

CÔNG TY TNHH

THUYẾT MINH DỰ ÁN



**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở XÃ HỘI
KẾT HỢP DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI**

Địa điểm:

CÔNG TY TNHH



DỰ ÁN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở XÃ HỘI
KẾT HỢP DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI

Địa điểm: tỉnh Bắc Ninh

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH

Giám đốc

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
THƯ NGỎ ĐỀ NGHỊ HỢP TÁC.... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	
ĐƠN ĐỀ NGHỊ VAY VỐN..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	
BẢN CAM KẾT	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ.....	6
1.1. Nhà đầu tư.....	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư.....	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	8
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	9
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	9
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án	9
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án	11
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	12
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	12
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	13
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	14
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án.....	14
3.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	14

3.3. Hình thức đầu tư.....	14
IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	14
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	15
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	15
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	15
2.1. Nhà ở xã hội dạng chung cư	15
2.2. Hành lang cây xanh	17
2.3. Giao thông.....	18
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	19
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	19
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	19
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:.....	19
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	19
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	19
2.1. Các phương án xây dựng công trình	19
2.2. Các phương án kiến trúc.....	19
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN	20
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	21
4.1. Thời gian hoạt động của dự án	21
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	21
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	23
I. GIỚI THIỆU CHUNG	23
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	23
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	24

3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	24
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	25
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG.....	28
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án.....	28
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	31
V. KẾT LUẬN.....	33
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	33
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.....	33
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	35
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	35
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	35
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	35
2.4. Phương án vay.....	35
2.5. Các thông số tài chính của dự án	36
KẾT LUẬN.....	39
I. KẾT LUẬN.	39
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.....	39
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	40
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	40
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	40
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	40
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	40
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	40
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	41
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	42
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	42

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	42
--	----

CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1.1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY**

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: **“Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại”**

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Bắc Ninh.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **4.600,0 m².**

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **322.976.000.000 đồng.**

(Ba trăm hai mươi hai tỷ, chín trăm bảy mươi sáu triệu đồng)

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

<i>Bán căn hộ nhà ở xã hội</i>	<i>232,0</i>	<i>số căn</i>
<i>Cho thuê mặt bằng khu thương mại</i>	<i>1.961,6</i>	<i>m²</i>
<i>Cho thuê mặt bằng công trình công cộng</i>	<i>1.000,0</i>	<i>m²</i>
<i>Bán căn hộ thương mại (20%)</i>	<i>58,0</i>	<i>số căn</i>

III. ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Bắc Ninh: Phát huy lợi thế mới, tạo đà phát triển bền vững

Chuyển mình mạnh mẽ

Kiến tạo lợi thế mới cho phát triển bền vững

Nhờ những nỗ lực trên, Chỉ số PCI của tỉnh liên tục đạt ở mức tốt hoặc rất tốt. Chỉ số PCI năm 2022 của tỉnh xếp thứ 7/63 tỉnh thành cả nước với 69,08 điểm. Trong đó có 6 chỉ số tăng điểm (so với năm 2021) là: Gia nhập thị trường, Chi phí thời gian, Tính minh bạch, Cạnh tranh bình đẳng, Đào tạo lao động và Thiết chế pháp lý. Đặc biệt, Bắc Ninh nằm trong Top 3 cả nước về Chỉ số Xanh cấp tỉnh (PGI).

Bắc Ninh dẫn đầu cả nước về phát triển nhà ở xã hội

Đến nay, tỉnh Bắc Ninh đã triển khai được 54 dự án nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân lao động trong các khu công nghiệp, với tổng diện tích đất khoảng 173ha.

Để người dân được mua nhà ở xã hội với đúng giá phê duyệt, ngăn chặn tình trạng trục lợi, tỉnh Bắc Ninh đã tăng cường tuyên truyền, công khai giá bán, giá cho thuê tại các dự án nhà ở xã hội.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án ***“Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại”*** tại Xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành bất động sản nhà ở, phát triển nhà ở xã hội của tỉnh Bắc Ninh.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc
- Quyết định 510/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 19 tháng 05 năm 2023 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

- Phát triển dự án ***“Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại”*** theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội chất lượng, phục vụ cho lực lượng lao động có thu nhập

thấp và trung bình đang làm việc tỉnh Bắc Ninh. Góp phần đảm bảo cho người dân được “an cư lạc nghiệp”, giúp tăng trưởng kinh tế tốt cho tỉnh Bắc Ninh và giải quyết tốt vấn đề an sinh và trật tự xã hội.

5.2. Mục tiêu cụ thể

– Phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội dành cho người thu nhập trung bình và thu nhập thấp nhằm giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các cán bộ công nhân viên đang làm việc tại các doanh nghiệp, nhà máy trong khu công nghiệp của tỉnh

–

– Dự án thiết kế với quy mô, công suất như sau:

<i>Bán căn hộ nhà ở xã hội</i>	<i>232,0</i>	<i>số căn</i>
<i>Cho thuê mặt bằng khu thương mại</i>	<i>1.961,6</i>	<i>m²</i>
<i>Cho thuê mặt bằng công trình công cộng</i>	<i>1.000,0</i>	<i>m²</i>
<i>Bán căn hộ thương mại (20%)</i>	<i>58,0</i>	<i>số căn</i>

– Mô hình dự án hàng năm cung cấp ra cho thị trường sản phẩm đạt tiêu chuẩn và chất lượng khác biệt ra thị trường.

– Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân.

– Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh Bắc Ninh nói chung.

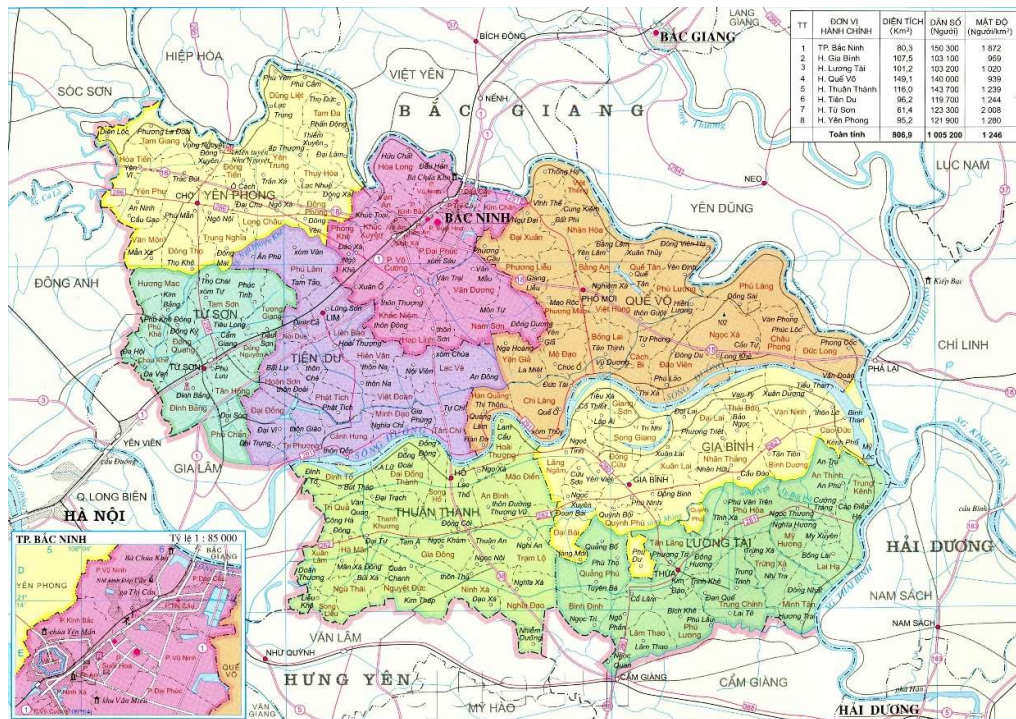
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

Vị trí địa lý

Bắc Ninh là một tỉnh của Việt Nam. Đây là tỉnh có diện tích nhỏ nhất của đất nước, với vị trí nằm trong Vùng thủ đô Hà Nội, thuộc vùng thuộc Đồng bằng sông Hồng. Tỉnh cũng nằm trong Vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ, Việt Nam.



Bắc Ninh tiếp giáp với vùng trung du Bắc bộ tại tỉnh Bắc Giang. Thành phố Bắc Ninh nằm cách trung tâm Thành phố Hà Nội 30 km về phía đông bắc, có vị trí địa lý:

Phía tây giáp thủ đô Hà Nội

Phía bắc giáp tỉnh Bắc Giang

Phía đông giáp tỉnh Hải Dương

Phía nam giáp tỉnh Hưng Yên.

Trong quy hoạch xây dựng, tỉnh này thuộc vùng Thủ đô. Ngoài ra, Bắc Ninh còn nằm trên 2 hành lang kinh tế Côn Minh - Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và Nam Ninh - Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Bắc Ninh là tỉnh với dân ca quan họ. Bắc Ninh là trung tâm xứ Kinh Bắc cổ xưa. Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh có khoảng 41 lễ hội đáng chú ý trong năm được duy trì. Trong đó có những lễ hội lớn như: hội chùa Dâu, Hội Lim, hội đền Đô, hội đền Bà Chúa Kho. Con người Bắc Ninh với truyền thống văn hoá, cần cù và sáng tạo, với những bàn tay khéo léo mang đậm nét dân gian của vùng trăm nghề như tơ tằm, gốm sứ, đúc đồng, trạm bạc, khắc gỗ, làm giấy, tranh vẽ dân gian... nổi bật là những làn điệu dân ca quan họ.

Địa hình

Địa hình của tỉnh không hoàn toàn là đồng bằng mà xen kẽ là các đồi thấp có hướng dốc chủ yếu từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, được thể hiện qua các dòng chảy bề mặt đổ về sông Đuống và sông Thái Bình. Vùng đồng bằng thường có độ cao phổ biến từ 3-7 m, địa hình trung du (hai huyện Quế Võ và Tiên Du) có một số dải đồi thấp độ cao không quá 200 m. Diện tích đồi núi chiếm tỷ lệ nhỏ (0,53%) so với tổng diện tích, chủ yếu ở hai huyện Quế Võ và Tiên Du.

Thủy văn

Bắc Ninh có mạng lưới sông ngòi khá dày đặc, mật độ lưới sông khá cao, trung bình 1,0 - 1,2 km/km², có 3 sông lớn chảy qua gồm sông Đuống, sông Cầu và sông Thái Bình. Sông Đuống có chiều dài 42 km nằm trên đất Bắc Ninh, tổng lượng nước bình quân 31,6 tỷ m³. Mực nước cao nhất tại bến Hồ tháng 8/1945 là 9,64m, cao hơn so với mặt ruộng là 3 – 4 m. Sông Đuống có hàm lượng phù sa cao, vào mùa mưa trung bình cứ 1 m³ nước có 2,8 kg phù sa. Sông Cầu có chiều dài sông Cầu là 290 km với đoạn hữu ngạn chảy qua tỉnh Bắc Ninh dài 70 km, lưu lượng nước hàng năm khoảng 5 tỷ m³. Sông Cầu có mực nước trong mùa lũ cao từ 3 – 6 m, cao nhất là 8 m, trên mặt ruộng 1 – 2 m, trong mùa cạn mức nước sông lại xuống quá thấp (0,5 - 0,8 m). Sông Thái Bình thuộc vào loại sông lớn của miền Bắc có chiều dài 385 km, đoạn chảy qua tỉnh Bắc Ninh dài 17 km[19]. Do phần lớn lưu vực sông bắt nguồn từ các vùng đồi trọc miền đông bắc, đất đai bị xói mòn nhiều nên nước sông rất đục, hàm lượng phù sa lớn. Do đặc điểm lòng sông rộng, ít dốc, đáy nông nên sông Thái Bình là một trong những sông bị bồi lấp nhiều nhất. Theo tài liệu thực đo thì mức nước lũ lụt lịch sử sông Thái Bình đo được tại Phả Lại năm 1971 đạt tới 7,21 m với lưu lượng lớn nhất tại Cát Khê

là 5000 m³/s. Ngoài ra trên địa bàn tỉnh còn có các hệ thống sông ngòi nội địa như sông Ngũ huyện Khê, sông Dâu, sông Đông Côi, sông Bùi, ngòi Tào Khê, sông Đồng Khởi, sông Đại Quảng Bình.

Khí hậu

Bắc Ninh nằm trong vùng khí hậu cận nhiệt đới ẩm, chia làm 4 mùa rõ rệt (xuân, hạ, thu, đông). Có sự chênh lệch rõ ràng về nhiệt độ giữa mùa hè nóng ẩm và mùa đông khô lạnh. Sự chênh lệch đạt 15-16 °C. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 9 hàng năm. Lượng mưa trong mùa này chiếm 80% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.400-1.700 mm. Nhiệt độ trung bình: 23,3 °C. Số giờ nắng trong năm: 1.530-1.776 giờ. Độ ẩm tương đối trung bình: 79%.

Tài nguyên, khoáng sản

Tài nguyên rừng không lớn, chủ yếu là rừng trồng. Tổng diện tích đất rừng là 661,26 ha phân bố tập trung ở Quê Võ (317,9 ha) và Tiên Du (254,95 ha). Tổng trữ lượng gỗ ước tính 3.279 m³, trong đó rừng phòng hộ 363 m³, rừng đặc dụng 2916 m³.

1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án

Kinh tế

Tăng trưởng kinh tế có sự khởi sắc, GRDP Quý II tăng 8,06% so với cùng kỳ năm 2023. GRDP 6 tháng đầu năm tăng 2,32% so với cùng kỳ năm 2023; trong đó, khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 1,35%; thuế sản phẩm tăng 0,88%; khu vực dịch vụ tăng 5,62%, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,65%.

Ngành công nghiệp – xây dựng tiếp tục đóng vai trò chủ lực, chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu kinh tế của tỉnh; ngành dịch vụ tiếp tục phát triển, chiếm tỷ trọng ngày càng cao: Công nghiệp - xây dựng chiếm 68,9%; dịch vụ chiếm 23,6%; nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 3,6%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm 3,9% (tương ứng năm 2023: 70,4% - 22,2% - 3,2% - 4,2%).

Dân số

Năm 2019, dân số Bắc Ninh là 1.368.840 người, chỉ chiếm 1,4% dân số cả nước và đứng thứ 22/63 tỉnh, thành phố, trong đó nam 676.060 người và nữ 692.780 người; khu vực thành thị 376.418 người, chiếm 27,5% dân số toàn tỉnh và khu vực nông thôn 992.422 người, chiếm 72,5%. Mật độ dân số Bắc Ninh năm

2019 đã lên tới 1,664 người/km², gần gấp 5 lần mật độ dân số bình quân của cả nước và là địa phương có mật độ dân số cao thứ 3 trong số 63 tỉnh, thành phố, chỉ thấp hơn mật độ dân số của Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh

Bắc Ninh có một dân số trẻ với nhóm tuổi lao động từ 15 đến 60 là 665.236 người, chiếm 64,93% tổng dân số. Nhóm tuổi dưới 15 có 258.780 người, chiếm 25,26% tổng dân số còn nhóm người trên 60 tuổi có 100.456 người, tức chiếm 9,8%. Tỷ lệ đô thị hóa tính đến năm 2020 đạt 38% với khoảng 520.000 người sống tại các đô thị và 62% với khoảng 740.000 người sống tại các xã ngoài đô thị. Mục tiêu đến năm 2022 tỉ lệ đô thị hóa của Bắc Ninh đạt 70% để phù hợp với tiêu chí đô thị loại I trực thuộc trung ương.

II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục như sau:

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

(ĐVT: 1000 đồng)

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo Quyết định 510/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 19 tháng 05 năm 2023 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Phụ lục VIII về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng.

III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

Dự án “*Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại*” được thực hiện tại, tỉnh Bắc Ninh.

3.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

3.3. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

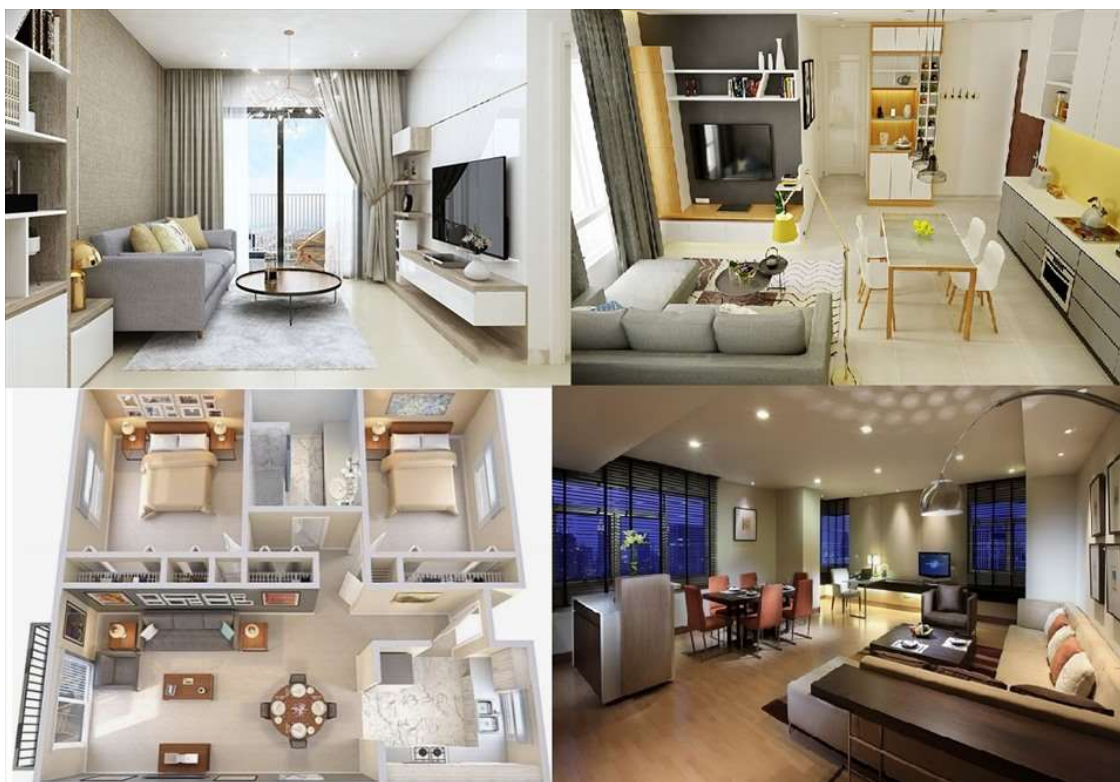
Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ

2.1. Nhà ở xã hội dạng chung cư



Nhà ở xã hội chung cư bao gồm các điều kiện sau:



2.1.1. Đặc điểm chung

2.1.2. Ưu điểm và nhược điểm của nhà chung cư

2.2. Hành lang cây xanh



Các hành lang xanh của khu dân cư: các tuyến đường vòng xung quanh khu dân cư, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly khu dân cư với các khu vực xung quanh.



2.3. Giao thông



Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các khu nhà. Vía hè rộng đủ bố trí đủ để bố trí thoát nước, đường ống kỹ thuật và cây xanh.

Tất cả các khu chức năng đều nghiên cứu bố trí đảm bảo qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng qui định. Không gian kiến trúc cảnh quan nhấn mạnh ở các trục đường chính với nhà phố mật độ xây dựng cao tạo không gian nhộn nhịp của khu phố thương mại - dịch vụ.

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

Dự án thực hiện tái định cư theo quy định hiện hành.

1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

2.2. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

✓ Hệ thống giao thông

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nổi để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nổi. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải bằng công nghệ xử lý hiện đại, tiết kiệm diện tích, đạt chuẩn trước khi đầu nổi vào hệ thống tiếp nhận.

✓ Hệ thống cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiêu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến (ĐVT: 1000 đồng)

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	40.000	480.000	103.200	583.200
2	Ban quản lý, điều hành	3	25.000	900.000	193.500	1.093.500
3	Công nhân văn phòng, bán hàng	28	12.000	4.032.000	866.880	4.898.880
4	Công nhân thương mại, dịch vụ	8	7.000	672.000	144.480	816.480
5	Lao động thời vụ	2	6.500	156.000	33.540	189.540
	Cộng	42	520.000	6.240.000	1.341.600	7.581.600

- Số lượng lao động trong nước: 42 lao động

- Số lượng lao động là người nước ngoài: 0 lao động.

IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

4.1. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp phép đầu tư dự án và thời hạn này có thể được kéo dài thêm một khoảng thời gian nhất định theo yêu cầu của chủ đầu tư và được sự phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

4.2. Tiến độ thực hiện của dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án là 24 tháng kể từ ngày cấp phép đầu tư dự án, trong đó các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư như sau:

- + Thời gian chuẩn bị đầu tư: 12 tháng
- + Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: 12 tháng.

Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633
