụm công nghiệp. Hướng thoát nước thải chính là từ Bắc xuống Nam tập trung về trạm xử lý.

- Các loại nước thải công nghiệp của các nhà máy trong Cụm công nghiệp phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống cống thu gom của Cụm công nghiệp và được dẫn đến khu xử lý tập trung.

- Nước thải các công trình công cộng, dịch vụ Cụm công nghiệp được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải của Cụm công nghiệp.

- Mạng lưới đường cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường thiết kế. Các tuyến cống được xây dựng dưới vỉa hè. Phạm vi phục vụ bao gồm toàn khu vực dự án.

- Việc xác định mức độ ô nhiễm của nước thải trong cụm công nghiệp sẽ được xác định cụ thể khi tiến hành thiết kế, nước thải sau khi được xử lý cục bộ trong các nhà máy, sẽ được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp, xử lý đạt cột "A" theo QCVN 40:2025/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Tiêu chuẩn xả thải ra môi trường tuân thủ theo giấy phép môi trường được cấp của dự án.

2.8. Rác thải và vệ sinh công nghiệp:

- Rác thải được phân loại ngay trong từng nhà máy. Doanh nghiệp đầu tư thứ cấp có trách nhiệm xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom đến nơi xử lý tập trung.

- Chủ đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp sẽ bố trí nhân sự vệ sinh nhằm bảo đảm vệ sinh chung cho toàn bộ cụm công nghiệp (phía ngoài khuôn viên các nhà máy của các nhà đầu tư thứ cấp.

III. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÙ HỢP VỚI THỰC TẾ VÀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN LỰC; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THU HÚT ĐẦU TƯ, DI DỜI VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Tiến độ thực hiện dự án

- Dự kiến tiến độ thực hiện dự án như sau:

- Hoàn thiện lập, phê duyệt thành lập dự án, chấp thuận nhà đầu tư: Quý IV/2026;

- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng (bao gồm: hoàn thành các thủ tục lập quy hoạch; đền bù giải phóng mặt bằng; đất đai; xây dựng, môi trường, PCCC theo quy định) từ Quý I/2027 đến quý IV/2027;

- Khởi công xây dựng xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu đưa vào sử dụng từ quý IV/2027 đến quý III/2029.

- Nghiệm thu đưa vào sử dụng: IV/2029.

Tiến độ huy động vốn: Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án, Chủ đầu tư sẽ lập tiến độ và kế hoạch phân bổ vốn đầu tư dự án ngay khi được Cơ quan nhà nước chấp thuận là chủ đầu tư thực hiện dự án.

2. Kế hoạch tiến độ thu hút đầu tư, di dời

- Kế hoạch triển khai dự kiến: Ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc\và quyết định thành lập cụm công nghiệp công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng tư vấn, thi công, xây dựng với các nhà thầu chiến lược, triển khai công việc, cụ thể dự kiến như sau:

+ Quý IV/2026: ngay sau khi dự án được quyết định thành lập, công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thiết kế, lập báo nghiên cứu khả thi của dự án và lập quy hoạch 1/500 trình cơ quan chức năng phê duyệt. trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án, công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị tư vấn về môi trường lập báo cáo đánh giá tác động môi trường thực hiện đồng

thời với hồ sơ đề nghị thẩm định nghiên khả thi và gửi về cơ quan chức năng có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

+ từ Quý I/2027 đến quý IV/2027, công ty ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho trung tâm phát triển quỹ đất, để tiến hành đền bù, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cho người dân theo đúng thỏa thuận. tiến hành kỹ quý theo đúng quy định của pháp luật.

+ Sau khi dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết CCN, hoàn thành hồ sơ thuê đất, phê duyệt đánh giá tác động môi trường, công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng với đơn vị tư vấn Lập, phê duyệt dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xin cấp phép xây dựng. dự kiến từ quý IV/2027 đến IV/2029 tiến hành khởi công xây dựng.

+ Đến Qúy IV/2029, sẽ tiến hành nghiệm thu hoàn thành cụm công nghiệp Hồ Sơn 2, đưa vào sử dụng; tiến hành ký hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất, cho thuê lại công trình gắn liền với đất với nhà đầu tư thứ cấp

Song song với quá trình đầu tư cơ sở hạ tầng, Dự án cũng tăng cường tiếp thị, thu hút đầu tư các doanh nghiệp trong và ngoài nước có ngành nghề phù hợp đến đầu tư sản xuất kinh doanh tại Cụm công nghiệp, tạo ra đa dạng ngành nghề, hỗ trợ cho nhau và nâng hiệu quả trong phát triển công nghiệp.

Ghi chú: Trong quá trình xin cấp phép xây dựng, công ty sẽ tiến hành lập hồ sơ thi công chi tiết, tiến hành ký hợp đồng với các nhà thầu chiến lược của công ty, chuẩn bị máy móc thiết bị, vật tư, con người tiến hành khởi công ngay khi được cấp phép xây dựng. toàn bộ các nhà thầu và các đơn vị tư vấn của công ty, đều là các đơn vị đã ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược với công ty, có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực hợp tác và đã có nhiều năm hợp tác với công ty.

- Kế hoạch phục vụ di dời dự kiến: Nhà đầu tư dự kiến dành khoảng 20% đất công nghiệp để phục vụ công tác di dời các cơ sở sản xuất nằm ngoài khu cụm công nghiệp của địa bàn tỉnh, giảm tình trạng các cơ sở sản xuất nằm xen lẫn trong khu dân cư, hạn chế ảnh hưởng đến đời sống người dân. Đồng thời các doanh nghiệp được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng đồng bộ: điện, nước, giao thông, viễn thông, xử lý chất thải; giúp doanh nghiệp giảm chi phí đầu tư ban đầu, tăng hiệu quả sản xuất, tập trung nhiều ngành nghề tại một khu vực giúp hình thành chuỗi cung ứng, cụm liên kết ngành, tăng năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp; giảm tình trạng sử dụng đất sản xuất công nghiệp manh mún, lộn xộn, tạo quỹ đất để phát triển đô thị, dịch vụ, hạ tầng xã hội ở khu dân cư hướng tới phát triển công nghiệp xanh, bền vững của tỉnh Lạng Sơn.

Ghi chú: nhu cầu các công ty cần thuê đất để thực hiện dự án là rất lớn, tuy nhiên, để đảm bảo hài hòa giữa phát triển công nghiệp và phát triển kinh tế - xã

hội của địa phương, công ty giành lại khoảng 20% qũy đất thương phẩm nhằm phục vụ việc di dời các cơ sở sản xuất tại địa phương nằm xen cài trong các khu dân cư theo chính sách phát triển kinh tế - xã hội của UBND huyện, trong trường hợp UBND huyện không có nhu cầu, công ty sẽ tiến hành lấp đầy theo đúng tiến độ (dự kiến) đã đăng ký.

3. Dự kiến tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp Hồ Sơn 2

Tiến độ thu hút đầu tư, di dời và lấp đầy: hiện nay, công ty đã tiến hành ký thỏa thuận ghi nhớ với khoảng 10 công ty, với tổng diện tích khoảng 20 hecta, chiếm khoảng 50 % diện tích đất thương phẩm, phần diện tích đất còn lại khoảng 13,5 hecta công ty để giành thu hút các doanh nghiệp cơ sở sản xuất tại địa phương đang nằm xen cài trong các khu dân cư, sẽ phải tiến hành di dời theo nhu cầu phát triển KT-XH của địa phương. Kế hoạch di dời và lấp đầy dự kiến cụm công nghiệp khoảng 05 năm, chi tiết dự kiến như sau:

STT	NỘI DUNG THỰC HIỆN	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	TỔNG CỘNG
01	Tỷ lệ thu hút đầu tư dự kiến	20%	25%	30%	20%	5%	100%
02	Diện tích cho thuê dự kiến	8,78	10,9	13,2	8,78	2,2	43,9Ha

IV. PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHỐNG Ô NHIỄM, SUY THOÁI, CẠN KIỆT NGUỒN NƯỚC

Căn cứ hồ sơ môi trường của cụm công nghiệp đã được phê duyệt và hồ sơ thiết kế hệ thống xử lý nước thải của Cụm công nghiệp, chủ đầu tư sẽ xây dựng tiêu chuẩn xả thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung cụm công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý tại trạm tập trung của cụm công nghiệp đạt cột "A" Bảng 1 – QCVN 40:2025/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận, nên không gây ô nhiễm và suy thoái nguồn nước.

Trong quá trình hoạt động, Chủ đầu tư sẽ thiết kế chống thấm cho các khu vực tiềm ẩn nguy cơ rò rỉ như: kho hóa chất, nhiên liệu, bãi rác tạm, trạm xử lý; trang bị các thiết bị cảnh báo rò rỉ hoặc bồn chứa có thành chống tràn và thực hiện bảo trì định kỳ và giám sát chất lượng nước xả thải bằng quan trắc tự động theo đúng quy định.

Chủ đầu tư sẽ yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đúng quy định về thoát nước thải và ký cam kết về trách nhiệm thoát nước thải và Chủ đầu tư thường xuyên kiểm tra, giám sát và kết hợp với cơ quan có thẩm quyền kiểm tra giám sát về việc thực hiện nghĩa vụ thoát nước của các nhà đầu tư.

Chủ đầu tư sẽ hướng tới sử dụng thiết bị tiết kiệm nước trong hoạt động quản lý cụm công nghiệp, đào tạo hướng dẫn cho người lao động về ý thức tiết kiệm và bảo vệ nước và khuyến khích các nhà đầu tư thứ cấp ứng dụng công nghệ tuần hoàn nước trong hoạt động sản xuất.

Hiện nay, việc tái sử dụng nước thải giúp sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước sạch, giải quyết vấn đề thiếu nước sạch, tránh lãng phí và thất thoát nước trong quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Chủ đầu tư sẽ hướng tới việc tái sử dụng nguồn nước bằng cách chủ động kết hợp, tìm kiếm phương pháp xử lý và tái sử dụng nước thải để phục vụ các mục đích khác nhau như tưới cây, rửa đường nhằm tiết kiệm nguồn nước, khuyến khích các nhà đầu tư thứ tái sử dụng nước trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

V. PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP

Với mục tiêu phòng ngừa tối đa nguy cơ cháy nổ trong cụm công nghiệp, kịp thời xử lý sự cố cháy nổ khi xảy ra, hạn chế thiệt hại về người và tài sản và đảm bảo an toàn cho người lao động và bảo vệ môi trường xung quanh, phương án phòng cháy và cứu nạn cứu hộ của Cụm công nghiệp đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của nhà nước đối với hoạt động phòng cháy chữa cháy.

Chủ đầu tư sẽ chủ động xác định các khu vực có nguy cơ cháy cao như kho hóa chất, nhà xưởng, trạm điện, khu xử lý rác thải, khu chứa nguyên vật liệu dễ cháy và đánh giá mức độ rủi ro và phân loại cơ sở có nguy hiểm cháy, nổ theo quy định. Khi thiết kế sẽ bố trí mạng lưới giao thông nội bộ hợp lý, đảm bảo xe chữa cháy tiếp cận được mọi công trình, trang bị hệ thống cấp nước chữa cháy riêng: trụ cứu hỏa, bể nước ngầm, bồn chứa trên cao, hồ điều hòa theo đúng quy định. Dự án sẽ phân chia ra công tác PCCC đối với toàn bộ cụm công nghiệp và nhà máy thứ cấp:

1. Đối với công tác PCCC cho toàn bộ cụm công nghiệp Trên các trục đường nội bộ cụm công nghiệp sẽ được lắp đặt các trụ nước chữa cháy theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

2. Đối với công tác PCCC cho từng nhà máy thứ cấp trong cụm công nghiệp: Chủ động đầu tư xây dựng bể nước đủ khối tích và hệ thống bơm PCCC theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

VI. PHƯƠNG ÁN NHÀ Ở DÀNH CHO LAO ĐỘNG CỦA CỤM CÔNG

NGHIỆP

1. Quy mô lao động và đặc điểm nguồn nhân lực

Dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 có nhu cầu lao động dự kiến khoảng 7000 người. Trong đó, lực lượng lao động phổ thông chủ yếu là người địa phương, cư trú trong bán kính 5–20 km tính từ trung tâm cụm công nghiệp. Đây là một yếu tố thuận lợi vì Góp phần tận dụng và giải quyết việc làm tại chỗ, giảm áp lực di cư lao động.

2. Kế hoạch phát triển lưu trú – dịch vụ

Tuy nhu cầu lưu trú chưa cao ở giai đoạn đầu, nhưng chủ đầu tư đã có chiến lược dài hạn, cụ thể:

Bố trí quỹ đất hành chính – dịch vụ trong phạm vi cụm công nghiệp để phục vụ nhu cầu lưu trú của chuyên gia, cán bộ kỹ thuật, công nhân từ nơi khác đến.

Loại hình sử dụng đất là đất dịch vụ lưu trú, không phải đất ở đô thị, nên không hình thành khu ở, đơn vị ở trong cụm công nghiệp. Điều này phù hợp với quy định pháp luật hiện hành về quản lý không gian và dân cư.

3. Giải pháp hỗ trợ di chuyển và sinh hoạt cho người lao động

Để đáp ứng nhu cầu ổn định lực lượng lao động, chủ đầu tư và các doanh nghiệp thứ cấp sẽ đưa ra nhiều giải pháp linh hoạt:

- Tổ chức xe đưa đón người lao động, giúp đảm bảo an toàn, giảm ùn tắc và chi phí đi lại cá nhân.
- Phối hợp với chính quyền địa phương để hỗ trợ người lao động tìm chỗ ở phù hợp, đặc biệt với những người đến từ các xã, huyện lân cận.

Những giải pháp này không chỉ giúp tăng tính hấp dẫn của cụm công nghiệp đối với người lao động mà còn góp phần gắn kết giữa doanh nghiệp và địa phương, nâng cao hiệu quả thu hút nhân lực bền vững.

4. Đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân, người lao động

Để phát triển, thu hút người lao động gắn bó lâu dài với Cụm công nghiệp Chủ đầu tư dự kiến thực hiện dự án Khu dân cư thôn Đồng Gia có ranh giới giáp ranh dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 nhằm phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại. Khu dân cư thôn Đồng Gia có diện tích khoảng 35 hecta, Quy mô dân số khoảng 3.300 người và đã được UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết theo quyết định số 3775/QĐ-UBND ngày 31/7/2024. Dự án sẽ là phương án tối ưu nhất để bố trí tái định cư cho những người dân phải di

chuyển chỗ ở khi thu hồi đất thực hiện dự án. Đồng thời dự án còn giải quyết nhu cầu về nhà ở, dịch vụ, đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho người dân và các khu vực lân cận khi đến làm việc tại khu vực.

Việc đầu tư dự án nhà ở vừa nhằm cải thiện điều kiện sống cho khu vực dân cư xung quanh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giúp thu hút người lao động từ địa phương khác đến làm việc lâu dài, giữ chân lao động có tay nghề, giảm chi phí tuyển dụng, đào tạo lại và góp phần ổn định an sinh xã hội tại khu vực hình thành cụm công nghiệp, phát triển đời sống nhân dân và góp phần nhỏ vào việc đảm bảo an sinh xã hội của khu vực.

Chiến lược phát triển chỗ ở theo hướng xã hội hóa, không phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn ngân sách, là phù hợp với chủ trương chung của Nhà nước về phát triển nhà ở công nhân và tối ưu hóa hiệu quả đầu tư hạ tầng trong các khu, cụm công nghiệp.

Phương án bố trí nhà ở cho người lao động của cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 được xây dựng có lộ trình hợp lý, linh hoạt theo giai đoạn, cân đối giữa nhu cầu thực tế, chi phí đầu tư, tính bền vững dài hạn. Việc vừa khai thác nguồn nhân lực địa phương, vừa có kế hoạch đầu tư lưu trú cho tương lai thể hiện rõ định hướng phát triển bài bản, phù hợp với quy hoạch, pháp lý và xu hướng thu hút lao động chất lượng, đảm bảo an sinh xã hội cho công nhân của khu vực.

MỤC D. ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC, TƯ CÁCH PHÁP NHÂN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ; DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI, HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC, TƯ CÁCH PHÁP NHÂN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nhà đầu tư (đơn vị đăng ký đầu tư):

Đơn vị đăng ký đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 là Công ty Cổ phần đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc; Mã số doanh nghiệp: 3703044888; Địa chỉ trụ sở: 122H/2, Đường An Phú 13, Khu phố 1B, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Vốn điều lệ: 480.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ đồng); Người đại diện pháp luật: Nguyễn Hữu Đức - Tổng giám đốc.

2. Năng lực của nhà đầu tư:

(đính kèm báo cáo năng lực nhà đầu tư và hồ sơ năng lực)

II. DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI, HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Căn cứ lập tổng mức đầu tư:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng và các Nghị định, Thông tư;

- Quyết định 409/QQD-BXD ngày 11/4/2025 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Các quy định pháp lý khác có liên quan.

2. Dự kiến tổng mức đầu tư:

Suất vốn đầu tư xây dựng là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính theo diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế. Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Suất vốn đầu tư xây dựng chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án, công trình cụ thể như:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định pháp luật được tính trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư;

- Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay);

- Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn; các chi phí có tính chất riêng biệt khác.

Dựa trên suất vốn đầu tư xây dựng tổng mức đầu tư của dự án Hồ Sơn 2 như sau:

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CCN HỒ SƠN 2					
STT	**Công trình**		**Diện tích sử dụng đất (hecta)**	**Số tiền (đồng)**	**Căn cứ/Lưu ý**
I	Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật	7,611,000,000	74.9	514,197,637,800	Theo Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025, hệ số K 0.902 (Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
II	Chi phí giải phóng mặt bằng		74.9	108,832,452,000	Theo Biểu tính khái toán ngày 29/10/2025 của CN phát triển quỹ đất khu vực Hữu Lũng - Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lạng Sơn
III	Tiền trồng rừng thay thế	99,228,000	2.67	264,938,760	Quyết định 666/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn (tạm tính)
IV	Tiền bổ sung diện tích chuyên trồng lúa	(60%*Đơn giá đất)	2.43	831,060,000	Quyết định 56/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn
V	Chi phí khác				
(i)	Chi phí bảo biểm xây dựng (XD-TB)*0.5%	0.5%	74.9	2,313,286,500	
(ii)	Chí cấp giấy phép môi trường			500,000,000	Dựa CCN Hồ Sơn 1 liền kề tương tự
(iii)	Chi phí rà xóa bom nìn			500,000,000	Dựa CCN Hồ Sơn 1 liền kề tương tự
(iv)	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu (XD-TB)*0.1%	0.1%	74.9	462,657,300	
VI	Chi phí lãi vay (thời gian xây dựng cơ bản)	8.00%		50,232,162,589	Lãi suất trung bình
VII	Chi phí dự phòng	5%		33,906,709,747	
	TỔNG CỘNG			**712,040,904,696**	
	TỔNG CỘNG (LÀM TRÒN)			712,000,000,000	

3. Xác định cơ cấu nguồn vốn:

3.1. Cơ cấu nguồn vốn cho toàn bộ cụm công nghiệp:

- Tổng mức đầu tư của dự án là: **712.000.000.000** đồng (Bảy trăm mười hai tỷ đồng).

- Cơ cấu nguồn vốn dự kiến:

- **Vốn tự có:** 180.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi tỷ đồng), chiếm khoảng 25,3 % tổng mức đầu tư dự án.

Căn cứ báo cáo kiểm toán vốn và báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 và 2025 vốn tự có của công ty là 180 tỷ, tỷ lệ vốn vay trên vốn tự có của doanh nghiệp là 2,47 lần, không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên, đảm báo theo khoản c điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024

Ngoài ra, thời gian hoàn thành các thủ tục và đưa dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 thi công xây dựng dự kiến trong quý IV/2027. Theo kế hoạch đề ra, dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 đã được đưa vào khai thác, khai thác dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 sẽ tiếp tục tạo nguồn vốn bổ sung nguồn vốn cho Công ty thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2.

Công ty luôn lập báo cáo tài chính và kiểm toán hàng năm. Báo cáo hai năm gần nhất là 2024 và 2023 đã được kiểm toán theo quy định.

- **Vốn vay và huy động:** 532.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi hai tỷ đồng), chiếm khoảng 74,7% tổng mức đầu tư dự án theo Thông báo về việc cam kết hỗ trợ cấp tín dụng thực hiện dự án đầu tư "Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2" ngày của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần.

Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án đề xuất, Công ty dự kiến kế hoạch huy động vốn và phân bổ nguồn vốn như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Tiến độ	Vốn tự có	Vốn vay
1	Quý IV/2026- Quý I/2027	10.000	0
2	Quý I/2027- Quý IV/2027	150.000	0
3	Quý IV/2027- Quý III/2028	20.000	230.000
4	Quý III/2028- Quý IV/2029	0	302.000
	Tổng	**180.000**	**532.000**

Trong giai đoạn từ quý VI/2026 đến quý IV/2027 nhà đầu tư thực hiện các thủ tục như chấp thuận nhà đầu tư, khảo sát xây dựng, khảo sát địa chất, thuê các đơn vị tư vấn thiết kế lập thiết kế, ký quỹ theo quy định của pháp luật, bồi thường giải phóng mặt bằng. Nguồn vốn thực hiện được phân bổ từ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp là phù hợp. Đến quý IV/2027- Qúy IV/2029 sau khi các thủ tục pháp lý đã hoàn thành, khởi công xây dựng, nguồn vốn huy động từ tổ chức tín dụng tiếp tục được phân bổ nhằm đẩy mạnh hoạt động thi công xây dựng, sớm hoàn thiện dự án và đưa vào hoạt động. Kế hoạch phân bổ nguồn vốn của dự án là phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã đề xuất.

MỤC E. 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 SAU KHI ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

I. CHI PHÍ DUY TU BẢO DƯỠNG, VẬN HÀNH HỆ THỐNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, CÁC CHI PHÍ LIÊN QUAN KHÁC

1. Chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật CCN.

Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng dự toán. Dự toán chi phí bảo trì công trình gồm: chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí sửa chữa công trình, chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình, chi phí khác và chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình.

Theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng. Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm của công trình hạ tầng kỹ thuật từ 0,18-0,25% giá trị xây dựng.

2. Chi phí quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật CCN.

Chi phí quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là khoảng 8.000 -12.000 đồng/m^2/năm đất công nghiệp cho thuê. Khoản chi phí này sẽ được nhà đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp thu của các doanh nghiệp thứ cấp thông qua thỏa thuận hợp đồng thuê lại đất đã có hạ tầng.

II. PHƯƠNG THỨC QUẢN LÝ, KHAI THÁC SAU KHI ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức khai thác, quản lý dự án

- Sau khi dự án xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 được phê duyệt, Nhà đầu tư sẽ có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ

thuật và kinh doanh tại cụm công nghiệp này bằng cách cho thuê lại đất thương phẩm và thu các phí dịch vụ khác. Cụ thể :

+ Xây dựng các công trình hạ tầng kĩ thuật theo đúng quy hoạch thiết kế và tiến độ dự án.

+ Duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong suốt thời gian hoạt động của cụm công nghiệp. Chủ đầu tư định kỳ kiểm tra, bảo trì thay vì chờ hư hỏng mới xử lý. Lập kế hoạch kiểm tra hằng quý, hằng năm cho từng hạng mục, sử dụng công nghệ (camera giám sát, phần mềm quản lý bảo trì) để ghi nhận tình trạng nhằm đảm bảo công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án luôn đảm bảo trong tình trạng tốt nhất.

+ Bảo đảm vệ sinh công nghiệp, bảo vệ môi sinh, môi trường.

+ Vận động thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài nước đầu tư vào cụm công nghiệp.

+ Cho các doanh nghiệp thứ cấp thuê đất và thu phí sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở hợp đồng theo quy định của tỉnh và của Nhà nước, thực hiện việc thu nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

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

+ Thu phí sử dụng hạ tầng đối với các doanh nghiệp thuê đất tại CCN.

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

+ Trực tiếp quản lý điều hành và phối hợp với các cơ quan chức năng quản lý cụm công nghiệp như : Hải quan, thuế vụ, Công an, PCCC, quản lý lao động…

- Phương thức quản lý thông qua thành lập Phòng ban hoặc lập Ban quản lý dự án. Nhà đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp thực hiện quản lý đầu tư xây dựng do Chủ đầu tư lập ra và tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Bộ máy quản lý có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm công tác phù hợp với các quy định.

2. Chức năng, nhiệm vụ của Phòng ban hoặc Ban Quản lý dự án

- Trực thuộc Doanh nghiệp được giao làm đại diện chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp;

- Hoạt động theo quy định pháp luật về hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác của pháp luật và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn sau:

+ Lập kế hoạch dự án: Lập, trình phê duyệt kế hoạch thực hiện dự án hàng năm, trong đó phải xác định rõ các nguồn lực sử dụng, tiến độ thực hiện, thời hạn hoàn thành, mục tiêu chất lượng và tiêu chí đánh giá kết quả thực hiện;

+ Tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng: Thực hiện các thủ tục liên quan tới quy hoạch xây dựng, sử dụng đất đai, tài nguyên, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ cảnh quan, môi trường, phòng chống cháy nổ liên quan đến xây dựng công trình;

+ Nhiệm vụ phối hợp với cơ quan, tổ chức liên quan thực hiện công tác tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng xây dựng; giám sát quá trình thực hiện; giải ngân, thanh toán theo hợp đồng xây dựng và các công việc cần thiết khác;

+ Nhiệm vụ kết thúc xây dựng, bàn giao công trình để vận hành, sử dụng: tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình hoàn thành; quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình và bảo hành công trình;

+ Nhiệm vụ giám sát, đánh giá và báo cáo thực hiện giám sát đánh giá đầu tư theo quy định pháp luật; định kỳ đánh giá, báo cáo kết quả thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

+ Nhiệm vụ quản lý vận hành cụm công nghiệp khi CCN đi vào hoạt động.

+ Nghiên cứu, đề xuất với lãnh đạo Ban kiến nghị các cấp có thẩm quyền về quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào Cụm công nghiệp để đảm bảo đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật bên trong Cụm công nghiệp;

+ Quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhằm đảm bảo các quy định theo quy hoạch được duyệt và các quy chuẩn xây dựng; mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, an toàn phòng cháy, cây xanh...của các doanh nghiệp thứ cấp đầu tư xây dựng trong Cụm công nghiệp;

+ Tham mưu cho lãnh đạo Ban các thủ tục liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật;

+ Kiểm tra, tổng hợp tiến độ xây dựng và hoạt động của các đơn vị xây dựng trong Cụm công nghiệp; kiểm tra hồ sơ pháp lý của các dự án và nhà thầu xây dựng;

+ Kiểm tra, đôn đốc các doanh nghiệp trong Cụm công nghiệp về quản lý và sử dụng đất theo quy hoạch và dự án được duyệt;

+ Là đầu mối cung cấp thông tin về Cụm cho các cơ quan, tổ chức có liên quan theo chỉ đạo của lãnh đạo;

+ Thực hiện các nhiệm vụ khác do chủ đầu tư giao hoặc ủy quyền thực hiện.

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

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Bảo vệ môi trường số: 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định 05/2025 ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025;

- Tiêu chuẩn quy chuẩn của về môi trường;

- Các căn cứ pháp lý có liên quan.

II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

1. Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 Quốc Hội ban hành; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường; Nghị định 05/2025 ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi

trường dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 thuộc trường hợp phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường môi trường. Báo cáo đánh giá tác động môi trường môi trường được thực hiện đồng thời với quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương.

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp, đánh giá sơ bộ tác động môi trường dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 như sau (nội dung đánh giá theo Khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường):

a. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan:

Địa điểm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch sau:

- Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 1371/QĐ-TTg ngày 13/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành kế hoạch thực hiện phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định 120/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của UBND Tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hữu Lũng đến năm 2040, tầm nhìn đến 2050.

b. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Cụm công nghiệp đối với môi trường trên cơ sở quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án:

Trong đề xuất dự án này chỉ nêu dự báo các tác động môi trường chính khi Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Cụm công nghiệp bắt đầu triển khai thực hiện từ giai đoạn thi công đến khi các nhà đầu tư thứ cấp vào đầu tư xây dựng, còn đối với nhà đầu tư thứ cấp vào cụm công nghiệp sẽ căn cứ mục tiêu quy mô của mỗi doanh nghiệp sẽ có Báo cáo về công tác bảo vệ môi trường riêng (hoặc lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc lập thủ tục cấp phép môi trường hoặc đăng ký môi trường) trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc đánh giá chi tiết hiện trạng môi trường khu vực cụm công nghiệp được thực hiện trong giai đoạn lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định thông qua các chỉ số quan trắc về nước thải, khí thải, tiếng ồn…Trong đề xuất dự án chỉ có thể đưa ra những đánh giá sơ bộ như sau:

- Đánh giá hiện trạng môi trường của khu vực quy hoạch cụm công nghiệp:

Diện tích đất dự kiến thành lập cụm công nghiệp là đất rừng sản xuất, không nằm trong quy hoạch ba loại rừng và đất canh tác nông nghiệp nên việc tác động xấu đến môi trường trong quá trình canh tác nông nghiệp không đáng kể.

* Về khả năng tiếp nhận chất thải của khu vực quy hoạch cụm công nghiệp:

Căn cứ hồ sơ môi trường của cụm công nghiệp đã được phê duyệt và hồ sơ thiết kế hệ thống xử lý nước thải của Cụm công nghiệp, chủ đầu tư sẽ xây dựng tiêu chuẩn xả thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung cụm công nghiệp. Nước thải sau khi được đấu nối về hệ thống xử lý của cụm công nghiệp đảm bảo đạt cột "A" Bảng 1 – QCVN 40:2025/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

*Đối với chất thải rắn:

- Rác thải rắn thông thường: Nhà đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp ký kết thỏa thuận yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp trong cụm công nghiệp phải xây dựng nơi chứa rác và ký hợp đồng với đơn vị có năng lực vận chuyển, xử lý theo quy định,

- Rác thải rắn nguy hại: Nhà đầu tư thứ cấp sẽ lưu giữ nhà chứa rác thải bằng thùng nhựa có kích thước, thể tích phù hợp, có nặp đậy đảm bảo toàn bộ chất thải nguy hại được lưu giữ kín, không phát thải ra môi trường. Theo quy định trong vòng 3-6 tháng sẽ thuê đơn vị đủ tư cách pháp nhân vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

*** Trong quá trình thi công xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp:**

- Tác động đến môi trường không khí, tiếng ồn:

+ Ô nhiễm không khí do bụi, khí thải: Trong công tác thi công, bụi, khí thải, tiếng ồn sinh ra từ các công đoạn như: Công tác đất đá; vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng; trộn bê tông; các phương tiện vận tải và thi công; đun nấu nhựa đường; hoạt động của hệ thống xe vận chuyển; hoạt động của các thiết bị thi công trong công trường. Bụi sinh ra do san lấp, đào, đổ đất, trộn bê tông, gia tăng lượng xe đi lại trên đường.vv...Bụi này có kích thước lớn, vì vậy sẽ rơi

xuống đọng lại không xa khu vực xây dựng, xuống đất trồng trọt nông nghiệp, đường giao thông.

+ Ô nhiễm nhiệt từ bức xạ mặt trời, từ các quá trình thi công có gia nhiệt như: đốt nóng chảy bitum trải nhựa đường, từ các phương tiện vận tải, máy móc, thiết bị thi công.

+ Ô nhiễm do tiếng ồn từ các phương tiện vận tải và thiết bị thi công công trường.

- Tác động đối với môi trường đất:

+ Sự thay đổi về diện tích và cơ cấu sử dụng đất, toàn bộ đất sử dụng để xây dựng cụm công nghiệp đều là đất nông nghiệp, tuy nhiên tác động này không đáng kể vì cây trồng trên đất đã gần hết niên hạn, giá trị sản lượng trên 1 ha đất nông nghiệp thấp.

+ Sự thay đổi về tính chất hóa lý của đất: Các hoạt động vận chuyển xây dựng nếu không được che chắn cẩn thận có thể gây nhiều bụi bẩn vào không khí và môi trường đất trong khu vực và lân cận.

+ Sự gia tăng độc tố trong đất: Sự gia tăng hàm lượng các kim loại trong đất, được dự báo có khả năng xảy ra trong giai đoạn thi công và vận hành của dự án. Trên trục đường giao thông có mật độ ô tô, xe máy cao hàng ngày sẽ thải ra một khối lượng lớn khói, xăng làm ô nhiễm không khí và đất đai khu vực xung quanh. Ngoài ra, nước thải từ đường cống thoát nước, kênh dẫn hay các công trình xử lý, nếu bị thẩm thấu ra ngoài, cũng có thể gây ảnh hưởng đến các quá trình hóa sinh trong đất, làm tăng hàm lượng độc tố trong đất.

+ Sự thay đổi trạng thái vệ sinh môi trường: Khi thi công, các nguyên, nhiên, vật liệu như dầu, nhớt xe máy... có thể rơi vãi gây ô nhiễm môi trường đất. Tuy nhiên lượng rơi vãi không đáng kể.

- Đối với môi trường nước:

+ Khi thi công các công trình như đường ống, cống sẽ gặp các lớp bùn cát và nước ngầm. Khi thi công có thể xảy ra mưa, đất cát từ công trường có thể trôi theo nước mưa xuống kênh, mương tưới tiêu, gây ô nhiễm nguồn nước mặt.

- Đối với giao thông: Trong quá trình thi công và vận chuyển máy móc thiết bị, nguyên liệu, ống, cống vào nơi thi công xây dựng. Chủ đầu tư sẽ chú ý tránh vận chuyển vào các giờ cao điểm. Khi vận chuyển, phải tuyệt đối chấp hành luật lệ giao thông. Công trường phải phố hợp với các chức năng và cử người chuyên phụ trách việc điều phối, chỉ huy xe, máy trên công trường, trực điều độ giao thông cho các vị trí cần thiết.

- Đối với điện năng: Các trạm bơm, trạm xử lý nước thải cần có các thiết bị dùng điện. Như vậy trong quá trình thi công phải tiến hành xây dựng trạm hạ thế dẫn điện đến từng công trình, nhà trạm. Ngoài ra còn cần có nguồn điện cho công tác thi công khác trên công trường, đường điện chiếu sáng, bảo vệ, sinh hoạt....Khi đó có thể xảy ra sự cố liên quan đến đường dây dẫn tải điện, các thiết bị điện...Phải tuyệt đối chấp hành nội quy an toàn khi sử dụng điện. Đồng thời Ban quản lý cụm công nghiệp phải hợp đồng cung cấp điện với Công ty điện lực, đảm bảo an toàn trong việc cung cấp điện.

- Tác động do sự cố tai nạn lao động, cháy nổ.

*** Trong quá trình Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh Cụm công nghiệp đi vào vận hành**

Tác động của dự án đối với môi trường không khí, tiếng ồn.

- Mùi của nước thải:

+ Khi vận chuyển trong đường ống: Mùi của nước thải thường do các loại khí tạo ra khi phân hủy chất hữu cơ hoặc các chất lẫn trong nước thải. Nước thải mới xả ra thường có mùi khó chịu, nó cũng khác mùi của nước thải đã để lâu qua phân hủy kỵ khí (mất ô-xy). Nước thải công nghiệp có thể chứa các hợp chất tạo mùi hoặc trong quá trình xử lý nước thải cũng hình thành các hợp chất tạo mùi.

+ Mùi là đối tượng lưu tâm của cộng đồng trong việc xử lý nước thải. Những năm gần đây qua kinh nghiệm của các nước, việc kiểm soát mùi đã trở thành vấn đề cần quan tâm trong thiết kế, vận hành hệ thống thu gom, xử lý và xả nước thải, đặc biệt phải được sự tiếp nhận của cộng đồng.

Tác động với môi trường nước:

- Tác động của mạng lưới thoát nước thải:

+ Khi vận chuyển nước thải trong đường cống, do việc thi công các mối nối cống không thể đảm bảo kín tuyệt đối được nên sẽ có một lượng nước thải nhất định sẽ thấm vào đất và gây ô nhiễm nguồn nước ngầm về mùa khô, đồng thời sẽ có một lượng nước thấm vào cống về mùa mưa. Việc thi công, nghiệm thu và quản lý kỹ thuật mạng lưới thoát nước đúng quy trình sẽ giảm thiểu tối đa sự thâm nhập này.

- Tác động của hệ thống thoát nước mưa Cụm công nghiệp:

Nước mưa từ các khu vực bến bãi kho tàng...thường chứa nhiều váng dầu, các chất rắn vô cơ. Một yếu tố nữa cũng cần đề cập đến là nước mưa axit có nguồn gốc từ khí thải từ các nhà máy, xí nghiệp.

- Tác động của nước thải công nghiệp đối với nguồn nước trong khu vực:

+ Trong sản xuất công nghiệp, nước được sử dụng như nguyên liệu, phương tiện sản xuất. Nước còn được dùng để giải nhiệt, làm nguội thiết bị, làm sạch bụi và khí độc hại. Ngoài ra được sử dụng để vệ sinh công nghiệp, phục vụ cho nhu cầu tắm rửa, ăn ca...của cán bộ công nhân viên.

+ Nước thải sản xuất có thể chứa các loại tạp chất khác nhau và nồng độ khác nhau. Có loại chứa chất bẩn chủ yếu là chất vô cơ, có loại chứa chất bẩn chủ yếu là hữu cơ. Đa số nước thải sản xuất đều chứa hỗn hợp chất bẩn. Thành phần và tính chất nước thải sản xuất rất đa dạng và phức tạp. Một số loại nước thải chứa các chất độc hại như nước thải mạ điện chứa kim loại nặng crôm, niken...

+ Nếu nước thải cụm công nghiệp xử lý không đạt yêu cầu, có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt trong khu vực và sẽ dẫn đến các tác động đặc trưng sau:

Ô nhiễm do các chất lơ lửng: Làm tăng độ đục của nước, giảm quá trình quang hợp của thực vật trong nước, giảm quá trình tự làm sạch của nguồn nước, làm chết cá và các thủy sinh vật khác, đồng thời làm nhiễm bẩn cây trồng khi sử dụng nước tưới trong nông nghiệp;

Ô nhiễm do các chất bẩn có nguồn gốc vô cơ và hữu cơ có trong nước thải sinh hoạt của công nhân và nước thải sản xuất từ các nhà máy xí nghiệp, các kim loại nặng, chất tẩy rửa, các hợp chất hữu cơ gây độc,vv...

Ô nhiễm do các vi sinh vật gây bệnh có trong nước thải từ chất thải của người, gia súc, gây các bệnh dịch truyền nhiễm lan truyền trong nguồn nước;

Ô nhiễm do các chất dinh dưỡng như N, P, K, C...Ở mức độ cần thiết, các chất dinh dưỡng còn lại trong nước thải sau xử lý sẽ có lợi cho mục đích cung cấp nguồn dinh dưỡng cho cây trồng, khi nguồn nước được sử dụng vào mục đích tưới tiêu trong nông nghiệp. Nếu vượt quá nồng độ cho phép sẽ dẫn đến hiện tượng phú dưỡng trong nước nguồn làm cho các thủy sinh vật trong nước phát triển nhanh (tảo, rong, nấm....) có thể làm cho nước đổi màu. Những thủy sinh vật này sau khi phát triển rộ sẽ chết đi, bị phân hủy bởi các vi khuẩn yếm khí, sẽ gây mùi làm giảm đáng kể nồng độ oxy hòa tan trong nước hồ và sông, gây ô nhiễm nguồn nước, đồng thời làm tắc nghẽn dòng chảy.

- Chất thải rắn: Quá trình vận hành trạm xử lý nước thải tập trung là sẽ tạo ra lượng chất thải rắn từ các khâu sau: Lượng rác tạo ra từ việc vớt rác, bảo dưỡng định kỳ hệ thống thoát nước, từ các giếng thăm và các trạm bơm trung chuyển. Lượng rác này được công nhân thu gom ngay bằng các thùng chuyên dụng và chở bằng xe chuyên dụng tới bãi chôn lấp phế thải quy định của địa phương

- Nguồn ô nhiễm tại các cơ sở sản xuất trong Cụm công nghiệp:

+ Ngoài nguồn ô nhiễm là nước thải và nước mưa được thu gom và xử lý tại hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tập trung; các nhà máy xí nghiệp còn tạo nên một lượng chất thải rắn và khí thải đáng kể. Các loại hình công nghiệp khác nhau sẽ tạo ra các chất thải rắn và khí thải khác nhau.

+ Các loại chất thải rắn nguy hại trong cụm công nghiệp chủ yếu là phế thải các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng, công nghiệp, cơ khí…

+ Các loại bụi và khí thải như CO, SO_2,NO_2 tại các cơ sở sản xuất sẽ phát tán vào môi trường xung quanh. Các vấn đề ô nhiễm môi trường của từng nhà máy và cơ sở sản xuất phải được đánh giá, xem xét cụ thể trong báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường của từng đơn vị này.

c. Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư theo các phương án về địa điểm (nếu có):

- Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 được quy bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo khoảng cách phù hợp, giảm thiểu tác động môi trường.

- Yếu tố nhạy cảm về môi trường của dự án là khí thải và nước thải công nghiệp và sinh hoạt phát sinh trong cụm công nghiệp. Do đó 100% nước thải sản xuất và sinh hoạt đều được xử lý triệt để tại khu xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp bảo đảm đạt tiêu chuẩn theo quy định, khí thải trong từng nhà máy phải được xử lý bảo đảm đạt tiêu chuẩn theo quy định.

d. Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án đầu tư và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường:

Cụm công nghiệp có tổng diện tích đất 74,9 ha và lựa chọn, áp dụng công nghệ xử lý nước thải và các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường là không quá phức tạp.

***Biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng:**

- Giảm thiểu ô nhiễm mặt nước trong qua trình thi công đất:

+ Trong quá trình thực hiện công tác đất sẽ tạo ra lượng bùn đất thừa, rơi vãi khi đưa lên các phương tiện chuyên chở, có khả năng gây ô nhiễm nước như chỉ tiêu độ màu, hạm lượng cặn lơ lửng cao....Về mặt kỹ thuật để giảm thiểu nguồn gây ô nhiễm này, có thể áp dụng các biện pháp sau:

+ Sử dụng các loại xe chở có thùng xe kín để tránh nước bùn đất rò rỉ, rơi vãi trên đường vận chuyển.

+ Việc thi công sẽ tiến hành vào mùa khô để đồng thời dễ thi công và kiểm soát việc đất bị rửa trôi xuống kênh mương, sông hồ và đồng ruộng.

+ Sử dụng tối đa khả năng của các phương tiện thi công cơ giới khi điều kiện mặt bằng thi công cho phép, để giảm lượng bùn đất rơi vãi do vận chuyển và rút ngắn thời gian thi công.

- Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước trong quá trình xây dựng:

+ Giảm thiểu ảnh hưởng do lượng nước bơm ra từ các hố đào thi công các công trình trong trạm bơm và trạm xử lý nước thải...Không bơm trực tiếp nước hố móng mào mạng lưới kênh mương hoặc nguồn nước. Trường hợp bắt buộc phải bơm nên đào hố thu lớn, để lắng bớt cặn, sau đó mới bơm hoặc để tự chảy vào sông suối.

+ Nước thải sinh hoạt của công nhân: Để đảm bảo vệ sinh môi trường làm việc cho công nhân cũng như dân cư trong khu vực thi công, đơn vị trúng thầu sẽ phải xây dựng hoặc lắp đặt các loại nhà vệ sinh công cộng di động. Loại chất thải này được thu gom xử lý trước khi xả vào nguồn. Sau khi thi công xong, đơn vị thi công cần phải dọn sạch các nhà vệ sinh tạm thời này.

+ Hóa chất, vật liệu xây dựng, nhiên liệu đốt.. bảo quản đúng quy định.

- Giảm thiểu và khống chế ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn:

+ Xử lý mùi: Thành phần chất hữu cơ có trong bùn cống hay bể tự hoại nước thải sinh hoạt của công nhân trong điều kiện kỵ khí bị phân hủy sinh ra mùi hôi thối là điều không tránh khỏi. Do vậy việc thu dọn phân từ các bể tự hoại và các công trình vệ sinh công cộng tạm thời trên công trường, vận chuyển phân bùn cặn đúng quy trình là việc nhất thiết phải làm.

+ Giảm thiểu ô nhiễm khói thải: Một trong những vấn đề gây ô nhiễm môi trường quan trong nhất của dự án khi thi công là ô nhiễm không khí do khí thải từ các thiết bị xây dựng như xe ủi, xe lu, xe máy đào và các phương tiện vận chuyển như xe tải. Mức độ ô nhiễm có thể giảm thiểu bằng cách:

Lập kế hoạch và chương trình thi công hợp lý để hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng đến giao thông để tránh ách tắc, tai nạn...

+ Việc tập kết vật liệu xây dưng (đất đá, xi măng,...) không nên thực hiện vào những giờ cao điểm;

+ Các xe được sử dụng phải qua đăng kiểm đúng quy định, để đảm bảo an toàn giao thông và giảm thiểu mức độ gây ô nhiễm môi trường không khí, ồn,..

+ Những thiết bị và phương tiện cố định nên tập kết xa khu dân cư.

+ Hạn chế ô nhiễm do tiếng ồn và bụi gây ra:

Ô nhiễm tiếng ồn là dạng ô nhiễm không tránh khỏi, nhưng nếu quy hoạch mặt bằng thi công hợp lý và áp dụng các biện pháp an toàn lao động cũng như quy trình vận hành xe máy, thiết bị thì ô nhiễm tiếng ồn tại khu vực thi công ở mức độ chấp nhận được.

Bố trí các thiết bị thi công có độ ồn cao như trạm trộn bê tông, máy đóng cọc,...ít nhất cách khu dân cư 150m và càng cách xa càng tốt.

Sử dụng các loại xe chuyên dụng ít gây bụi và ồn: các loại xe sử dụng phải qua đăng kiểm định kỳ theo tiêu chuẩn an toàn giao thông và môi trường hiện hành.

Lập kế hoạch xây dựng hợp lý để những nguồn gây ồn không thể tránh khỏi chỉ xảy ra vào những giờ ít tập trung người trong khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án.

Hạn chế đến mức có thể khoảng thời gian sử dụng các thiết bị xây dựng gây ồn và bụi nhiều.

Tưới rửa đường và quạt hút chống bụi: để đảm bảo chống bụi trên các trục đường sẽ sử dụng xe chuyên dùng tưới rửa đường, khu vực đào đất, dùng quạt hút khi thi công khi có dùng các thiết bị sinh ra nhiều khói, bụi, khí thải.

Các loại xe chuyên chở phải có bạt che phủ kín vật liệu khi vận chuyển.

Các khu tập kết vật liệu phải có mái hoặc bạt che chắn không để nước mưa rửa trôi vật liệu vào kênh mương, đồng ruộng, ao hồ xung quanh. Khi kết thúc ngày làm việc phải đậy lại để gió không lôi cuốn đất, cát từ các đống vật liệu sinh ra bụi, đồng thời giảm mất mát vật liệu xây dựng trong quá trình thi công.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất:

+ Xử lý đất dư do hoạt động đào đắp: Khối lượng đất dư do các hoạt động đào đắp có khả năng làm ô nhiễm môi trường do khi đào, đắp, vận chuyển và thải

bỏ sẽ sinh ra nhiều bụi. Lượng đất này có thể được dùng làm vật liệu san nền cho những vùng trũng đang xây dựng Dự án.

+ Xử lý chất thải xây dựng: Lượng đất đá, phế thải xây dựng phát sinh trong quá trình thi công có thể được sử dụng để san lấp mặt bằng. Do diện tích khu vực dự án lớn, các hạng mục công trình có thể không tiền hành đồng thời, cần quy hoạch bãi tập kết hợp lý. Các phế thải cần phải bỏ thì ký hợp đồng với Công ty quản lý công trình đô thị chở ra nơi chôn lấp phế thải xây dựng theo quy định. Sau khi hoàn tất việc thi công, nhà thầu phải dọn sạch, trả lại nguyên trạng mặt bằng khu vực.

***Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm, bảo vệ môi trường khi cụm công nghiệp đi vào vận hành:**

Đánh giá dựa trên các ngành nghề dự kiến thu hút vào Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2:

STT	Ngành nghề (mã VSIC)	Rác thải/CTR đặc trưng	Nước thải đặc trưng	Phương pháp xử lý chính
1	Sản xuất chế biến thực phẩm (C10)	Phế phẩm hữu cơ, vỏ, bã, xương, mỡ thừa – phân hủy nhanh, gây mùi	Lưu lượng lớn, BOD/COD cao, dầu mỡ, chất rắn lơ lửng	Bể tách mỡ → xử lý sinh học (yếm khí + hiếu khí, UASB/AO) → khử trùng
2	Sản xuất đồ uống (C11)	Bã men, bã hoa bia, bã trái cây, vỏ chai/lon hỏng	BOD/COD cao (đường, cồn), pH dao động	Trung hòa pH → UASB/kỵ khí thu biogas → hiếu khí (SBR/Aerotank)
3	Sản xuất da và sản phẩm liên quan (C15)	Vụn da, hóa chất thuộc da tồn dư (Crom) – CTNH	Crom, sulfua, BOD/COD, độ màu	Kết tủa Crom → keo tụ/tạo bông → sinh học kỵ khí-hiếu khí → lọc
4	Dệt (C13)	Xơ vải vụn, bao bì hóa chất	COD cao	Thu gom qua đơn vị có chức năng;
5	Sản xuất trang phục (C14)	Vải vụn, chỉ, nút, bao bì – khối lượng lớn nhưng ít độc hại	Ít, chủ yếu từ giặt/tẩy	Thu gom vải vụn; nước thải giặt xử lý keo tụ + sinh học
6	Chế biến gỗ, tre, nứa (C16)	Mùn cưa, dăm bào, gỗ vụn – tận dụng làm nhiên liệu/ván ép	Ít, phát sinh từ ngâm tẩm hóa chất bảo quản gỗ	Thu gom chất thải rắn; nước thải tẩm hóa chất → keo tụ, hấp phụ than hoạt tính

7	Sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy (C17)	Bùn giấy, xơ sợi thải, bao bì	BOD/COD, độ màu, chất rắn lơ lửng	Lắng sơ cấp → tuyển nổi (DAF) → sinh học (kỵ khí-hiếu khí) → khử màu
8	In, sao chép bản ghi (C18)	Bao bì, giấy vụn, hộp mực, dung môi	Ít, chủ yếu dung môi	Thu gom qua đơn vị có chức năng; nước thải hấp phụ than hoạt tính
9	SX sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (C25)	Phôi kim loại vụn, xỉ hàn, dầu mỡ thải, bùn sơn – có CTNH	Kim loại, dầu mỡ, pH thấp	Trung hòa → kết tủa kim loại → keo tụ/lắng → lọc;
10	SX sản phẩm điện tử, máy tính (C26)	Linh kiện điện tử hỏng, bảng mạch, hóa chất khắc mạch		Thu gom qua đơn vị có chức năng;
11	Sản xuất thiết bị điện (C27)	Kim loại, nhựa, dây điện vụn, dầu cách điện thải	Dầu mỡ, kim loại, ít nếu chủ yếu lắp ráp cơ khí	Tách dầu → keo tụ → lắng lọc; Thu gom qua đơn vị có chức năng;
12	SX máy móc, thiết bị chưa phân vào đâu (C28)	Phoi kim loại, dầu mỡ thải, bao bì	Dầu mỡ công nghiệp, ít hữu cơ	Tách dầu mỡ (bể tách dầu), lắng cặn cơ học; Thu gom qua đơn vị có chức năng;
13	Sửa chữa, bảo dưỡng, lắp đặt máy móc (C33)	Giẻ lau dính dầu, dầu nhớt thải, phụ tùng hỏng	Dầu mỡ từ rửa/bảo dưỡng máy	Thu gom qua đơn vị có chức năng;
14	Sản xuất phương tiện vận tải khác (C30)	Kim loại vụn, sơn thải, dung môi	Sơn, dung môi, kim loại nặng	Keo tụ, hấp phụ than hoạt tính, kết tủa kim loại
15	SX phụ tùng, bộ phận phụ trợ ô tô (C293)	Nhựa, cao su, kim loại vụn, dầu mỡ	Dầu mỡ, kim loại	Tách dầu → sinh học/hóa lý
16	SX thuốc, hóa dược, dược liệu (C21)	Bã dược liệu, bao bì thuốc, dung môi, hoạt chất dư	COD/BOD cao	Oxy hóa nâng cao (Fenton/ozone) → sinh học → hấp phụ than hoạt tính; Thu gom qua đơn vị có chức năng;
17	SX sản phẩm từ cao su và plastic (C22)	Vụn cao su, nhựa phế, khuôn hỏng	Ít, chủ yếu nước làm mát, phụ gia	Lắng lọc cơ học, tách dầu; Thu gom qua đơn vị có chức năng;

18	Công nghiệp chế biến, chế tạo khác (C32)	Đa dạng tùy sản phẩm (nhựa, kim loại, gỗ...)	Đa dạng, cần đánh giá theo từng loại hình cụ thể	Tùy đặc tính dòng thải – áp dụng tổ hợp hóa lý + sinh học
19	SX sản phẩm hoá chất khác (C202)	Bao bì hóa chất, cặn phản ứng, hóa chất quá hạn	Hóa chất độc hại, pH cực đoan, COD cao, khó phân hủy sinh học	Trung hòa → oxy hóa nâng cao → hóa lý (keo tụ, hấp phụ) → sinh học
20	Hoạt động dịch vụ nông nghiệp (A016)	phụ phẩm nông nghiệp	Thấp	Thu gom qua đơn vị có chức năng;
21	Kho bãi và hỗ trợ vận tải (H52)	Bao bì hư hỏng, hàng hóa rơi vãi	Nước thải sinh hoạt	Thu gom qua đơn vị có chức năng
22	Kinh doanh bất động sản (M681)	hầu như không phát sinh	hầu như không phát sinh	
23	SX điện từ năng lượng tái tạo (D3512)	Tấm pin/cánh quạt hỏng cuối vòng đời	Rất thấp, hầu như không phát sinh	Thu gom qua đơn vị có chức năng;

Các yêu cầu để hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tập trung hoạt động ổn định:

- Cụm công nghiệp sẽ được xây hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Nước mưa được được thu gom bằng hệ thống cống của cụm công nghiệp và thoát ra suối Tắc Kè phía Đông Nam dự án.

- Căn cứ hồ sơ môi trường của cụm công nghiệp đã được phê duyệt và hồ sơ thiết kế hệ thống xử lý nước thải của Cụm công nghiệp, chủ đầu tư sẽ xây dựng tiêu chuẩn xả thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung cụm công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý tại trạm tập trung của cụm công nghiệp đạt cột "A" Bảng 1 – QCVN 40:2025/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra suối Tắc kè hiện trạng Đông Nam dự án.

Biện pháp gia cố, bảo vệ điểm thoát nước của dự án

Dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 sẽ thoát nước riêng biệt ra suối phía Đông Nam dự án.

Đường cống thoát nước thải đang được thiết kế là cống bê tông cốt thép dọc tuyến, tại một số vị trí băng đường cố trí cống chịu lực. Đường cống thoát nước mưa được thiết kế đường kính dự kiến là D1800. Tại điểm xả ra suối có gia cố bậc tiêu năng, gia cố để tránh xói lở lòng, hai bên bờ.

Trong quá trình hoạt động chủ đầu tư sẽ chủ động phát quang, khơi thông dòng chảy để đảm bảo khơi thông dòng nước, đảm bảo cảnh quan lưu vực thoát nước. Thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng nhằm giảm tác động dòng chảy xuống đáy suối, góp phần phòng chống ngập úng, đảm bảo vệ sinh môi trường và ổn định hạ tầng công trình lân cận.

Ngăn ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất:

- Thường xuyên bảo dưỡng, thông rửa, nạo vét đường cống thoát nước, thu gom rác, thông tắc...theo đúng quy trình kỹ thuật.

- Thường xuyên kiểm tra, theo dõi các hiện tượng nứt vỡ, rò rỉ hệ thống cống dẫn nước thải, cũng như các công trình trên hệ thống như trạm bơm, trạm XLNT,...để có biện pháp xử lý kịp thời, tránh ô nhiễm môi trường đất và nước ngầm.

- Tạo môi trường pH cao trong hỗn hợp nước thải trong đường ống thoát nước, nhằm ngăn ngừa quá trình khử kỵ khí và hạn chế sự thoát khí H_sS từ nước thải, nhằm tránh ăn mòn đường ống và cống thoát nước.

- Lập kế hoạch, quy trình thu gom và xử lý rác thải từ các thiết bị song chắn rác của Trạm bơm và Trạm xử lý nước thải tập trung và thu gom bùn thải, cặn đã tách nước từ công trình làm khô bùn, cặn vô cơ từ bể lắng.

- Mặt bằng trạm xử lý nước thải tập trung được bê tông hóa hay lát gạch, có hệ thống thu gom nước chảy tràn, nước mưa, các khu đất trống hay vườn cây, hoa phải có rãnh thoát nước xung quanh.

- Khu tập kết bùn cặn khô, đã tách nước chờ xe đến chuyên chở có mái che, đặt ở cuối hướng gió và có rãnh thu nước mưa xung quanh.

Giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ các nhà máy trong cụm công nghiệp:

- Các nhà máy thuê lại đất và hoạt động sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp phát sinh khí thải có khả năng gây ô nhiễm môi trường để cụm công nghiệp hoạt động đảm bảo giảm thiểu các tác động đến môi trường do khí thải, nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp sẽ áp dụng các biện pháp sau:

+ Yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện cam kết bảo vệ môi trường: Khi thỏa thuận cho các nhà đầu tư thuê lại đất để xây dựng nhà máy, sẽ yêu cầu nhà đầu tư thứ cấp thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về pháp luật về bảo vệ môi trường; Cụ thể trước khi ký hợp đồng thuê lại đất, yêu cầu các nhà đầu tư thư cấp lập dự án và lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt. Như vậy trong khi hoạt động các nhà máy phải thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp giảm thiểu cũng như xử lý khí thải đảm bảo tiêu chuẩn mô trường.

+ Bụi trong quá trình sản xuất là nhân tố tác động đến môi trường không khí, ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân. Các doanh nghiệp thứ cấp phải sử dụng quy trình lọc khí thải trong hệ thống thông gió để thu hút và xử lý khí thải này. Đồng thời, trang bị bảo hộ lao động cho công nhân theo quy định hiện hành.

+ Trong quá trình sản xuất một số dây chuyền sản xuất phát sinh khí thải. Yêu cầu các doanh nghiệp có khí thải phải xử lý bằng biện pháp thích hợp và có hệ thống lọc bụi khí thải trước khi thải ra môi trường.

+ Tiếng ồn phát sinh trong quá trình hoạt động của các máy móc, thiết bị cũng có thể sẽ gây tác động, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Yêu cầu Các doanh nghiệp thứ cấp cần sử dụng máy móc thiết bị tốt, tiên tiến để giảm thiểu được tiếng ồn. Các máy móc thiết bị cũng thường xuyên được kiểm tra, bảo dưỡng đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật quy định. Các loại máy móc thiết bị có khả năng phát sinh tiếng ồn lớn đều phải được lắp đặt phụ trợ thêm bộ phận giảm thanh.

+ Đường ra vào, sân bãi và đường giao thông nội bộ đều được láng nhựa hoặc đổ bê tông; đồng thời bố trí hệ thống cây xanh tại các vị trí phù hợp (tuyến đường cụm công nghiệp và trên khu đất quy hoạch trồng cây xanh) để vừa hạn chế bụi bẩn, tiếng ồn phát sinh do các phương tiện ra vào, vừa tạo không khí thoáng mát, trong lành, đảm bảo sức khỏe cho người lao động.

Biện pháp bảo vệ môi trường đối với chất thải rắn:

- Đối với rác thải rắn thông thường: Nhà đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp ký kết thỏa thuận yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp trong cụm công nghiệp phải xây dựng nhà chứa rác thải và ký hợp đồng với với đội vệ sinh của khu vực vận chuyển đến khu xử lý xử lý rác thải của xã hiện có; Chất thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải, định kỳ 3-6 tháng các doanh nghiệp sẽ thuê hút, vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định.

- Đối với rác thải rắn nguy hại: nhà đầu tư thứ cấp sẽ lưu giữ nhà chứa rác thải bằng thùng nhựa có kích thước, thể tích phù hợp, có nặp đậy đảm bảo toàn bộ chất thải nguy hại được lưu giữ kín, không phát thải ra môi trường. Theo quy định trong vòng 6 tháng sẽ thuê đơn vị đủ tư cách pháp nhân vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong việc cháy nổ: Nhà đầu tư thứ cấp trong cụm công nghiệp đều có giải pháp phòng chống cháy nổ thông qua việc thiết kế PCCC và được Phòng Cảnh sát PCCC thẩm duyệt theo quy định. Thủ tục này là bắt buộc trước khi trước khi trình Sở chuyên ngành về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án có tổng vốn đầu tư trên 20 tỷ đồng hoặc Báo cáo kinh tế kỹ thuật đối với dự án có tổng vốn đầu tư dưới 20 tỷ đồng trước khi triển khai thi công xây dựng công trình.

Biện pháp bảo vệ mội trường khác: Ngoài các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường cụ thể nêu trên, Nhà đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp cùng với các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp sẽ thực hiện nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

đ. Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường

Từ nội dung nhận dạng, đánh giá các tác động môi trường của dự án trình bày ở trên, có thể thấy vấn đề môi trường chính của dự án là nước thải (nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt của các dự án thứ cấp). Thành phần nước thải gồm: một số hóa chất, dung môi, dầu mỡ, các thành phần hữu cơ, chất dinh dưỡng, chất rắn lơ lửng...

Nước thải của dự án nếu không được xử lý triệt để và thải ra môi trường bên ngoài thì có thể gây ra tác động đến sức khỏe con người và các thảm họa môi trường: ô nhiễm nguồn nước (cả nước mặt và nước ngầm) và ảnh hưởng đến sinh vật sống trong nước, ô nhiễm đất và sinh vật đất, ô nhiễm không khí.

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

I. ĐỀ XUẤT HƯỞNG ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ, CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC BIỆT

Theo quy định tại Điều 25, Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp là địa

bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư. Việc áp dụng các ưu đãi đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế, pháp luật về tín dụng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật đất đai năm 2024 quy định đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định 103/NĐ-CP ngày 31/07/2024 thì dự án được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản.

Và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

1. Phân tích, đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế của cụm công nghiệp

Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất. Thời gian thu hồi vốn là 6 năm.

Các chí phí hoạt động sản xuất và kinh doanh

- Chi phí nguyên vật liệu đầu vào;
- Chi phí lương cơ hữu cố định và lương thời vụ theo tổng doanh thu;
- Chi nguyên liệu đầu vào;
- Chi bảo hiểm;
- Chi bảo trì, sửa chữa; chi bảo hiểm tài sản: tỷ lệ theo tổng giá trị tài sản còn lại;
- Chi điện, nước; quảng cáo, bán hàng và các chi phí khác: tỷ lệ theo tổng doanh thu;
- Chi phí khấu hao vận dụng theo Thông tư số 45/2013/BTC ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính (được sửa đổi bổ sung bởi thông tư 30/2025/TT-BTC ngày 30/5/2025); thời gian khấu hao xây lắp 30 năm, thiết bị 10 năm; hình thành tài sản 20 năm. Thiết bị hết khấu hao được đầu tư mới 100%.

- Chi phí lãi vay ước tính: 8,5%/ năm

- Chi phí cho thuê đất dự kiến: 60 USD/m^2 (chưa VAT)

- Phí quản lý, duy tu hạ tầng: 0.5 USD/m^2/năm (chưa VAT)

- Phí xử lý nước thải: 8.500 đồng/m3 (chưa VAT) (từ quy chuẩn cột B sang cột A QCVN 40:2025). Lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước cấp hàng tháng của nhà đầu tư.

Tính sơ bộ hiệu quả kinh tế:

Hiệu quả kinh tế của việc đầu tư kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 được đánh giá theo chỉ số Hiện giá thuần (NPV) và Tỷ suất thu hồi nội bộ (IRR).

Hệ số (IRR) là cách tìm một tỷ số chiết khấu sao cho tổng chi phí bằng tổng doanh thu khi chiết khấu các dòng tiền lương lai về thời điểm hiện tại.

Nếu IRR> 10% thì dự án có tính khả thi.

Kết quả ta chiết khấu các dòng tiền của dự án theo biểu sau:

TT	Chỉ tiêu	Giá trị	Ghi chú
1	Tổng đầu tư có VAT (1.000 đồng)	**626.200.000**	
2	Giá trị hiện tại ròng NPV (1.000 đồng)	1.796.213.000	
3	Suất thu lợi nội tại IRR	**28,68%**	
4	Thời gian hoàn vốn PP: Có chiết khấu	6 năm	
	Kết luận	**Dự án hiệu quả**	

❖ Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC được xác định bởi công thức:

$$WACC = (E/V)*Ke + (D/V)*Kd *(1-Tc).$$

Trong đó:

- K_E: Chi phí sử dụng vốn cổ phần (1)
- K_D: Chi phí sử dụng nợ vay (2)
- E: Giá trị thị trường của Vốn cổ phần
- D: Giá trị thị trường của Nợ vay
- V: Tổng vốn dài hạn của doanh nghiệp (V = E + D)
- Tc: Thuế suất thuế TNDN: 20%

❖ Giá trị hiện tại ròng (NPV)được tính như sau:

$$NPV = \sum(P/ (1+i)t) – C.$$

trong đó:

P = Dòng tiền Thu vào tại Thời gian Cụ thể,

i = Tỷ lệ Chiết khấu (hoặc tỷ lệ hoàn vốn).
t = Thời gian tính dòng tiền.
C = Chi phí Đầu tư Ban đầu.

Như vậy, qua tính toán sơ bộ các chỉ tiêu, thời gian hoàn vốn đầu tư, hiện giá thuần và tỷ suất thu hồi nội bộ của dự án, IRR=**28,68%** có thể khẳng định dự án đầu tư có tính khả thi và đạt hiệu quả cao về kinh tế

2. Hiệu quả xã hội của cụm công nghiệp:

Sau khi cụm công nghiệp Hồ Sơn 2 đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Cụm công nghiệp sẽ tiếp tục đà phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của thành phố;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã Phú Giáo và các vùng lân cận;

- Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao giá trị sản phẩm, tăng sản lượng hàng hóa, lợi nhuận từ việc sản xuất kinh doanh tăng;

- Góp phần ổn định an ninh chính trị, an sinh và trật tự an toàn xã hội của địa phương.

III. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp:

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, các Sở ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận nhà đầu tư, thành lập cụm công nghiệp;

- Lập Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức lập, trình Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp;

- Thực hiện thủ tục xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) dự án đầu tư cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tuân thủ các quy định về xây dựng.

- Đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng;

- Duy tu, bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng trong Cụm công nghiệp trong suốt thời gian hoạt động; cung cấp các dịch vụ liên quan đến đầu tư trong cụm công nghiệp; cung cấp các dịch vụ, tiện ích phục vụ sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp (nếu có);

- Thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về tài chính, kế toán, kiểm toán, thống kê, bảo hiểm, lao động, tiêu chuẩn về xây dựng; quy định về an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ...;

- Đầu mối giúp các doanh nghiệp trong việc đăng ký đầu tư vào Cụm công nghiệp. Tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp triển khai thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp;

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ với Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền, các Sở ngành liên quan và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Quyền và trách nhiệm của Doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp (nhà đầu tư thứ cấp).

- Được sử dụng đất trong Cụm công nghiệp theo quy định của Luật Đất đai;

- Sử dụng có trả tiền các công trình kết cấu hạ tầng, các dịch vụ công cộng và các dịch vụ khác trong Cụm công nghiệp theo quy định;

- Góp vốn để xây dựng và kinh doanh hạ tầng theo thỏa thuận với đơn vị kinh doanh hạ tầng theo quy định của pháp luật;

- Được hỗ trợ tạo điều kiện trong việc tuyển dụng, đào tạo lao động phục vụ yêu cầu sản xuất, kinh doanh.

- Hưởng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật.

- Sử dụng đất, triển khai thực hiện dự án đầu tư và các hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư, tài chính, kế toán, thống kê, bảo hiểm, lao động, quy định về an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ theo Quy định quản lý Cụm công nghiệp, quy định của pháp luật.

- Tham gia tích cực vào việc thu hút lao động, giải quyết việc làm tại địa phương, trước hết với lao động thuộc diện chính sách và của hộ gia đình bị thu hồi đất để xây dựng Cụm công nghiệp.

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ với Uỷ ban xã, các Sở ngành liên quan và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Báo cáo đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 2, xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh và xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn được lập phù hợp quy định pháp luật.

Báo cáo thành lập đã làm rõ những nội dung về vị trí địa lý; hạ tầng kỹ thuật; định hướng đề xuất tính chất cũng như giải pháp quy hoạch cụm công nghiệp; khả năng thu hút đầu tư và lấp đầy cụm công nghiệp; đầu tư hạ tầng; tổ chức thực hiện, tuân thủ các quy chuẩn quy phạm hiện hành; đáp ứng các mục tiêu, yêu cầu, nhiệm vụ đề ra.

Công ty Cổ phần đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc kính đề nghị:

- Uỷ ban nhân dân xã Hữu Lũng xem xét trình Sở Công thương, các sở ban ngành thẩm định, trình Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện.

- Tạo điều kiện áp dụng chính sách ưu đãi đầu tư, cụ thể về các lĩnh vực như không thu tiền thuê đất/tiền sử dụng đất đối với đất hạ tầng kỹ thuật dùng chung (Đất giao thông, cây xanh, cấp thoát nước,…); miễn giảm tiền thuê đất/tiền sử dụng đất đối với địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; ưu đãi thuế nhập khẩu đối với thiết bị, vật tư, phương tiện nhập khẩu và các ưu đãi khác theo quy định pháp luật.

- Uỷ ban nhân dân thành phố, các Sở, ngành quan tâm tạo điều kiện về cơ chế, chính sách, thu hút đầu tư và ngân sách đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm

công nghiệp Hồ Sơn 2, xã Hữu Lũng, xã Cai Kinh và xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh;
- Sở Công thương;
- Các Sở, ngành liên quan;
- UBND xã;
- Lưu Công ty.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC
DN: C=VN, L=BÌNH DƯƠNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3703044888, E=GPDN.KIENTAOSO@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.09.28 19:17:06+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.0