

Số: ~~5082~~/BXD-QHKT  
V/v góp ý kiến thẩm định đối với  
DA đầu tư xây dựng và kinh  
doanh kết cấu hạ tầng KCN  
Trần Yên, tỉnh Yên Bái

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2022

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 6779/BKHĐT-QLKKT ngày 22/9/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị góp ý kiến thẩm định đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp (KCN) Trần Yên, tỉnh Yên Bái (kèm hồ sơ dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về sự phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản:**

- Đề xuất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Trần Yên giai đoạn I với diện tích 254,59 ha tại xã Bảo Hưng và xã Minh Quân, huyện Trần Yên, tỉnh Yên Bái là phù hợp với Quyết định số 980/QĐ-TTg ngày 21/6/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Trung du và Miền núi Bắc Bộ đến năm 2030, Văn bản số 91/TTg-CN ngày 24/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung quy hoạch KCN Trần Yên vào quy hoạch phát triển KCN tỉnh Yên Bái, Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 đã được UBND tỉnh Yên Bái phê duyệt tại Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 15/9/2020.

- Việc thực hiện dự án theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế. Đề nghị nghiên cứu, rà soát thêm để đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều 12 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9 /02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và các quy định pháp luật khác liên quan.

**2. Về giải pháp hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:**

Giải pháp thực hiện san lấp nền xây dựng dự án KCN không được làm ảnh hưởng úng ngập đối với các khu vực dân cư bên ngoài KCN. Làm rõ giải pháp bảo vệ môi trường các khu dân cư xung quanh, hành lang cây xanh cách ly, đảm bảo không ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường (đất, nước, không khí, tiếng ồn), giao thông đi lại, sản xuất và sinh hoạt của nhân dân liên quan tới khu vực dự án. Đề nghị rà soát giải pháp bố trí hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn (CTR), xử lý nước thải của dự án, đảm bảo phạm vi cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo quy định và kết nối phù hợp với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

### **3. Về giải pháp tái định cư và nhà ở, hạ tầng xã hội và dịch vụ cho công nhân, người lao động khu công nghiệp:**

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014, đề nghị xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong dự án. Theo báo cáo đề xuất, hiện trạng khu vực dự án có 6,42 ha đất thổ cư với số lượng 178 hộ. Đề nghị nghiên cứu nhu cầu xây dựng nhà ở của 178 hộ để có giải pháp bố trí tái định cư và bố trí quỹ đất phục vụ sản xuất cho các hộ thuộc diện được tái định cư, bố trí hạ tầng xã hội đồng bộ đảm bảo ổn định đời sống về ở, sinh hoạt và sản xuất của nhân dân theo quy định tại Điều 35 Luật Nhà ở 2014.

- Căn cứ Điều 4 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, quy định diện tích xây dựng nhà ở công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động trong khu công nghiệp tối thiểu là 2% tổng diện tích KCN. Theo báo cáo đề xuất, khu công nghiệp Trần Yên có số lượng công nhân khoảng 15.000 người, đề nghị UBND tỉnh Yên Bái rà soát rõ nhu cầu về nhà ở xã hội để có phương án bố trí nhà ở phù hợp cho công nhân, người lao động khu công nghiệp, bố trí cơ sở lưu trú, tiện ích công cộng và dịch vụ tại dự án theo quy định. Bảo đảm khoảng cách ly an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác liên quan, bảo đảm an ninh, trật tự và không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trong khu công nghiệp (Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP).

### **4. Về giải pháp kinh tế và chi phí dự án:**

- Theo Hồ sơ đề xuất dự án, sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án gồm 8 khoản mục chi phí, đề nghị xem xét chuyển chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng vào khoản mục chi phí khác đảm bảo đúng quy định tại Điều 4 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ.


- Đề nghị rà soát chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cơ sở diện tích cần sử dụng, khối lượng phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và các chế độ chính sách về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại địa điểm dự kiến xây dựng dự án và các chế độ chính sách của Nhà nước có liên quan.

- Đề nghị nghiên cứu, đánh giá về mục tiêu, tính chất, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, phương án đầu tư của dự án làm cơ sở tính toán, xác định các chi phí trong sơ bộ tổng mức đầu tư. Đề nghị làm rõ căn cứ áp dụng suất chi phí xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư, chi phí khác; căn cứ áp dụng chỉ số CPI để xác định, điều chỉnh các chi phí có liên quan của dự án. Làm rõ căn cứ xác định các chi phí hạng mục được xác định tạm tính (Cống kỹ thuật qua đường, cống hộp B5000, bãi đỗ xe, thiết bị nhà điều hành khu công nghiệp, thiết bị trạm bơm PCCC...).

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

- Đề nghị nghiên cứu quy định tại phụ lục I Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để đảm bảo tính đúng, tính đủ khi xác định chi phí dự phòng cho dự án.

- Việc tính toán, xác định lãi vay trong thời gian xây dựng cần dựa trên tiến độ thực hiện dự án, nhu cầu vay vốn trong từng thời kỳ, lãi suất vốn vay dự kiến...để xác định cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Yên, tỉnh Yên Bái để Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp./. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- UBND tỉnh Yên Bái;
- Các Sở: KH&ĐT, XD tỉnh Yên Bái;
- BQL các KCN tỉnh Yên Bái;
- Các Cục: KTXD, QLNN&TTBDS;
- Lưu VT, QHKT (10b).

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



**Trần Thu Hằng**