

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

HỒ SƠ PHÁP LÝ



DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ
TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP THANH LIÊM I

NINH BÌNH, 2025

BẢN SAO

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH HÀ NAM
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

Mã số doanh nghiệp: 0700881466

Đăng ký lần đầu: ngày 26 tháng 04 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH AN ĐẠI NAM

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: AN DAI NAM COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: AN DAI NAM CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tổ 8, Phường Lê Hồng Phong, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Điện thoại: 0915.038.666

Fax:

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ : 236.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai trăm ba mươi sáu tỷ đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	LÊ THỊ THANH	Việt Nam	P202 - nhà B5, TT Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	212.400.000.000	90,000	038163003 775	

2	ĐẶNG VƯƠNG NAM	Việt Nam	Số 77 ngõ 88 Võ Thị Sáu, Phường Thanh Nhàn, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	23.600.000.000	10,000	001203002 829
---	----------------	----------	---	----------------	--------	------------------

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: LÊ THỊ THANH

Giới tính: Nữ

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc

Sinh ngày: 15/03/1963

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 038163003775

Ngày cấp: 04/09/2022

Nơi cấp: Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: P202 - nhà B5, TT Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: P202 - nhà B5, TT Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 13 -02- 2025

Số chứng thực.....*30*.....Quyển số.....*2*.....SCT/BS

TM. UBND PHƯỜNG QUẾ



Nguyễn Thị Khánh Ngọc



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
LÊ TRUNG KIÊN

Số: 901 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 13 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thành lập Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Luật đầu tư năm 2020; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

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

Căn cứ Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ Công Thương quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông báo số 1500-TB/TU ngày 25/01/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện các trình tự, thủ tục thu hút đầu tư để thành lập Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn và Cụm công nghiệp Thanh Liêm I; ý kiến của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 78-CV/BCSD ngày 04 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh: Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 (đã được tích hợp vào Quy hoạch tỉnh); Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm; Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất

năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Kết luận của Thường trực đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban tuần 19, ngày 08/5/2025 (Thông báo số 1604/TB-VPUB ngày 08/5/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Theo đề nghị của Hội đồng đánh giá lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh tại Tờ trình số 29/TTr-HĐ ngày 07 tháng 5 năm 2025 và đề nghị của Sở Công Thương tại Báo cáo thẩm định số 98 /BC-SCT ngày 07 tháng 5 năm 2025, Tờ trình số 30/TT-SCT ngày 08/5/2025 về thành lập Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Thanh Liêm I.
2. Diện tích: Khoảng 70 ha.
3. Địa điểm: Xã Thanh Hương, xã Thanh Nguyên và xã Thanh Tâm, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.
4. Vị trí: Phía Bắc giáp với sông Nguyệt Đức; phía Nam giáp đường ĐT495B; phía Đông giáp khu dân cư thôn Môi; phía Tây giáp dân cư xã Thanh Nguyên và xã Thanh Hương nằm bám đường QL1A.
5. Ngành nghề hoạt động chủ yếu: Công nghiệp tổng hợp đa ngành, chủ yếu là công nghiệp hỗ trợ, chế biến, chế tạo, và các ngành sản xuất ít gây ô nhiễm môi trường như: Cơ khí chế tạo, cơ khí lắp ráp; Thiết bị điện, điện tử; Dệt nhuộm và sản xuất nguyên phụ liệu, giày dép; Chế biến nông sản, thực phẩm; Sản xuất hàng tiêu dùng; Thiết bị, dụng cụ y tế; Công nghiệp hỗ trợ; Dịch vụ kho bãi, logistics phục vụ hoạt động sản xuất công nghiệp...
6. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH An Đại Nam.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, Việt Nam.
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700881466 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở Tài Chính) cấp lần đầu ngày 26/04/2024.
 - Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Bà Lê Thị Thanh; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc; sinh ngày: 15/3/1963; số căn cước công dân 038163001775 cấp ngày 04/9/2022 tại Cục CS QLHC về TTXH.
 - Vốn điều lệ: 236.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm ba mươi sáu tỷ đồng).

7. Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp với quy mô khoảng 70 ha, đảm bảo đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và môi trường theo quy định để thu hút các doanh nghiệp vào đầu tư sản xuất kinh doanh, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

8. Tổng mức đầu tư khoảng: 982.229.000.000 đồng (bằng chữ: Chín trăm tám mươi hai tỷ hai trăm hai mươi chín triệu đồng).

9. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư: Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Tiến độ thực hiện dự án: năm 2025 - 2028.

11. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (theo quy định tại Điều 44 Luật Đầu tư 2020; khoản 1 Điều 27 Nghị định 31/2021/NĐ-CP).

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung đề xuất dự án, số liệu, thông tin cung cấp và cam kết về tiến độ thực hiện dự án gửi kèm theo hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Thanh Liêm I; đảm bảo nguồn vốn để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Thanh Liêm I theo đúng quy định pháp luật.

- Triển khai lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường và pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện nghiêm các quy định về đánh giá tác động môi trường của dự án; xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo đúng quy hoạch, đảm bảo đúng quy định về phòng cháy, chữa cháy và các quy định khác có liên quan. Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư (đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC ...) theo đúng quy định. Thực hiện đúng nội dung Quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp quy định tại Điều 16 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp. Chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ động liên hệ với các Sở, ngành để được hướng dẫn theo quy định pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; các quy định của Bộ Công Thương và của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam liên quan đến quản lý cụm công nghiệp.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm.

của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025) huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm; số 270/UBND-KT ngày 11/02/2025 về việc chủ trương thực hiện các trình tự, thủ tục lập Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn tại thị xã Duy Tiên, Cụm công nghiệp Thanh Liêm I tại huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; số 901/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 về việc thành lập Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của UBND huyện Thanh Liêm phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Hương huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2030;

Xét đề nghị của Công ty TNHH An Đại Nam tại tờ trình số 22/TTr-ADN ngày 28/5/2025, và Báo cáo thẩm định số 167/KTHTĐT-XD ngày 20/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thanh Liêm.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH An Đại Nam.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà đã được phê duyệt; quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Hương huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2030.

- Phát triển CCN Thanh Liêm I với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu mặt bằng sản xuất của các cơ sở sản xuất tại xã Thanh Nguyên, Thanh Tâm và Thanh Hương, huyện Thanh Liêm. Tạo điều kiện thúc đẩy phát triển công nghiệp của huyện Thanh Liêm.

3.2. Tính chất: Là cụm công nghiệp tổng hợp đa ngành, chủ yếu là công nghiệp hỗ trợ, chế biến, chế tạo, và các ngành sản xuất ít gây ô nhiễm môi trường.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 69,06ha.

- Quy mô dân số dự kiến làm việc tại cụm công nghiệp: Khoảng 5.600

người.

3.4. Vị trí lập quy hoạch:

Thuộc địa giới hành chính các xã Thanh Hương, Thanh Nguyên và xã Thanh Tâm, huyện Thanh Liêm, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp với sông Nguyệt Đức;
- Phía Nam: giáp đường ĐT495B;
- Phía Đông: giáp khu dân cư thôn Môi;
- Phía Tây: giáp dân cư xã Thanh Nguyên và xã Thanh Hương nằm bám đường QL1A.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Các khu chức năng chính trong cụm công nghiệp gồm: khu dịch vụ; khu xây dựng nhà máy, kho tàng; khu cây xanh, mặt nước; khu hạ tầng kỹ thuật; giao thông nội bộ và bãi đỗ xe.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ	27.583	3,99
2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	473.645	68,58
3	Đất cây xanh, mặt nước	76.071	11,02
3.1	Đất cây xanh	69.589	10,08
3.2	Đất mặt nước	6.482	0,94
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.169	4,66
5	Đất giao thông	78.358	11,35
6	Bãi đỗ xe	2.781	0,40
	Tổng cộng	690.607	100,00

4.2. Quy hoạch sử dụng đất theo cơ cấu chức năng

a) Đất dịch vụ:

- Các khu dịch vụ có tổng diện tích 27.583m² (chiếm 3,99% tổng diện tích cụm công nghiệp). Bố trí tại các ô đất DV-01, DV-02 (vị trí tiếp giáp với đường ĐT.495B) xây dựng các công trình trung tâm điều hành, dịch vụ phục vụ người lao động làm việc trong cụm công nghiệp và cư dân, với kiến trúc hiện đại tạo không gian kiến trúc, cảnh quan trên các tuyến đường; mật độ xây dựng tối đa 60% (tùy theo diện tích lô đất và chiều cao công trình), tầng cao tối đa 05 tầng trên mặt đất, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông.

b) Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng:

- Các khu sản xuất công nghiệp, kho tàng có tổng diện tích 473.645m² (chiếm 68,58% tổng diện tích cụm công nghiệp). Bố trí tại các ô đất CN-01; CN-02; CN-03; CN-04; CN-05; CN-06, xây dựng các công trình nhà máy, kho tàng (bao gồm cả các công trình hành chính, dịch vụ của từng nhà máy) tiếp giáp với các trục đường nội bộ trong cụm công nghiệp; mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng trên mặt đất, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định.

c) Đất cây xanh, mặt nước:

- Khu cây xanh có tổng diện tích 69.589m² (chiếm 10,08% tổng diện tích cụm công nghiệp), gồm khu cây xanh bao quanh nghĩa trang trong cụm công nghiệp và cây xanh cách ly bao quanh cụm công nghiệp với chiều rộng $\geq 10m$ (đối với khu vực gần dân cư được tăng bề rộng dải trồng cây xanh).

- Mặt nước có tổng diện tích 6.482m² (chiếm 0,94% tổng diện tích cụm công nghiệp).

d) Đất hạ tầng kỹ thuật: Các khu hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 32.169m² (chiếm 4,66% tổng diện tích cụm công nghiệp). Bố trí tại các ô đất HTKT.1÷ HTKT.2 (vị trí phía Đông Nam tiếp giáp các đường chính và nội bộ của cụm công nghiệp) mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 3 tầng trên mặt đất, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông; quy mô diện tích các công trình được xác định cụ thể trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

e) Đất giao thông, bãi đỗ xe:

- Đất giao thông: Có tổng diện tích 78.358m² (chiếm 11,35% tổng diện tích cụm công nghiệp).

- Bãi đỗ xe diện tích 2.781m² (chiếm 0,4% tổng diện tích cụm công nghiệp): Bố trí tiếp giáp với đất dịch vụ, có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông.

5. Quy hoạch tổ chức không gian, thiết kế cảnh quan và thiết kế đô thị:

Kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính: Xác định trên các trục đường giao thông (tuyến đường DT.495B và đường D2), yêu cầu khoảng lùi tối thiểu 10m đối với đất dịch vụ và lùi tối thiểu 6m đối với đất sản xuất công nghiệp, kho bãi so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông; hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, phù hợp với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

Các khu vực không gian mở: Được xác định tại khu vực xây dựng các công trình dịch vụ, cây xanh, mặt nước; tại các khu vực nút giao thông chính (giữa đường D2 và đường N1) được tổ chức không gian với đảo xanh kết hợp hệ thống đèn điều khiển giao thông đảm bảo an toàn theo quy định. Các công trình tạo cảnh quan được xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian như các công

trình dịch vụ có quy mô, hình khối lớn, với hình thức kiến trúc hiện đại được định dạng mặt đứng với tầng cao tối đa 05 tầng, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m, kết hợp cây xanh, đèn trang trí tại các công trình góp phần nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan.

Các công trình bố trí dọc theo các tuyến đường được quản lý xây dựng theo một tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho cụm công nghiệp. Các công trình khi xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu quy hoạch, cao độ san nền, mật độ xây dựng, tầng cao, hình khối màu sắc kiến trúc, tổ chức cây xanh sân vườn theo điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng. Các lô đất xây dựng nhà xưởng được bố trí linh hoạt theo từng mặt bằng, có diện tích tùy theo yêu cầu của các doanh nghiệp và phù hợp với QCVN 01:2021/BXD.

Cây xanh kết hợp với mặt nước được bố trí thành dải dọc, các tuyến đường giao thông đảm bảo khoảng cách ly, cải thiện khí hậu và tạo cảnh quan cho toàn khu.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

6.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

Giao thông ngoài cụm công nghiệp tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà được phê duyệt.

b. Giao thông cụm công nghiệp:

Bao gồm các tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp được bố trí thuận lợi cho việc lưu thông trong cụm công nghiệp:

- Mặt cắt 1-1 (Áp dụng một phần tuyến D2 đoạn từ nút giao với ĐT.495 đến nút giao với đường N1) rộng 36,0m: 5m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (phân cách) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè).

- Mặt cắt 2-2 (Áp dụng một phần tuyến D2 đoạn từ nút giao với đường N1 đến nút N16) rộng 25,0m: 5m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5m (hè).

- Mặt cắt 3-3 (Áp dụng tuyến D1, một phần tuyến N1, N3, N4) rộng 20,5m: 5m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè).

- Mặt cắt 3A-3A (áp dụng một phần tuyến N1) rộng 16,7m: 1,2m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè).

- Mặt cắt 4-4 (Áp dụng một phần tuyến N1, N2) rộng 15,0m: 4m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4m (hè).

c. Bãi đỗ xe: Bố trí tiếp giáp với lô đất dịch vụ (đối với các lô đất dịch vụ, sản xuất công nghiệp, kho tàng phải bố trí đủ diện tích bãi đỗ xe trong lô đất theo nhu cầu và quy định); tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan.

- Nguồn điện: Lấy từ Trạm 110kV/35(22)kV Thanh Nghị có công suất 2x63MVA.

- Trạm điện: Để đảm bảo tính mỹ quan và an toàn trong vận hành của Cụm công nghiệp bố trí các trạm biến áp 22/0,4kV tại các ô đất dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe... để phục vụ cho hạ tầng chung của Cụm công nghiệp như: chiếu sáng đường giao thông, trạm bơm phòng cháy, trạm xử lý nước thải, khu điều hành, dịch vụ...

- Hệ thống cấp điện trung áp 22kV cho cụm công nghiệp được thiết kế dạng mạch vòng để tăng độ ổn định. Tại tất cả các đầu đường trục và đầu đường nhánh lắp đặt máy cắt Recloser để bảo vệ cho từng lộ đường dây. Các lộ tuyến 22kV được bố trí nổi trên cột bê tông li tâm cao trên 14m dọc vỉa hè tuyến đường nội bộ, các vị trí cắt qua đường có thể đi ngầm. Dây dẫn trên không có tiết diện đảm bảo khả năng truyền tải có tiết diện > 150mm².

- Di chuyển trạm biến áp hiện trạng phía Tây Nam lên hè tuyến đường; Hoàn trả đường trung thế 35kV hiện trạng bố trí trong dải cây xanh cách ly giáp ranh giới phía Tây dự án. Phương án di chuyển bố trí nổi trên cột bê tông li tâm

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng đường giao thông được thiết kế đảm bảo theo TCXDVN 259:2001 và QCVN 07-7:2023/BXD.

+ Hệ thống chiếu sáng được thiết kế hàng cột dọc vỉa hè và tùy theo mặt cắt đường. Sử dụng bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng.

+ Hệ thống đèn được điều khiển bằng tủ điện điều khiển cảm ứng theo thời gian kết hợp với điều khiển bằng aptomat.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nhu cầu thông tin liên lạc: Khoảng 2.510 thuê bao (không bao gồm thuê bao điện thoại di động, thuê bao Internet băng rộng di động-4G,5G..).

- Nguồn cấp: Từ vị trí đầu nối với tín hiệu cáp thông tin dẫn từ trạm vệ tinh gần nhất.

- Bố trí hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trên hè đường và dải cây xanh trong các tuyến ống và hố ga kỹ thuật. Đặt hệ thống ống và hố ga kỹ thuật chờ sẵn cho các nhà cung cấp dịch vụ sau này kéo cáp. Trong quá trình đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan, đơn vị có liên quan để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục mạng truyền dẫn cáp quang đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

- Sử dụng vật liệu mạng công chủ yếu là ống nhựa UPVC.

7. Các nội dung khác: Theo báo cáo thẩm định số 167/KTHTĐT-XD ngày 20/06/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị huyện.

Điều 2. Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị huyện phối hợp với Công ty TNHH An Đại Nam chủ trì phối hợp với UBND xã Thanh Nguyên, UBND xã

Thanh Hương, UBND xã Thanh Tâm thuộc huyện Thanh Liêm tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; xác nhận, công bố Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam”.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện Thanh Liêm; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường; chủ tịch UBND các xã: Thanh Nguyên, Thanh Hương, Thanh Tâm thuộc huyện Thanh Liêm, Giám đốc Công ty TNHH An Đại Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *Am*

Nơi nhận:

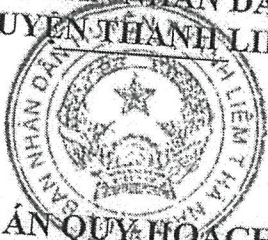
- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Sở Công thương (để b/c);
- TTHU (để b/c);
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Lưu VT, KTHTĐT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lại Thị Ngọc Trâm

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH LIÊM



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

Thanh Liêm, ngày 20 tháng 6 năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG
NGHIỆP THANH LIÊM I, HUYỆN THANH LIÊM, TỈNH HÀ NAM

(Ban hành kèm theo Quyết định số 366/QĐ-UBND, ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Thanh Liêm về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đã được phê duyệt theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của UBND huyện Thanh Liêm.
2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.
3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý phải dựa trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.
4. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm, Ủy ban nhân dân xã Thanh Hương, xã Thanh Nguyên và xã Thanh Tâm, các cơ quan, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (gọi tắt là Chủ đầu tư) trong phạm vi Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích

1. Vị trí, ranh giới:

- Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam thuộc địa phận hành chính của các xã Thanh Hương, Thanh Nguyên và xã Thanh Tâm, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

- Ranh giới CCN xác định như sau:

+ Phía Bắc: giáp với sông Nguyệt Đức.

+ Phía Nam: giáp đường ĐT495B.

+ Phía Đông: giáp khu dân cư thôn Mối.

+ Phía Tây: giáp dân cư xã Thanh Nguyên và xã Thanh Hương nằm bám đường QL1A.

2. Quy mô: Quy mô diện tích khoảng 690.607m²

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

1. Quy định về sử dụng đất:

Bảng 1: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

Stt	Tên đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lâu)
			27.583	3,99			
1	Đất dịch vụ	DV-01	7.268		60	5	3
	Đất dịch vụ	DV-02	20.315		60	5	3
	Đất dịch vụ		473.645	68,58	70	5	3,5
2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-01	110.505		70	5	3,5
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-02	212.163		70	5	3,5
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-03	86.444		70	5	3,5
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-04	21.669		70	5	3,5
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-05	16.412		70	5	3,5
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-06	26.452		70	5	3,5
			76.071	11,02			
3	Đất cây xanh, mặt nước		69.589	10,08			
3.1	Đất cây xanh	CXCD-01	1.191				
	Đất cây xanh	CXCD-02	1.325				
	Đất cây xanh	CXCD-03	1.840				
	Đất cây xanh	CXCD-04	33.784				
	Đất cây xanh	CXCD-05	10.234				

Stt	Tên đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	Đất cây xanh	CXCD-06	5.268				
	Đất cây xanh	CXCD-07	1.211				
	Đất cây xanh	CXCD-08	14.736				
3.2	Đất mặt nước		6.482	0,94			
	Đất mặt nước	MN-01	803				
	Đất mặt nước	MN-02	1.744				
	Đất mặt nước	MN-03	1.724				
	Đất mặt nước	MN-04	2.211				
4	Đất các khu kỹ thuật	HTKT	32.169	4,66			
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-1	19.209		70	3	2,1
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-2	12.960		70	3	2,1
5	Đất giao thông		78.358	11,35			
6	Bãi đỗ xe	BDX	2.781	0,40	5	1	0,05
Tổng cộng			690.607				

Ghi chú:

1) Các chỉ tiêu cụ thể cho từng lô nhà máy được thể hiện đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn, các quy định khác có liên quan hiện hành và đảm bảo yêu cầu về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đối với khu vực lân cận.

2) Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản phẩm để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%. (theo điểm 2.5.3, QCVN 01:2021/BXD).

3) Đối với công trình trong khu dịch vụ có tầng cao tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư đảm bảo quy định tuân thủ tại Bảng 2.10 – QCVN 01:2021/BXD.

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc toàn cụm công nghiệp được tổ chức một cách tổng thể theo các tuyến đường giao thông chính của CCN, trên đó bố trí các công trình dịch vụ, hệ thống cây xanh, các công, hàng rào của CCN và nhà máy..., đảm bảo cảnh quan chung, tạo không gian kiến trúc xanh cho CCN.

Không gian kiến trúc của từng khu chức năng được tổ chức như sau:

a. Khu đất dịch vụ:

Được xây dựng theo hình thức tập trung bao gồm: Các công trình trung tâm điều hành, dịch vụ phục vụ người lao động làm việc trong cụm công nghiệp và cư dân; với kiến trúc hiện đại tạo không gian kiến trúc, cảnh quan trên các tuyến đường.

b. Khu xây dựng nhà xưởng sản xuất công nghiệp, kho tàng

Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*công trình xanh, tiết kiệm năng lượng,...*) đóng góp vào việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho tổng thể cụm công nghiệp.

c. Các công trình kỹ thuật đầu mối:

Khu vực các công trình đầu mối được bố trí đảm bảo cách ly đối với khu dân cư lân cận, được nghiên cứu tổng thể để tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, thống nhất về hình thức kiến trúc. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã khống chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

d. Khu vực cây xanh, mặt nước:

Giải pháp quy hoạch cây xanh cảnh quan, cách ly phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho cụm công nghiệp. Khu vực đất cây xanh cách ly có thể kết hợp bãi đỗ xe, cảnh quan, các tiểu cảnh tạo điểm nhấn cho cụm công nghiệp.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật:

1. Đối với lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng:

1.1. Diện tích lô đất:

- Tổng diện tích khoảng 473.645m² (*chiếm 68,58% tổng diện tích cụm công nghiệp*).

- Bố trí tại các ô đất CN-01; CN-02; CN-03; CN-04; CN-05; CN-06.

1.2. Vị trí công trình: Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông và các cạnh của ô đất, phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng theo quy định.

1.3. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%.

- Mật độ cây xanh tối thiểu 20%.

1.4. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng 1) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện và tuân thủ theo cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình và quy hoạch cấp trên.

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà xưởng: 1-5 sàn (không tính sàn kỹ thuật và tum thang), chiều cao tầng theo tiêu chuẩn thiết kế nhà công nghiệp, hầm, hào theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định.

+ Công trình hạ tầng và phụ trợ khác: cao từ 1 đến 5 tầng. Chiều cao tuân thủ quy hoạch cấp trên và các tiêu chuẩn, quy định chuyên ngành.

1.5. Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại theo hình thức nhà xưởng công nghiệp, sử dụng màu sáng phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

1.6. Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp đối với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,6m so với mặt hè. Chiều cao tường tối đa 2,2m.

2. Đối với lô đất dịch vụ:

2.1. Diện tích lô đất:

- Tổng diện tích 27.583m² (chiếm 3,99% tổng diện tích cụm công nghiệp).

- Bố trí tại các ô đất DV-01, DV-02 (vị trí phía Nam tiếp giáp với đường DT.495B).

2.2. Vị trí công trình: Lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông; các cạnh còn lại lùi tối thiểu 6m và đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng theo quy định.

2.3. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa 60% (tùy theo diện tích lô đất và chiều cao công trình) tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

2.4. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng 1) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện và tuân thủ theo cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình và quy hoạch cấp trên.

- Tầng cao tối đa 5 tầng. Chiều cao tuân thủ quy hoạch cấp trên và các tiêu chuẩn, quy định chuyên ngành.

2.5. Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng, sử dụng tông màu tươi sáng, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững.

2.6. Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp đối với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,6m so với mặt hè. Chiều cao tường tối đa 2,2m.

3. Đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Diện tích lô đất:

Tổng diện tích 32.169m² (chiếm 4,66% tổng diện tích cụm công nghiệp). Bố trí tại các ô đất HTKT-01; HTKT-02 (vị trí phía Tây và phía Nam tiếp giáp các đường chính và nội bộ của cụm công nghiệp).

3.2. Vị trí công trình: Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông và các cạnh của ô đất, phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng theo quy định.

3.3. Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng tối đa 70%.

3.4. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng 1) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện và tuân thủ theo cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình và quy hoạch cấp trên.

- Tầng cao tối đa 3 tầng. Chiều cao tuân thủ quy hoạch cấp trên và các tiêu chuẩn, quy định chuyên ngành.

3.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc thân thiện với môi trường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp đối với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,6m so với mặt hè. Chiều cao tường tối đa 2,2m.

- Đối với Trạm xử lý nước thải: Tùy vào công nghệ xử lý mà quy định hình khối kiến trúc, chiều cao công trình. Tuy nhiên khuyến khích sử dụng công nghệ xử lý mới, hiện đại với hình khối công trình và màu sắc tạo cảm giác dễ chịu, thân thiện với môi trường.

4. Đối với lô đất bãi đỗ xe:

4.1. Diện tích lô đất:

Tổng diện tích 2.781m² (chiếm 0,4% tổng diện tích cụm công nghiệp). Bố trí tại ô đất BDX (vị trí phía Nam cụm công nghiệp tiếp giáp với khu điều hành, dịch vụ).

4.2. Vị trí công trình: Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông; các cạnh còn lại tùy theo phương án bố trí mặt bằng phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng theo quy định.

4.3. Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

4.4. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng 1) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện và tuân thủ theo cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình và quy hoạch cấp trên.

- Tầng cao tối đa 1 tầng. Chiều cao tuân thủ quy hoạch cấp trên và các tiêu chuẩn, quy định chuyên ngành.

4.5. Không gian bên ngoài của khối công trình: Hình thức kiến trúc, màu sắc thân thiện với môi trường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

5. Cây xanh:

- Tổng diện tích 69.589m² (chiếm 10,08% tổng diện tích cụm công nghiệp).

- Cây xanh trên các trục đường giao thông nội bộ: Trồng cây tạo bóng mát và cảnh quan trên hè đường, sử dụng các loại cây có tán, bóng râm mát, chiếm ít đất.

- Cây xanh cách ly: cây xanh cách ly được bố trí tại các khu vực tiếp giáp gần khu dân cư tiếp giáp CCN, trồng cây theo 3 tầng phối kết:

+ Tầng thấp: Thảm cỏ.

+ Tầng trung: Cây bụi thấp.

+ Tầng cao: Cây có chiều cao, tán lá rậm rạp, lá nhỏ, mặt lá ráp, có khả năng cản khói, ngăn bụi. Cây xanh trồng theo kiểu xen kẽ cây bụi.

- Lựa chọn chủng loại cây trồng trong cụm công nghiệp phù hợp với quyết định số 80/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quy định quản lý cây xanh đô thị, chiếu sáng đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Điều 4. Các phần đưa ra ngoài công trình:

- Các bộ phận của công trình chính không được vượt quá chỉ giới xây dựng của công trình.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Điều 5. Các quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

Hệ thống giao thông tuân thủ quy mô mặt cắt theo đúng hồ sơ quy hoạch được duyệt. Vị trí quy mô các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo êm thuận, thông suốt, tổ chức các nút giao đồng mức, bố trí hệ thống, tổ chức an toàn giao thông đảm bảo các yếu tố kỹ thuật và các yếu tố cảnh quan chung của khu vực.

2. Quy định về hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải:

- Thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu sửa chữa các đường ống cấp nước, thoát nước trong khu vực.

- Hàng năm lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng, nạo vét hệ thống rãnh, kênh mương để đảm bảo hệ thống được vận hành tốt.

3. Quy định hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc

- Thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu sửa chữa các đường ống cấp điện, thông tin liên lạc trong khu vực.

- Quá trình tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành khai thác, Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn để thực hiện theo quy định đảm bảo hành lang an toàn và mỹ quan toàn khu.

4. Quy định xử lý chất thải rắn đảm bảo vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn công nghiệp phải được phân định, phân loại riêng với chất thải nguy hại, trường hợp không thể phân loại được thì phải quản lý theo quy định về chất thải nguy hại.

- Có sự phân loại rác ngay từ nguồn thải để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng.

- Đối với rác thải thông thường: Được phân loại riêng và thu gom cho toàn cụm công nghiệp. Định kỳ, đơn vị thu gom sẽ thu gom và vận chuyển đến điểm xử lý rác tập trung.

- Đối với rác thải nguy hại: Các nhà đầu tư thứ cấp sẽ ký hợp đồng trực tiếp với đơn vị thu gom, xử lý đảm bảo quy định.

Điều 6. Quy định chi tiết cụ thể

1. Đất dịch vụ:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu DV-01; DV-02; - Tổng diện tích 27.583m ²
Tính chất, chức năng	- Là nhà điều hành trung tâm nơi làm việc của Ban quản lý Cụm công nghiệp và các dịch vụ phục vụ người lao động làm việc trong cụm công nghiệp và cư dân
Sử dụng đất, chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao: tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 60%. - Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.
Tổ chức không gian	- Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng, thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. - Định hướng kiến trúc mang tính hiện đại, các khối công trình được hợp khối nhưng vẫn đảm bảo chức năng sử dụng. - Khoảng không gian trước công trình công cộng, dịch vụ được thiết kế mở, kết hợp hài hòa với khoảng không xung quanh. - Không sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu phản quang và các màu sắc sẫm, nóng.

2. Đất xây dựng nhà máy, kho tàng:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Bao gồm các lô đất có ký hiệu CN-01; CN-02; CN-03; CN-04; CN-05; CN-06 - Tổng diện tích: 473.645m ²
Tính chất, chức năng	- Đất xây dựng công trình công nghiệp, nhà máy xí nghiệp, kho bãi, bãi xe vận chuyển. - Bãi tập kết hàng hoá, văn phòng điều hành, phòng trưng bày sản phẩm và nhà xưởng sản xuất.
Sử dụng đất	- Tầng cao từ 1-5 sàn (không tính tầng kỹ thuật và tum thang); mật độ xây dựng tối đa 70%, hầm, hào theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định. - Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần. - Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông và các cạnh của ô đất.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Toàn bộ khu sản xuất được phân chia ra các lô đất khác nhau và các nhà máy hướng ra những đường trục chính đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, công nghệ sản xuất.
Tổ chức không gian	<ul style="list-style-type: none"> - Tuân thủ cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; cốt sàn và trần tầng 1 các công trình sẽ thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình gần kề và phù hợp chức năng sử dụng của mỗi công trình. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định).
Hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên các công trình hoặc kết hợp với khuôn viên cây xanh. - Nước thải sản xuất trong từng nhà máy sau khi xử lý phải đạt tiêu chí theo quy định về nguồn tiếp nhận đầu vào của Cụm công nghiệp trước khi dẫn về trạm xử lý tập trung của Cụm công nghiệp. - Tại mỗi nhà máy sẽ bố trí khu tập kết riêng và có hợp đồng với đơn vị thu gom rác (bộ phận vệ sinh môi trường) đưa về nơi xử lý theo quy định.
	<ul style="list-style-type: none"> - Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa trên các trục đường giao thông Cụm công nghiệp. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính. - Cao độ nền tuân thủ theo cao độ khống chế chung của khu vực.

3. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu HTKT-01+HTKT-02

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Tổng diện tích: 32.169m ²
Tính chất, chức năng	- Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật như: Trạm bơm cấp nước, bể chứa nước sinh hoạt và PCCC, trạm xử lý nước thải và các công trình nhà quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật,...
Sử dụng đất	- Tầng cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%. - Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần - Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông và các cạnh của ô đất.
Tổ chức không gian	- Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng, công nghệ sử dụng; - Tuân thủ cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

4. Đất bãi đỗ xe

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu BDX - Tổng diện tích: 2.781m ²
Tính chất, chức năng	- Đảm bảo nhu cầu dừng đỗ và kết nối thuận tiện ra vào cụm công nghiệp. Xây dựng các công trình như công bảo vệ, thanh chắn Barie, ... có thể kết hợp chia ô đỗ xe bằng các dải cây xanh để tạo cảnh quan cho khu vực.
Sử dụng đất	- Tầng cao tối đa 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%. - Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần - Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông.
Tổ chức không gian	- Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng, công nghệ sử dụng; - Tuân thủ cốt cao độ xây dựng đã được khống chế tại đồ án; - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

5. Đất cây xanh, mặt nước

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Tổng diện tích: đất cây xanh 69.589m ² ; đất mặt nước 6.482m ²
Tính chất, chức năng	- Khu cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, bãi tập kết rác, kết hợp bố trí đường dạo, sân chơi.
Tổ chức không gian	- Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ. - Kết hợp yếu tố mặt nước và cây xanh, tiểu cảnh tạo nên các khu vực cảnh quan. - Sử dụng kết hợp đỗ xe, lắp đặt các nhà vệ sinh công cộng...;
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ. - Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực. - Khu đất cây xanh kết hợp chỗ đỗ xe phải tổ chức lối ra vào hợp lý và phải đảm bảo an toàn.

Điều 7. Các quy định khác

1. An toàn giao thông:

a) Công trình xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau không được làm cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Trồng cây xanh, xây dựng công trình không được làm hạn chế tầm nhìn và người tham gia giao thông, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

2. Quản lý cây xanh:

- Việc phát triển cây xanh nhằm tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, giữ gìn cân bằng sinh thái cho khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Hệ thống cây xanh trong khu vực quy hoạch bao gồm: các loại cây trồng theo quy hoạch cây xanh tại các khu sản xuất, khu phụ trợ, công trình công cộng, vườn hoa, công viên, thảm cỏ...

- Trong khu vực quy hoạch trồng cây xanh mang đặc trưng của khu vực, đảm bảo vệ sinh, môi trường, không gây nguy hiểm, ảnh hưởng sức khỏe cộng đồng.

- Việc quản lý, bảo vệ, sử dụng hệ thống cây xanh trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về quản lý cây xanh và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân đầu tư trồng, chăm sóc cung ứng giống và cây con, tái tạo cây xanh công cộng trong khu vực quy hoạch phù hợp theo các quy định của Nhà nước.

- Việc trồng cây xanh chuyên dụng và cây xanh trong các khuôn viên công trình tiếp cận mặt đường trong khu vực quy hoạch phải được thực hiện theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật dưới mặt đất cũng như trên không, không gây nguy hiểm và không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Nghiêm cấm mọi hành vi hủy hoại cây xanh.

- Việc phát triển, trồng mới, tỉa cành, chặt hạ cây xanh dọc theo hai bên vỉa hè, nơi công cộng, công viên, phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và được cấp có thẩm quyền cho phép.

3. Phòng cháy chữa cháy

- Các công trình công cộng, dịch vụ tập trung đông người phải có giải pháp phòng chống cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, được cơ quan chức năng về phòng cháy chữa cháy thẩm duyệt bằng văn bản.

Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 8. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư xây dựng Dự án, xây dựng nhà xưởng, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo Quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các quy định hiện hành và quy định cụ thể trong quy định quản lý này. Tổ chức cá nhân vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 Chương và 09 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ Dự án và kể từ ngày ký ban hành.

2. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng liên quan đến khu vực dự án đảm bảo theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đã được phê duyệt. Quy định này là cơ sở để các cơ quan có thẩm quyền quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng.

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng liên quan đến khu vực Dự án đồng thời cần tuân thủ các quy định pháp luật, quy hoạch cấp trên và các cơ chế chính sách hiện hành của Nhà nước và tỉnh Hà Nam.

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình Hạ tầng kỹ thuật trong Dự án phải chấp hành các quy định trong quy định quản lý này.

4. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, UBND huyện Thanh Liêm phối hợp với Nhà đầu tư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý.

5. Các Sở, ngành của tỉnh, UBND huyện Thanh Liêm, Nhà đầu tư và các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

6. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức cá nhân phản ánh kịp thời về phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị huyện Thanh Liêm để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị sẽ tổng hợp Báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm để xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Số: 1468 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 23 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án
Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Liêm I,
huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam của Công ty TNHH An Đại Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính): Số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 799/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 phê duyệt theo Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh huyện Thanh Liêm đến năm 2030; số 2002/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm; số 901/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 về việc thành lập Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;



Căn cứ Kết luận của Thường trực đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban ngày 21/6/2025 (Thông báo số 2466/TB-VPUB ngày 21/6/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét Báo cáo thẩm định số 2311/BC-STC ngày 21/6/2025, Tờ trình số 628/TTr-STC ngày 23/6/2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty TNHH An Đại Nam;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700881466 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở Tài Chính tỉnh Hà Nam) cấp lần đầu ngày 26/04/2024;

- Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 8, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, Việt Nam;

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh; chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên kiêm Giám đốc; sinh ngày: 15/3/1963; quốc tịch: Việt Nam; căn cước công dân số 038163003775, cấp ngày: 04/9/2022, nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH; địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: P202-nhà B5, TT Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Liêm I, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Thanh Hương, xã Thanh Nguyên và xã Thanh Tâm, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam. Ranh giới dự án đầu tư cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp với sông Nguyệt Đức;

- Phía Nam giáp giáp đường ĐT495B;

- Phía Đông giáp khu dân cư thôn Môi;

- Phía Tây giáp dân cư xã Thanh Nguyên và xã Thanh Hương nằm bám đường QL1A.

4. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng cụm công nghiệp tổng hợp đa ngành, chủ yếu là công nghiệp hỗ trợ, chế biến, chế tạo và các ngành sản xuất ít gây ô nhiễm môi trường như: Cơ khí chế tạo, cơ khí lắp ráp; Thiết bị điện, điện tử; Dệt nhuộm và sản xuất nguyên phụ liệu, giày dép; Chế biến nông sản, thực phẩm; Sản xuất hàng tiêu dùng; Thiết bị, dụng cụ y tế; Công nghiệp hỗ trợ; Xây dựng nhà xưởng cho thuê, sản xuất phù hợp với tính chất cụm công nghiệp; Dịch vụ kho bãi, logistics phục vụ hoạt động sản xuất công nghiệp...

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 690.607m², trong đó: Đất nhà máy, kho tàng khoảng 473.645m² chiếm tỷ lệ khoảng 68,6%; Đất dịch vụ khoảng 27.583m² chiếm tỷ lệ khoảng 4%; Đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 32.169m² chiếm tỷ lệ khoảng 4,7%; Đất cây xanh, mặt nước khoảng 76.071 m² chiếm tỷ lệ khoảng 11%; Đất giao thông, bãi xe khoảng 81.139m² chiếm tỷ lệ khoảng 11,7%.

5.2. Quy mô xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp đảm bảo đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và môi trường theo quy định để thu hút các doanh nghiệp vào đầu tư sản xuất kinh doanh, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

(Diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... thực hiện theo quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi... được duyệt)

6. Vốn đầu tư của dự án:

6.1. Tổng vốn đầu tư: Khoảng 982.229 triệu đồng.

6.2. Cơ cấu, nguồn vốn đầu tư: Vốn góp (vốn chủ sở hữu) và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án; phương thức giao đất, cho thuê đất:

7.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

7.2. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025 - 2028, cụ thể:

- Từ Quý II/2025- quý III/2026: hoàn thành giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường....

- Từ Quý IV/2026- hết quý IV/2028: triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp, hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư (đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC,...) theo đúng quy định. Quá trình triển khai dự án đảm bảo thực hiện đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận; tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, pháp luật có liên quan và cam kết của doanh nghiệp; thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai... theo quy định; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.



- Thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư 2020 và các Điều 25, 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Thực hiện chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Tài chính theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương:

- Sở Tài chính chịu trách nhiệm về nội dung trình, thẩm định, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án, hoàn thiện các thủ tục đầu tư (nếu có) theo quy định của pháp luật về đầu tư; đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và các nội dung cam kết của doanh nghiệp.

- Sở Công Thương là đầu mối thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với cụm công nghiệp trên địa bàn; chủ trì thanh tra, kiểm tra, đánh giá thực hiện quy hoạch, chính sách, pháp luật, hiệu quả hoạt động của cụm công nghiệp; xử lý hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý vi phạm, vấn đề phát sinh đối với cụm công nghiệp; phối hợp các cơ quan có liên quan tiếp nhận, hướng dẫn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện các thủ tục đầu tư, triển khai dự án; kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án, thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường và các quy định hiện hành khác có liên quan; thực hiện các chức năng quản lý nhà nước (kiểm tra, giám sát) việc thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, môi trường.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan; thực hiện các chức năng quản lý nhà nước (kiểm tra, giám sát) việc thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương; kiểm tra, giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án, hoạt động đầu tư của nhà đầu tư theo đúng chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận; phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư triển khai, thực hiện các thủ tục có liên quan, kịp thời xử lý các tồn tại, vướng mắc (nếu có) liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của nhà đầu tư trên địa bàn.

- Các Sở, ngành, địa phương có liên quan theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục đầu tư có liên quan (nếu có); xác định nghĩa vụ về tài chính, các nội dung ưu đãi, hỗ trợ đầu tư... (nếu có) và kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành thuộc lĩnh vực của ngành quản lý.

Điều 3. Điều khoản thi hành

- Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Sở, ngành: Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm, Công ty TNHH An Đại Nam và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. ✓

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, KT, NNMT, XD;
- Lưu: VT, KT(G)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH****Trần Xuân Dương**

