

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

KHU PHỨC HỢP ANH VINH GROUP NINH BÌNH



Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ANH VINH

Địa điểm: Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình

Tháng 01/2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN
KHU PHỨC HỢP ANH VINH GROUP
NINH BÌNH

CHỦ ĐẦU TƯ

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ANH VINH
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Đặng Quang Vinh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY CP TƯ VẤN
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT
GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bình Minh



TẬP ĐOÀN ANH VINH
Email: info@anhvinhgroup.vn
Website: www.anhvinhgroup.vn

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

Số: 168/CV-AV

Ninh Bình, ngày 25 tháng 12 năm 2020

ĐƠN ĐỀ NGHỊ VAY VỐN

V/v hỗ trợ vay vốn Dự án “Dự án Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”

Kính gửi: Chủ nguồn vốn/ Quý ngân hàng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Anh Vinh đề nghị chủ nguồn/Quý Ngân hàng xem xét cấp cho doanh nghiệp chúng tôi khoản vay với các thông tin cụ thể như sau:

- * Tên Dự án: **“Dự án khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”**.
 - * Địa điểm thực hiện dự án: Phường Ninh Sơn, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình tỉnh Ninh Bình.
 - * Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: **4.155.077.466.000 đồng**. (*Bốn nghìn, một trăm năm mươi lăm tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*)
 - * Số vốn cần vay dự kiến: **4.155.077.466.000 đồng**. (*Bốn nghìn, một trăm năm mươi lăm tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*)
 - * Mục đích vay vốn: Vay thực hiện Dự án.
 - * Tài sản đảm bảo cho khoản vay: bằng chính Dự án bao gồm: Quyền sử dụng đất được UBND tỉnh Ninh Bình cấp cho Dự án.
 - Thế chấp song phương toàn bộ tài sản đã và sẽ hình thành trong tương lai.
 - Thế chấp song phương toàn bộ các khoản phải thu và/ hoặc các quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ đầu tư Dự án.
- => Chúng tôi cam kết:
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu, số liệu đã gửi;
 - Sử dụng vốn đúng mục đích, có hiệu quả và trả nợ gốc + lãi vay đầy đủ, đúng hạn;
 - Chấp hành nghiêm chỉnh mọi quy định trong Hợp đồng vay vốn;
 - Mua bảo hiểm hoặc tài sản hình thành bởi vốn vay theo quy định;



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

- Thực hiện các quy định về bảo đảm vốn vay theo thỏa thuận và thống nhất giữa hai bên;
- Thời hạn Dự án chính thức đi vào hoạt động theo đúng lộ trình của phương án kinh doanh;

Xin trân trọng cảm ơn và kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, Phương (01b).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Quang Vinh



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	4
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	4
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	4
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	4
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	6
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	6
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	8
1.1. Điều kiện tự nhiên	8
1.2. Tình hình kinh tế - xã hội.....	10
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	13
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	13
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	14
III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	18
3.1. Địa điểm xây dựng	18
3.2. Hình thức đầu tư.....	18
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	18
4.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	18
4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	19
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	19
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	19
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT KHU PHỨC HỢP	22
2.1. Chương trình đào tạo Cao đẳng	22
2.2. Công trình bệnh viện.....	23

2.3. Công trình nhà dưỡng bệnh kiểu biệt thự	31
2.4. Trung tâm thương mại tổng hợp	37
2.5. Khối khách sạn	44
2.6. Khu thể thao	51
2.7. Hành lang cây xanh	58
2.8. Giao thông	58
2.9. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	58
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	60
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	60
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	60
1.2. Phương án tái định cư	60
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	60
1.4. Các phương án xây dựng công trình	60
1.5. Phương án tổ chức thực hiện.....	62
1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	62
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	63
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	63
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	63
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	64
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	64
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	66
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	67
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	67
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	68
V. KẾT LUẬN	70
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	71

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	71
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	73
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	73
2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:.....	73
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	73
2.4. Phương án vay.....	74
2.5. Các thông số tài chính của dự án	74
KẾT LUẬN	77
I. KẾT LUẬN.....	77
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	77
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	78
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	Error! Bookmark not defined.

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ANH VINH**

Mã số doanh nghiệp: 3600977106 - do Sở Kế hoạch và đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 01 năm 2008.

Địa chỉ trụ sở: D1A Đường 672, Khu phố 1, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

Thông tin người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: **ĐẶNG QUANG VINH**

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Thẻ căn cước: 037074003092

Ngày cấp: 30/09/2019.

Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.

Hộ khẩu thường trú: D1A Đường 672, Khu phố 1, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: **“Dự án khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”**

Địa điểm xây dựng: Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Quy mô diện tích: **58.005,0 m²**.

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **4.155.077.466.000 đồng**.

(Bốn nghìn, một trăm năm mươi lăm tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)

Trong đó: Vốn vay - huy động (100%) : 4.155.077.466.000 đồng.

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Căn cứ chiến lược phát triển giáo dục 2011-2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quyết định số 711/QĐ-TTg ngày 13/06/2012:

“Phát triển giáo dục phải thực sự là quốc sách hàng đầu, là sự nghiệp của Đảng, Nhà nước và của toàn dân. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, sự quản lý của Nhà nước, nâng cao vai trò các tổ chức, đoàn thể chính trị, kinh tế, xã hội trong phát triển giáo dục. Đầu tư cho giáo dục là đầu tư phát triển. Thực hiện các chính sách ưu đãi đối với giáo dục, đặc biệt là chính sách đầu tư và chính

sách tiền lương; ưu tiên ngân sách nhà nước dành cho phát triển giáo dục phổ cập và các đối tượng đặc thù.

Triển khai các chính sách cụ thể để hỗ trợ cho các cơ sở giáo dục đại học, dạy nghề và phổ thông ngoài công lập, trước hết về đất đai, thuế và vốn vay. Xác định rõ ràng, cụ thể các tiêu chí thành lập cơ sở giáo dục, bảo đảm chất lượng, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và các tổ chức kinh tế - xã hội tham gia thành lập trường theo quy hoạch phát triển của Nhà nước.”

Theo chủ trương xã hội hóa, đa dạng hóa các loại hình đào tạo, huy động các nguồn lực đầu tư phát triển sự nghiệp giáo dục – đào tạo của Đảng và Nhà nước ta, nhằm đáp ứng nhu cầu về học tập phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế - văn hóa xã hội. Thực hiện chuẩn hóa, hiện đại hóa, xã hội hóa là phương châm chiến lược phát triển giáo dục và đào tạo từ nay đến năm 2025 theo định hướng chung của tỉnh nói riêng và cả nước nói chung.

Dự án bao gồm bệnh viện nhằm để phục vụ cho quá trình đào tạo của trường cao đẳng nghề, cũng như bổ sung cung cấp nhu cầu khám chữa bệnh cho người dân địa phương.

Theo hãng nghiên cứu thị trường Business International Monitor, tổng chi tiêu y tế của hơn 90 triệu dân Việt Nam hiện chiếm đến 5,8% GDP, cao nhất ASEAN và sẽ đạt đến con số 24 tỉ USD vào năm 2020 nhờ lộ trình xã hội hóa y tế mà Chính phủ đang tiến hành.

Chăm sóc sức khỏe là lĩnh vực đặc thù, nơi mà người dân không muốn đặt cược rủi ro sức khỏe của mình vào các bệnh viện mới, ít tên tuổi. Niềm tin vào chất lượng của các bệnh viện trong nước (kể cả công và tư) vẫn còn rất thấp, góp phần giải thích con số 1-2 tỉ USD chảy ra nước ngoài mỗi năm khi người Việt xuất ngoại chữa bệnh.

Nguyên nhân cơ bản của những tồn tại, yếu kém đó là: Công tác quản lý, điều hành ở một số cơ sở khám, chữa bệnh thiếu tính khoa học, chưa chủ động trong việc xây dựng đề án, kế hoạch đảm bảo cho sự phát triển. Số lượng, chất lượng nguồn nhân lực, nhất là tuyến huyện, xã còn hạn chế; thiếu nhân lực có trình độ chuyên môn giỏi, chuyên khoa sâu. Cơ sở vật chất, trang thiết bị đầu tư chưa mang tính đồng bộ dẫn đến hiệu quả khai thác, sử dụng chưa cao. Tinh thần thái độ phục vụ người bệnh và thủ tục hành chính còn phức tạp, chưa thật sự mang lại sự hài lòng cho người bệnh.

Ninh Bình là một thành phố có quá trình đô thị hóa, tốc độ phát triển công nghiệp nhanh chóng kéo theo sự biến động gia tăng của dân số cơ học, sự ô nhiễm môi trường., An toàn vệ sinh thực phẩm, ý thức bảo vệ chăm sóc sức khỏe của người dân chưa cao dẫn đến các nguy cơ phát sinh bệnh dịch tai nạn, bệnh xã hội ngày càng nhiều.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án **“Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”** tại Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình,

tỉnh Ninh Bình 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, giáo dục và y tế của tỉnh Ninh Bình.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 9/6/2015 về Chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn;
- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

- Phát triển dự án “*Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp dịch vụ chất lượng, hiệu quả kinh tế cao nhằm phát triển cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.
- Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực tỉnh Ninh Bình.
- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá và hội nhập nền kinh tế của địa phương, của tỉnh Ninh Bình.

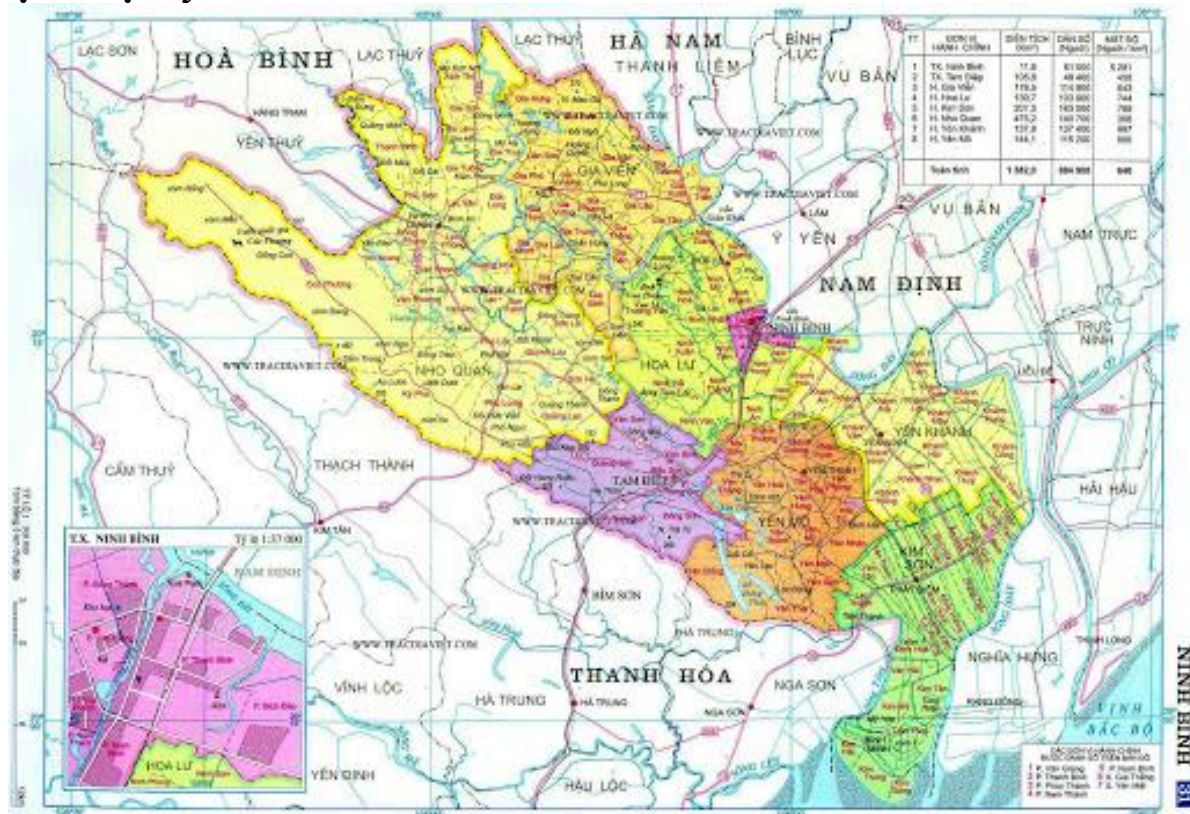
– Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

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

Vị Trí Địa Lý



Ninh Bình là một tỉnh nằm ở cực Nam đồng bằng Bắc bộ, 190 50’ đến 200 27’ độ Vĩ Bắc, 105032’ đến 106027’ độ Kinh Đông. Dãy núi Tam Điệp chạy theo hướng Tây Bắc – Đông Nam, làm ranh giới tự nhiên giữa hai tỉnh Ninh Bình và Thanh Hoá. Phía Đông và Đông Bắc có sông Đáy bao quanh, giáp với hai tỉnh Hà Nam và Nam Định, phía Bắc giáp tỉnh Hoà Bình, phía Nam là biển Đông. Quốc lộ 1A, Quốc lộ 10 và đường sắt Bắc Nam chạy xuyên qua tỉnh.

Địa hình

Địa hình Ninh Bình có 3 vùng rõ rệt:

* Vùng đồng bằng

Bao gồm: Thành phố Ninh Bình, huyện Yên Khánh, huyện Kim Sơn và diện tích còn lại của các huyện khác trong tỉnh, diện tích khoảng 101 nghìn ha, chiếm

71,1% diện tích tự nhiên toàn tỉnh, là nơi tập trung dân cư đông đúc nhất tỉnh, chiếm khoảng 90% dân số toàn tỉnh. Vùng này độ cao trung bình từ 0,9÷1,2m, đất đai chủ yếu là đất phù sa được bồi và không được bồi. Tiềm năng phát triển của vùng là nông nghiệp: Trồng lúa, rau màu, cây công nghiệp ngắn ngày. Về công nghiệp có cơ khí sửa chữa tàu, thuyền, chế biến lương thực, thực phẩm, công nghiệp dệt, may, thương nghiệp dịch vụ, phát triển cảng sông.

** Vùng đồi núi và bán sơn địa*

Vùng này nằm ở phía tây và Tây Nam của tỉnh, bao gồm các khu vực phía Tây Nam huyện Nho Quan và thị xã Tam Điệp, phía tây huyện Gia Viễn, phía Tây Nam huyện Hoa Lư và Tây Nam huyện Yên Mô. Diện tích toàn vùng này khoảng 35.000 ha, chiếm 24% diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Độ cao trung bình từ 90-120m. Đặc biệt khu vực núi đá có độ cao trên 200m.

Vùng này tập trung tới 90% diện tích đồi núi và diện tích rừng của tỉnh, do đó rất thuận lợi để phát triển các ngành công nghiệp như: Sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất mía đường, chế biến gỗ, chế biến hoa quả, du lịch, chăn nuôi đại gia súc (trâu, bò, dê), trồng cây ăn quả (dứa, vải, na), trồng cây công nghiệp dài ngày như chè, cà phê và trồng rừng.

** Vùng ven biển*

Ninh Bình có trên 15km bờ biển. Vùng này thuộc diện tích của 4 xã ven biển huyện Kim Sơn là: Kim Trung, Kim Hải, Kim Đông, Kim Tân, diện tích khoảng 6.000 ha, chiếm 4,2% diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Đất đai ở đây còn nhiều mặn nhiều do mới bồi tụ nên đang trong thời kỳ cải tạo, vì vậy chủ yếu phù hợp với việc trồng rừng phòng hộ (sú, vẹt), trồng cói, trồng một vụ lúa và nuôi trồng thủy hải sản.

Khí hậu

Ninh Bình có khí hậu nhiệt đới gió mùa. Thời tiết hàng năm chia thành 4 mùa rõ rệt là xuân, hạ, thu, đông. Nhiệt độ trung bình năm khoảng 23⁰c. Số lượng giờ nắng trong năm trung bình trên 1100 giờ. Lượng mưa trung bình/năm đạt 1.800mm.

Sông ngòi và thủy văn

Hệ thống sông ngòi ở Ninh Bình bao gồm hệ thống sông Đáy, sông Hoàng Long, sông Bôi, sông Ân, sông Vạc, sông Lạng, sông Vân Sàng, với tổng chiều dài 496km, phân bố rộng khắp trong toàn tỉnh. Mật độ sông suối bình quân 0,5km/km², các sông thường chảy theo hướng Tây Bắc – Đông Nam để đổ ra biển Đông.

1.2. Tình hình kinh tế - xã hội

Dân số

Theo kết quả sơ bộ tổng điều tra năm 2019, tổng dân số của tỉnh Ninh Bình thời điểm 0 giờ ngày 01/4/2019 là 982.487 người, trong đó nam là 489.334 người (chiếm 49,8%), nữ là 493.153 người (chiếm 50,2%). Dân số ở khu vực thành thị là 206.524 người, chiếm 21% và khu vực nông thôn là 775.963 người, chiếm 79%.

Ninh Bình là tỉnh có dân số xếp thứ 44 trong cả nước. Sau 10 năm, quy mô dân số của tỉnh Ninh Bình tăng thêm 83,49 nghìn người. Như vậy, trung bình mỗi năm dân số Ninh Bình tăng thêm khoảng 8.349 người. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm trong 10 năm qua (2009-2019) là 0,89%/năm. Quy mô dân số tăng chủ yếu ở thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp huyện Kim Sơn và huyện Yên Khánh. Hôn nhân là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến mức sinh và di cư, qua đó ảnh hưởng tới sự thay đổi của dân số, tỷ lệ dân số 15 tuổi trở lên đã từng kết hôn của tỉnh là 81,2% trong đó ly hôn chiếm 1,1% và ly thân chiếm 0,35.

Kinh tế

Theo báo cáo của UBND tỉnh, quý I-2018, kinh tế - xã hội của Ninh Bình tiếp tục phát triển, tốc độ tăng trưởng (GRDP) tăng 9,7% so với cùng kỳ năm trước, trong đó, GRDP theo ngành kinh tế tăng 7,1%. Các chỉ tiêu chủ yếu cũng tăng khá so với cùng kỳ, cụ thể: Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 6,33%; thu ngân sách được hơn 6.693 tỷ đồng, bằng 50,5% dự toán, tăng 38,8%; tổng

mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng đạt 39.233 tỷ đồng, tăng 12,69%; doanh thu du lịch hơn 4.531 tỷ đồng, tăng 33%.

Trồng trọt: Diện tích gieo cấy lúa mùa năm 2020 ước đạt 31,8 nghìn ha, giảm 3,5% (-1,2 nghìn ha) so với cùng vụ năm trước, trong đó diện tích lúa gieo sạ ước đạt 19,2 nghìn ha (chiếm 60,4% tổng diện tích gieo cấy lúa vụ mùa). Nguyên nhân diện tích gieo cấy vụ mùa năm nay giảm là do một số diện tích lúa cấy kém hiệu quả chuyển sang nuôi thủy sản; mặt khác, một số lao động nông nghiệp chuyển sang đi làm công nhân tại các khu công nghiệp. Hiện các địa phương trong tỉnh đang chăm sóc lúa vụ mùa đợt 2 được 28,7 nghìn ha, bằng 90,2% diện tích lúa đã cấy.

Tiến độ gieo trồng đến ngày 19/8/2020 các loại cây màu vụ mùa đạt gần 4,5 nghìn ha, trong đó diện tích ngô đã trồng được gần 1,3 nghìn ha; khoai lang gần 0,2 nghìn ha; lạc trên 0,3 nghìn ha; rau, đậu các loại gần 2,7 nghìn ha...

Tình hình sâu bệnh: Hiện nay, sâu bệnh và nạn chuột phá đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình sản xuất vụ mùa. Một số loại sâu bệnh như: Rầy nâu, rầy lưng trắng xuất hiện trên đồng ruộng, không chỉ trực tiếp phá hoại lúa mùa mà còn là tác nhân lây nhiễm bệnh lùn sọc đen. Do vậy, bà con nông dân cần có biện pháp phòng trừ sâu bệnh kịp thời để tránh lây lan trên diện rộng và tích cực diệt chuột để bảo vệ mùa màng.

Chăn nuôi: Tổng đàn trâu, bò tại thời điểm báo cáo giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước, trong đó: Đàn trâu ước đạt 12,7 nghìn con, giảm 0,2% (-21 con); đàn bò ước đạt 36,9 nghìn con, giảm 0,2% (-57 con); đàn lợn ước đạt 217,8 nghìn con, tăng 2,3% (+4,9 nghìn con); đàn gia cầm ước đạt 6.039,6 nghìn con, tăng 7,0% (+392,9 nghìn con) so với cùng thời điểm năm 2019; trong đó đàn gà ước đạt 4.201,0 nghìn con, tăng 9,3% (+356,1 nghìn con).

Trong tháng, trên địa bàn tỉnh đã tái xuất hiện 03 ổ dịch tả lợn Châu phi tại thị trấn Yên Thịnh, huyện Yên Mô, tổng số lợn bị tiêu hủy là 27 con với tổng trọng lượng 1,4 tấn; xuất hiện 1 ổ dịch cúm gia cầm H5N6 trên đàn vịt tại xóm 10, xã Chất Bình, huyện Kim Sơn, tổng số vịt tiêu hủy là 500 con. Chi cục Chăn

nuôi và Thú y đã tiến hành khoanh vùng, cấp hóa chất và vôi bột để khử trùng, tiêu độc khu vực chuồng nuôi, đồng thời cấp 50 nghìn liều vắc xin cúm gia cầm để tiêm phòng dịch cho đàn gia cầm, không chế không để dịch bệnh bùng phát diện rộng.

Lâm nghiệp: Công tác chăm sóc, quản lý, bảo vệ và phòng cháy, chữa cháy rừng thường xuyên được các ngành, các cấp quan tâm, vì vậy trong tháng không xảy ra vụ cháy rừng, chặt phá rừng và buôn bán động vật quý hiếm.

Trong tháng Tám, diện tích trồng rừng mới ước đạt 10 ha, gấp 2 lần so với cùng kỳ năm 2019; sản lượng gỗ khai thác ước đạt 1,9 nghìn m³, tăng 3,2%; sản lượng củi khai thác ước đạt 2,7 nghìn ste, giảm 18,4%. Tính chung 8 tháng đầu năm 2020, diện tích trồng rừng mới ước đạt 122 ha, tăng 20,8% so với cùng kỳ năm trước; sản lượng gỗ khai thác ước đạt 16,2 nghìn m³, tăng 4,8%; sản lượng củi khai thác ước đạt 22,6 nghìn ste, tăng 0,02%.

Thủy sản: Trong tháng, diện tích nuôi trồng thủy sản được bà con tích cực chăm sóc nên các con nuôi thủy sản sinh trưởng và phát triển tốt, không có dịch bệnh xảy ra. Sản lượng thủy sản tháng 8 ước đạt 4,9 nghìn tấn, tăng 5,8% (+0,3 nghìn tấn) so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó: Sản lượng thủy sản nuôi trồng đạt trên 4,3 nghìn tấn tăng 6,5% (+0,3 nghìn tấn); sản lượng thủy sản khai thác đạt 0,6 nghìn tấn, tăng 1,3% (+8 tấn). Tính chung lại, sản lượng thủy sản 8 tháng đầu năm 2020 ước đạt 38,0 nghìn tấn, tăng 8,1% (+2,8 nghìn tấn) so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: Sản lượng thủy sản nuôi trồng ước đạt 33,5 nghìn tấn, tăng 8,7% (+2,7 nghìn tấn); sản lượng thủy sản khai thác ước đạt 4,6 nghìn tấn, tăng 3,6% (+0,2 nghìn tấn).

Đối với vùng nước lợ Kim Sơn, các hộ đã hoàn thành việc thu hoạch thủy sản vụ I, đồng thời cải tạo ao đầm để chuẩn bị thả giống vụ II. Các hộ nuôi ngao trong vùng thu hoạch ngao thương phẩm và thả bù giống cho những diện tích đã thu.

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 xây dựng như sau:

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT
I	Xây dựng	58.005				m²
1	TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN	6.552		61.109		m²
-	Hầm để xe và kỹ thuật	8.693		8.693		m ²
-	Phần thân	6.552	8	52.416		m ²
2	KÝ TÚC XÁ	1.013	8	8.104		m²
3	BIỆT THỰ ĐƠN	3.960	3	3.960	10	m²
4	BIỆT THỰ ĐÔI	3.801	3	3.801	7	m²
5	BIỆT THỰ LỚN	1.756	4	1.756	1	m²
6	KHÁCH SẠN	5.574		74.670		m²
-	Hầm để xe và kỹ thuật	5.574	1	5.574		m ²
-	Khối đế thương mại dịch vụ	5.574	4	22.296		m ²
-	Khối tháp khách sạn	1.800	26	46.800		m ²
7	HỒ BƠI	1.250	1	1.250	1	m²
8	KHU THỂ THAO	8.534	1	8.534	1	m²
9	KHUÔN VIÊN, CÂY XANH, CẢNH QUAN	14.602		7.035		m²
10	HẠ TẦNG GIAO THÔNG	10.963		10.963		m²
11	HỆ THỐNG TỔNG THỂ					
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống

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

ĐVT: 1000 đồng

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	58.005				m²		1.867.184.960
1	TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN	6.552		61.109		m²		773.446.000
-	Hầm để xe và kỹ thuật	8.693		8.693		m ²	17.451	151.702.000
-	Phân thân	6.552	8	52.416		m ²	11.862	621.744.000
2	KÝ TÚC XÁ	1.013	8	8.104		m²	8.494	68.832.000
3	BIỆT THỰ ĐƠN	3.960	3	3.960	10	m²	10.010	39.640.000
4	BIỆT THỰ ĐÔI	3.801	3	3.801	7	m²	10.315	39.209.000
5	BIỆT THỰ LỚN	1.756	4	1.756	1	m²	10.708	18.804.000
6	KHÁCH SẠN	5.574		74.670		m²		744.492.000
-	Hầm để xe và kỹ thuật	5.574	1	5.574		m ²	14.000	78.036.000
-	Khối đế thương mại dịch vụ	5.574	4	22.296		m ²	11.000	245.256.000
-	Khối tháp khách sạn	1.800	26	46.800		m ²	9.000	421.200.000
7	HỒ BOI	1.250	1	1.250	1	m²	12.000	15.000.000
8	KHU THỂ THAO	8.534	1	8.534	1	m²	3.469	29.600.980
9	KHUÔN VIÊN, CÂY XANH,	14.602		7.035		m²	1.341	9.435.000

Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
	CẢNH QUAN							
10	HẠ TẦNG GIAO THÔNG	10.963		10.963		m²	2.730	29.925.980
11	HỆ THỐNG TỔNG THỂ							
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống	27.000.000	27.000.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống	25.000.000	25.000.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống	28.500.000	28.500.000
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống	18.300.000	18.300.000
II	Thiết bị							1.424.571.293
1	THIẾT BỊ TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN					Trọn Bộ	524.634.000	524.634.000
2	THIẾT BỊ KÝ TÚC XÁ					Trọn Bộ	19.724.800	19.724.800
3	THIẾT BỊ BIỆT THỰ ĐƠN					Trọn Bộ	14.752.000	14.752.000
4	THIẾT BỊ BIỆT THỰ ĐÔI					Trọn Bộ	14.561.200	14.561.200
5	THIẾT BỊ BIỆT THỰ LỚN					Trọn Bộ	12.107.200	12.107.200
6	THIẾT BỊ KHÁCH SẠN					Trọn	786.140.000	786.140.000

Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
						Bộ		
7	THIẾT BỊ HỒ BƠI					Trọn Bộ	12.500.000	12.500.000
8	THIẾT BỊ SÂN THỂ THAO					Trọn Bộ	12.560.098	12.560.098
9	THIẾT BỊ CÔNG VIÊN CÂY XANH					Trọn Bộ	12.110.500	12.110.500
10	THIẾT BỊ HẠ TẦNG GIAO THÔNG					Trọn Bộ	15.481.495	15.481.495
III	Chi phí quản lý dự án					0,834	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	27.461.599
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng							53.683.488
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,065	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	2.152.505
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					0,195	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	6.422.378
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật					0,875	GXDtt * ĐMTL%	16.345.036
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công					0,481	GXDtt * ĐMTL%	8.989.770
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,011	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	362.340
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					0,031	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	1.032.075

Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					0,051	GXDtt * ĐMTL%	957.146
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình					0,049	GXDtt * ĐMTL%	921.526
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng					0,725	GXDtt * ĐMTL%	13.540.145
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị					0,169	GTBtt * ĐMTL%	2.410.567
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường					TT		550.000
V	Chi phí chuyển mục đích SDD	5,8				TT	828.309	240.209.500
VI	Chi phí khác					5,0%		180.655.542
VII	Chi phí dự phòng					10%		361.311.084
Tổng cộng								4.155.077.466

III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

3.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình” được thực hiện tại Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

3.2. Hình thức đầu tư



Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình” được thực hiện tại Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình được đầu tư xây mới.

IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

4.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

T	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN	6.552,0	11,30%
-	Hầm để xe và kỹ thuật	8.693,0	14,99%
-	Phân thân	6.552,0	11,30%
2	KÝ TÚC XÁ	1.013,0	1,75%
3	BIỆT THỰ ĐƠN	3.960,0	6,83%
4	BIỆT THỰ ĐÔI	3.801,0	6,55%
5	BIỆT THỰ LỚN	1.756,0	3,03%

T T	Nội dung	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
6	KHÁCH SẠN	5.574,0	9,61%
-	Hầm để xe và kỹ thuật	5.574,0	9,61%
-	Khối đế thương mại dịch vụ	5.574,0	9,61%
-	Khối tháp khách sạn	1.800,0	3,10%
7	HỒ BƠI	1.250,0	2,15%
8	KHU THỂ THAO	8.533,7	14,71%
9	KHUÔN VIÊN, CÂY XANH, CẢNH QUAN	14.602,4	25,17%
10	HẠ TẦNG GIAO THÔNG	10.963,0	18,90%
Tổng cộng		58.005,0	100%

4.2. 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

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT
I	Xây dựng	58.005				m²
1	TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN	6.552		61.109		m²
-	Hầm để xe và kỹ thuật	8.693		8.693		m ²
-	Phần thân	6.552	8	52.416		m ²
2	KÝ TÚC XÁ	1.013	8	8.104		m²
3	BIỆT THỰ ĐƠN	3.960	3	3.960	10	m²

TT	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng căn	ĐVT
4	BIỆT THỰ ĐÔI	3.801	3	3.801	7	m²
5	BIỆT THỰ LỚN	1.756	4	1.756	1	m²
6	KHÁCH SẠN	5.574		74.670		m²
-	Hầm để xe và kỹ thuật	5.574	1	5.574		m ²
-	Khối đế thương mại dịch vụ	5.574	4	22.296		m ²
-	Khối tháp khách sạn	1.800	26	46.800		m ²
7	HỒ BƠI	1.250	1	1.250	1	m²
8	KHU THỂ THAO	8.534	1	8.534	1	m²
9	KHUÔN VIÊN, CÂY XANH, CẢNH QUAN	14.602		7.035		m²
10	HẠ TẦNG GIAO THÔNG	10.963		10.963		m²



Phương án quy hoạch khu phức hợp trường học – bệnh viện

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT KHU PHỨC HỢP

2.1. Chương trình đào tạo Cao đẳng



Trường Lê Quý Đôn đào tạo các ngành, nghề như sau:

- Khối Ngành Sức Khỏe
 - Dược Học
 - Điều Dưỡng
 - Điều Dưỡng Nha Khoa
 - Hộ Sinh
 - Chăm Sóc Sắc Đẹp
 - Y Học Cổ Truyền
 - Kỹ Thuật Phục Hồi Chức Năng
 - Kỹ Thuật Hình Ảnh Y Học
 - Kỹ Thuật Xét Nghiệm Y Học
- Khối Ngành Kỹ Thuật
 - Công Nghệ Ô Tô
 - Công Nghệ Thông Tin
 - Công Nghệ Kỹ Thuật Cơ Khí

- Công Nghệ Kỹ Thuật Điện, Điện Tử
- Điện tử dân dụng
- Điện tử Công nghiệp
- Kỹ Thuật Xây Dựng
- Khối Ngành Kinh Tế – Xã Hội
 - Quản Trị Kinh Doanh
 - Quản Trị Bệnh Viện
 - Quản Trị Dịch Vụ Du Lịch và Lữ Hành
 - Quản Trị Nhà Hàng
 - Quản Trị Khách Sạn
 - Tài Chính Ngân Hàng
 - Kế Toán
 - Marketing Thương Mại
 - Tiếng Anh
 - Tiếng Hàn
 - Tiếng Nhật
- Liên Kết Đào Tạo ĐH
 - Thạc Sĩ Quản lý Kinh Tế
 - ĐH Điều Dưỡng
 - ĐH Luật
 - Giáo Dục Tiểu Học
 - Giáo Dục Mầm Non
 - Quản Trị Kinh Doanh
 - Tài Chính Ngân Hàng
 - Kế Toán
- Đào Tạo Ngắn Hạn

Đối tượng và hình thức tuyển sinh: Xét tuyển thẳng học sinh đã tốt nghiệp THPT hoặc BT VH.

Thời gian đào tạo Cao đẳng Chính quy: 03 năm.

2.2. Công trình bệnh viện

2.2.1. Mục tiêu

Với đội ngũ cán bộ y tế có trình độ chuyên môn kỹ thuật cao, các thiết bị hiện đại và cơ sở vật chất đạt tiêu chuẩn chất lượng, bệnh viện tham gia khám chữa

bệnh và chăm sóc sức khỏe cho người tự nguyện chi trả các dịch vụ y tế đang sinh sống và làm việc tại địa phương nói riêng và nhân dân các tỉnh lân cận nói chung, góp phần tham gia công tác chăm sóc và bảo vệ sức khỏe cho nhân dân.

Phối hợp với các bệnh viện nhà nước, tư nhân, cơ sở có vốn đầu tư nước ngoài để nghiên cứu khoa học, đào tạo cán bộ, áp dụng kỹ thuật mới góp phần nâng cao trong công tác bảo vệ sức khỏe của cộng đồng.

Bệnh viện hoạt động với các dịch vụ sau:

Các dịch vụ ngoại trú:

- Dịch vụ tư vấn, quản lý và chăm sóc sức khỏe định kỳ.
- Dịch vụ tư vấn, khám, chữa bệnh ngoại trú.
- Dịch vụ tư vấn, chuẩn đoán hình ảnh.
- Các dịch vụ phụ trợ, cung cấp thuốc, hướng dẫn sử dụng thuốc, tổ chức hội thảo khoa học, tổ chức các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ cho các cơ sở y tế trong vùng

Các dịch vụ nội trú:

- Dịch vụ khám và điều trị bệnh, chăm sóc và điều dưỡng bệnh trong nội trú hàng ngày.
- Dịch vụ tư vấn, khám và chữa bệnh trong trường hợp cấp cứu 24h/24h hàng ngày.
- Các dịch vụ chuẩn đoán, phát hiện bệnh và phẫu thuật điều trị bệnh.
- Dịch vụ chăm sóc đặc biệt.
- Các dịch vụ khác: Ăn - Ở - Giặt giũ phục vụ bệnh nhân....

2.2.2. Chức năng - nhiệm vụ

Cấp cứu, khám bệnh, chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe

- Cấp cứu, khám, chữa bệnh nội trú và ngoại trú;
- Chuyển người bệnh khi vượt quá khả năng điều trị của bệnh viện;
- Khám sức khỏe định kỳ, quản lý sức khỏe, khám sức khỏe cho người Việt Nam đi lao động ở nước ngoài.

Đào tạo cán bộ

- Đào tạo cán bộ thường xuyên cho cán bộ nhân viên bệnh viện, các bệnh viện khác khi có yêu cầu để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ;
- Là cơ sở thực hành để đào tạo cán bộ y tế từ bậc trung học trở lên đến đại học (Nếu có yêu cầu của cơ quan quản lý ngành y tế và các cơ sở đào tạo).

Nghiên cứu khoa học về y học

- Tham gia tổng kết, đánh giá các đề tài nghiên cứu khoa học;

- Kết hợp với các bệnh viện, viện tham gia các công trình nghiên cứu về điều trị bệnh, y tế cộng đồng và dịch tễ học trong công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cấp cơ sở, cấp Bộ.

Phòng bệnh

Thực hiện tốt công tác phòng bệnh trong bệnh viện, phối hợp với các cơ sở y tế dự phòng ở địa phương tham gia phát hiện và phòng chống các bệnh dịch nguy hiểm. Tham gia công tác truyền thông giáo dục sức khỏe thực hiện công tác phòng chống dịch bệnh, bệnh nghề nghiệp.

Hợp tác quốc tế về y học

Tham gia các chương trình hợp tác quốc tế với các cá nhân, tổ chức nước ngoài theo quy định của nhà nước.

Quản lý kinh tế trong bệnh viện

Quản lý kinh tế minh bạch, thống nhất theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2.2.3. Bộ máy quản lý bệnh viện

Bộ phận quản lý

- Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc
- Ban Giám đốc
- Phòng Tổ chức - Kế hoạch tổng hợp
- Phòng tài chính kế toán

Bộ phận chuyên môn

Bộ phận chuyên môn có thể có các khoa chuyên môn như sau:

Khoa khám bệnh:

- + Buồng cấp cứu – lưu bệnh
- + Phòng khám chuyên khoa nội
- + Phòng khám chuyên khoa ngoại tổng quát
- + Phòng khám chuyên khoa phụ sản – Kế hoạch hóa gia đình
- + Phòng khám chuyên khoa nhi
- + Phòng khám chuyên khoa mắt
- + Phòng khám chuyên khoa tai – mũi – họng
- + Phòng khám chuyên khoa răng - hàm - mặt
- + Phòng khám chuyên khoa phẫu thuật thẩm mỹ
- + Phòng khám chuyên khoa tâm thần – thần kinh
- + Phòng khám chuyên khoa da liễu
- + Phòng khám chuyên khoa điều dưỡng, phục hồi chức năng

- + Phòng khám chuyên khoa truyền nhiễm
- + Phòng khám chuyên khoa y học cổ truyền.

Khoa nội

- + Chuyên khoa trung tâm can thiệp tim mạch đột nguy
- + Đơn vị điều trị các bệnh thông thường về nội khoa tổng hợp
- + Đơn vị lọc thận
- + Đơn vị nội tiết
- + Đơn vị hô hấp
- + Đơn vị tiêu hóa
- + Đơn vị xương cơ khớp
- + Đơn vị ung bướu

Khoa ngoại

- + Đơn vị ngoại tổng hợp
- + Đơn vị chấn thương chỉnh hình, thận tiết niệu, xương cơ khớp
- + Đơn vị phẫu thuật thẩm mỹ
- + Đơn vị phẫu thuật tim mạch

Khoa phẫu thuật gây mê hồi sức

- + Buồng phẫu thuật
- + Buồng tiền mê
- + Buồng hậu phẫu

Khoa sản phụ khoa

- + Buồng đẻ
- + Buồng chờ đẻ
- + Buồng khám sản
- + Buồng khám phụ khoa
- + Buồng hậu sản
- + Buồng kỹ thuật kế hoạch hóa gia đình
- + Buồng truyền thông tư vấn

Khoa nhi

Liên khoa mắt, tai mũi họng, răng hàm mặt

Khoa sản sóc đặc biệt

Khoa truyền nhiễm

Khoa y học cổ truyền

Khoa điều dưỡng phục hồi chức năng

+ Đơn vị vận động trị liệu

+ Đơn vị vật lý trị liệu

+ Đơn vị thủy trị liệu

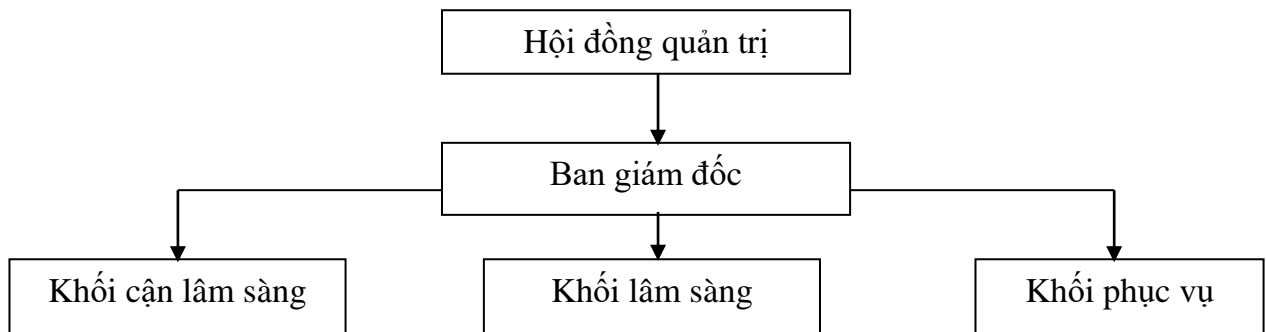
Khoa cận lâm sàng

+ Xét nghiệm: huyết học, sinh hóa, vi sinh, miễn dịch, giải phẫu bệnh

+ Chẩn đoán hình ảnh: X-quang, CT-Scanner, cộng hưởng từ, siêu âm, nội soi.

+ Thăm dò chức năng: điện tâm đồ, điện não đồ.

Khoa dược



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

- | | |
|---|--|
| 1. Khoa khám bệnh | 8. Khoa sản sóc đặc biệt |
| 2. Khoa nội (trung tâm can thiệp tim mạch đột ngụy) | 9. Khoa truyền nhiễm |
| 3. Khoa ngoại | 10. Khoa y học cổ truyền |
| 4. Khoa phẫu thuật gây mê hồi sức | 11. Khoa điều dưỡng phục hồi chức năng |
| 5. Khoa sản phụ khoa | 12. Khoa cận lâm sàng |
| 6. Khoa nhi | 13. Khoa dược |
| 7. Liên khoa mắt, tai mũi họng, răng hàm mặt | |

Tổ chức nhân sự, cán bộ

Tổ chức biên chế nhân sự của bệnh viện được kết hợp nhân sự bệnh viện các bệnh viện, trường đại học y dược khác. Bao gồm cán bộ như sau:

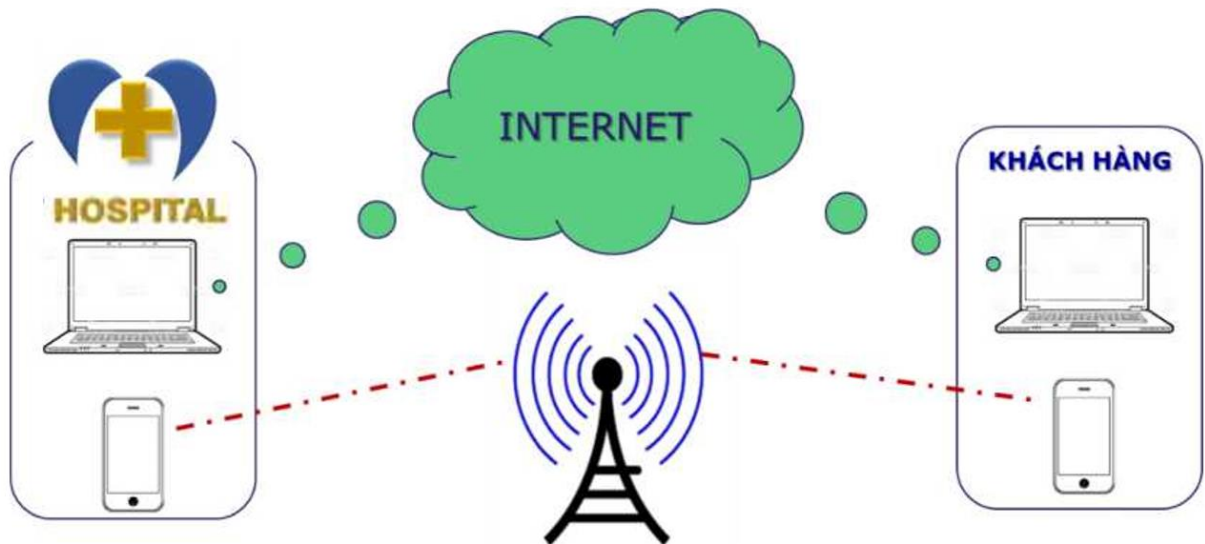
1. Giám đốc bệnh viện
2. Phó giám đốc
3. Kế toán trưởng

4. Điều dưỡng trưởng
5. Trưởng khoa
6. Giáo sư, bác sĩ
7. Dược sĩ đại học
8. Kỹ sư, cử nhân kinh tế, Cử nhân xét nghiệm
9. Điều dưỡng, kỹ thuật viên, nữ hộ sinh, dược sĩ trung, sơ cấp
10. Thư ký y khoa, công nhân thanh trùng
11. Công nhân, nhân viên phục vụ hành chính, bảo vệ

2.2.4. Thiết bị y tế

Hầu hết các thiết bị đều được nhập khẩu từ những nước đi đầu về kỹ thuật như Mỹ, Nhật Bản, Đức, Hàn Quốc,... Có thể kể đến một số máy móc hiện có tại bệnh viện như: máy CT Scanner xoắn ốc, hệ thống chụp mạch số hóa xóa nền (DSA), hệ thống chụp cộng hưởng từ (MRI), X-Quang kỹ thuật số, công nghệ chẩn đoán chính xác bằng kiểm tra thần kinh BIO, công nghệ dao LEEP sử dụng sóng tầng cao thông qua dây dẫn LOOP, máy siêu âm màu 3 chiều/4 chiều, máy thận nhân tạo, máy giúp thở cao cấp, thiết bị phẫu thuật soi soi, hệ thống xét nghiệm hiện đại. tất cả vì mục tiêu tiếp cận nhanh, chẩn đoán chính xác, điều trị kịp thời nhằm mang lại hiệu quả thăm khám và điều trị tốt nhất cho người bệnh.

2.2.5. Mô hình tương tác với Khách hàng từ xa






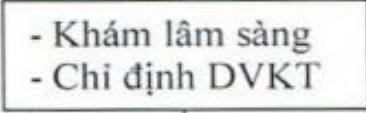

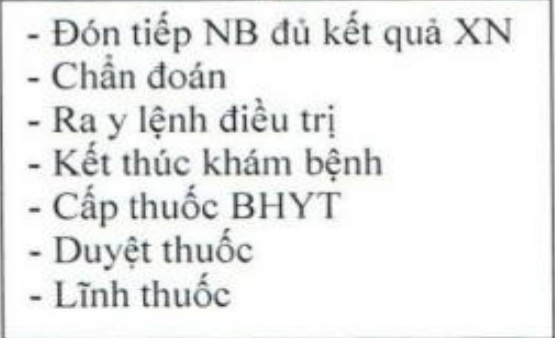
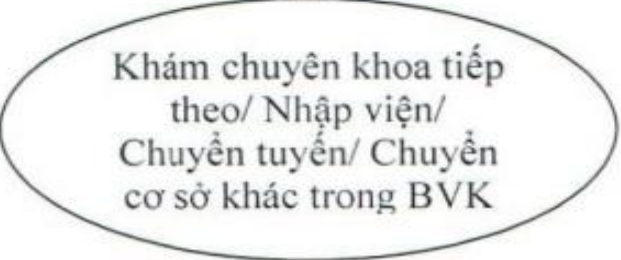
- Hồ sơ bệnh án:

- o Mỗi khách hàng sẽ có một mã khách hàng duy nhất;
- o Hồ sơ bệnh án điện tử;
- o Hồ sơ bệnh án được cập nhật sau mỗi lần thăm khám/tương tác;
- o Hồ sơ bệnh án được lưu trữ vĩnh viễn.

Yêu cầu trong khai thác sử dụng

- Công trình tòa nhà bệnh viện được thiết kế theo hướng hiện đại, ứng dụng mô hình thông tin xây dựng (BIM - Building Information Modeling) giúp tối ưu hóa chi phí quản lý vận hành khai thác sử dụng công trình.
 - o Tối ưu chiếu sáng và thông gió tự nhiên, kết hợp với hệ thống điện điều khiển thông minh giúp tiết kiệm năng lượng;
 - o Chú trọng đến sự phát triển bền vững: ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo và tái sử dụng nước thải sinh hoạt.
- Công trình tiện ích sử dụng cho cả trẻ nhỏ và người khuyết tật.
- Chất lượng công trình tương đương chuẩn 3 sao (riêng các nhà vệ sinh công cộng đạt chuẩn tương đương 4 sao).

2.2.6. Sơ đồ quy trình đón tiếp bệnh nhân

Trách nhiệm	Các bước thực hiện
ĐD đón tiếp; CB thu viện phí	
BS khám bệnh; ĐD phụ BS khám	
BS khám bệnh; KTV; Khoa CLS	
ĐD đón tiếp; BS khám bệnh; ĐD phụ BS khám; CB thu viện phí; DSL, Trưởng/phó khoa Nội điều trị vú; Dược sỹ phát thuốc BHYT	
BS khám bệnh; ĐD phụ BS khám	

2.3. Công trình nhà dưỡng bệnh kiểu biệt thự



Là ngôi nhà được xây dựng trên một khuôn viên sân vườn riêng biệt, biệt thự có phòng khách lớn, nhiều phòng ngủ, có phòng nghe và chơi nhạc, thư viện, có nhà ăn lớn tụ tập hàng trăm khách. Biệt thự còn là sự kết tinh của khoa học về xây dựng và trang trí nội ngoại thất.

Thường mỗi biệt thự có một tên riêng và luôn được nhắc tới trong lịch sử. Biệt thự thường được xây trên những diện tích lớn, ở thung lũng, trên đồi, ven suối hay thị trấn, thành phố... ở Việt Nam các không gian ở, quần thể ở có từ các triều đại thời Lý, Trần, Lê, Nguyễn. Từ cuối thế kỷ thứ XIX, chúng ta có thêm các loại hình biệt thự Châu Âu cận đại. Dựa vào số lượng và chất lượng biệt thự có thể đánh giá đời sống con người trong các mặt tinh thần, vật chất và văn hoá. Nó vẫn luôn tồn tại, là mối quan tâm chung của nhiều nước trên thế giới. Vì vậy cần có những cuộc đánh giá và đưa ra các chỉ tiêu của biệt thự là cần thiết, để có các quan niệm đúng trong việc đào tạo thiết kế cho sinh viên, nhằm đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của con người.

Nhiều quốc gia hiện nay đã coi nhà ở biệt thự không còn là loại nhà chính của khu trung tâm thành phố nữa, mà chúng chỉ được xây dựng ở ngoại thành hoặc những khu nghỉ mát. Tại một số nước khác, nhà ở biệt thự vẫn được xây dựng trong nội đô một số thành phố và thị trấn ở mức độ vừa phải. trên đất nước chúng ta, nhà ở biệt thự ở một số thành phố lớn còn chiếm một tỷ lệ đáng kể, nên việc đề tâm nghiên cứu loại nhà ở đây xây dựng riêng biệt một cách đúng mức vẫn là cần thiết. Hơn nữa loại nhà khối ghép ít tầng là loại nhà vẫn xây dựng hàng loạt phổ biến trong thành phố nhỏ và thị trấn hiện nay trên thế giới nên lại càng cần có chú ý thích đáng.

Nhà biệt thự dành cho những gia đình có điều kiện thu nhập kinh tế cao, những người có điều kiện sống cao như các quan chức cao cấp, các thương nhân

giàu hay các trí thức lớn, có tiềm năng trang bị những tiện dụng gia đình không hạn chế. Vì vậy từ nội dung không gian, diện tích sử dụng cũng như điều kiện, tiêu chuẩn trang trí thẩm mỹ đến chất lượng các hình thức bên ngoài của ngôi nhà đều rất cao. Ngôi nhà có nhiều khả năng đóng góp vẻ đẹp mỹ quan cho đô thị, cho đường phố. Nhà ở biệt thự hơn bất cứ loại hình nhà ở nào khác là nó có thể thể hiện được thị hiếu thẩm mỹ của chủ nhân nhiều nhất.

Nhà ở biệt thự thường đặt trong những khu vực yên tĩnh, có nhiều cây xanh ở ven đô. Nhà ở biệt thự thường có tiêu chuẩn sinh hoạt cao, điều kiện tiện nghi đầy đủ. Ngôi nhà chính thường cao từ 1 đến 3 tầng. Lô đất của biệt thự thường từ 300-800m² nhưng chỉ được phép xây dựng với mật độ nhỏ hơn hoặc bằng 35%.

Đây là loại nhà ở tiêu chuẩn cao ở các đô thị, mỗi căn nhà cũng có một khuôn viên độc lập, cho mỗi gia đình độc lập. Thường được xây dựng ở những khu vực đẹp của thành phố và cũng có thể ở ngoại vi các đô thị hoặc xen kẽ lẫn trong các khu nhà lớn ở xa trung tâm ở những nơi có phong cảnh đẹp có điều kiện khí hậu thích hợp cho việc nghỉ ngơi yên tĩnh, gần gũi thiên nhiên. Nhà ở có sân vườn bao bọc quanh và tiếp cận với thiên nhiên ở nhiều hướng.

Số tầng của nó có thể là 1-3 tầng. Trong nhà, có những bộ phận như sảnh hay tiền phòng hoặc hiên, phòng tiếp khách, phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ, phòng ăn, nhà bếp, nhà xe... ngoài diện tích dành cho các không gian trên, còn có chỗ để ô tô (gara), có chỗ thư giãn hoạt động hay nghỉ ngơi ngoài trời.

Theo số tầng nhà ở biệt thự có thể chia ra loại biệt thự một tầng, hai tầng, ba tầng. nhà ở biệt thự còn có thể chia ra loại biệt thự một căn (một hộ gia đình) - đơn lập, biệt thự hai căn (hai hộ gia đình) - song lập, ngoài ra còn có cụm biệt thự từ 4-8 căn nhà, nhưng ở nước ta không phát triển bởi vì một số gia đình sẽ không có hướng gió tốt.

- Đất đai dành cho mỗi biệt thự có thể tùy theo quỹ đất và định hướng quy hoạch của thành phố nhưng diện tích thường $S_{kd} \geq 300m^2$ và có mặt tiền không hẹp hơn 12m.

+ Ở những khu đất ven đô $S_{kd} = 400-600m^2$

+ Ở những khu nghỉ mát, thành phố nhỏ, khu du lịch $S=800\div 1000m^2$.

Vì không hạn chế về điều kiện kinh tế nên số buồng phòng của biệt thự chủ yếu theo yêu cầu của từng gia đình và mục đích sử dụng biệt thự. Số buồng phòng gia đình trong biệt thự thường tính bằng số nhân khẩu trong gia đình.

Các thành phần trong biệt thự:

- Phòng khách

Trong biệt thự phòng khách thường có diện tích lớn được dùng cho các công việc ban ngày chủ yếu tập trung vào các sinh hoạt xã hội của gia đình quanh bàn

trà, bàn cà phê, uống rượu, hút thuốc và cho các hoạt động giải trí vào buổi tối: nghe nhạc, khiêu vũ... cho nên đòi hỏi phòng phải có không gian rộng lớn để có thể sử dụng linh hoạt. Kế bên phòng khách thường thông với khu vườn lớn, cảnh sắc thay đổi bốn mùa kết hợp với màu sắc nội thất làm tăng giá trị và ý nghĩa của phòng khách. Các phòng liền kề với phòng khách là các phòng đọc, thư viện, phòng làm việc, phòng nghe nhạc,.....

- Phòng ăn

Diện tích phòng ăn cần tương đối lớn, có thể chứa được từ 2 đến 24 người. Nó thường được thông với phòng khách và khi đó có thể chứa được hàng trăm người. Phòng ăn có thể có chỗ ăn ngoài trời, nơi có mái che hoặc sân ngoài.

- Bếp Trong biệt thự phòng bếp là một khu riêng và thông với phòng ăn. Phòng bếp tốt nhất nên đặt về hướng đông hay tây - bắc, nối liền với mặt ngang của cửa trước hoặc dùng lối đi riêng. Phòng bếp thường nối với khu rửa bát, giặt giũ, kho chứa đồ, khu vệ sinh.

- Phòng ngủ

Phòng ngủ thường rộng từ 25 - 36m², có thể bố trí giường đơn hay giường đôi. Nó là nơi trưng bày đồ đạc, có tủ rượu, tủ đựng quần áo, bệ, chậu rửa, kho chứa đồ. Trong một số trường hợp khu tắm và xí đặt riêng. Tổng diện tích khoảng từ 4 - 123m².

- Phòng nghe nhạc

Bố trí gần phòng khách, kích thước tùy thuộc vào số khán giả, loại cũng như số nhạc cụ. Phòng nghe nhạc thường thiết kế hình vuông với các tấm vách bằng gỗ hoặc các vật liệu cách âm hiệu quả. Trong các căn phòng lớn người ta đặt các mặt phản âm ở xung quanh nhạc công và các mặt phản âm ở phía sau khán giả.

- Thư viện

Diện tích thư viện gia đình chỉ cần 16 - 24m². Mặt người đọc quay về hướng bắc. Diện tích chỗ người đọc 3-5m², vị trí đặt bàn làm việc và bàn tiếp khách. Kệ để sách tính theo diện tích tường 120 - 150 cuốn trên 1m², độ cao của kệ 1700mm.

- Khu vực cầu thang

Cầu thang là sự lưu thông theo chiều đứng của ngôi nhà. Cầu thang và vị trí cầu thang có tác động quan trọng trong ngôi nhà. Nó có tác động trực tiếp đến hệ thống không gian sử dụng, là điểm nhấn vừa mang tính mỹ thuật, tính kỹ thuật hợp lý tùy theo từng kiểu bố cục mà sắp xếp cầu thang. Chiều rộng của từng vế cầu thang trong biệt thự từ 1,2m - 1,5m. Các vế kết hợp với nhau tạo nên giêng lầy sáng. Diện tích sử dụng của cầu thang khoảng 6 - 12m², có thể dùng thang trong, thang vuông, thang một vế, hai vế hay ba vế. Trong một biệt thự có thể dùng từ 1 - 3 cầu thang.

- Phòng thể thao

Phòng thể dục thể thao cần có diện tích rộng đặt chỗ cao ráo của tầng một hay tầng mái nơi thoáng gió và có tầm nhìn, có mái hoặc không có mái che để sử dụng các phương tiện thể dục vào buổi sáng hay tối. Diện tích trung bình 36m², bể bơi, buồng tắm, thay quần áo.

- Phòng học con cái

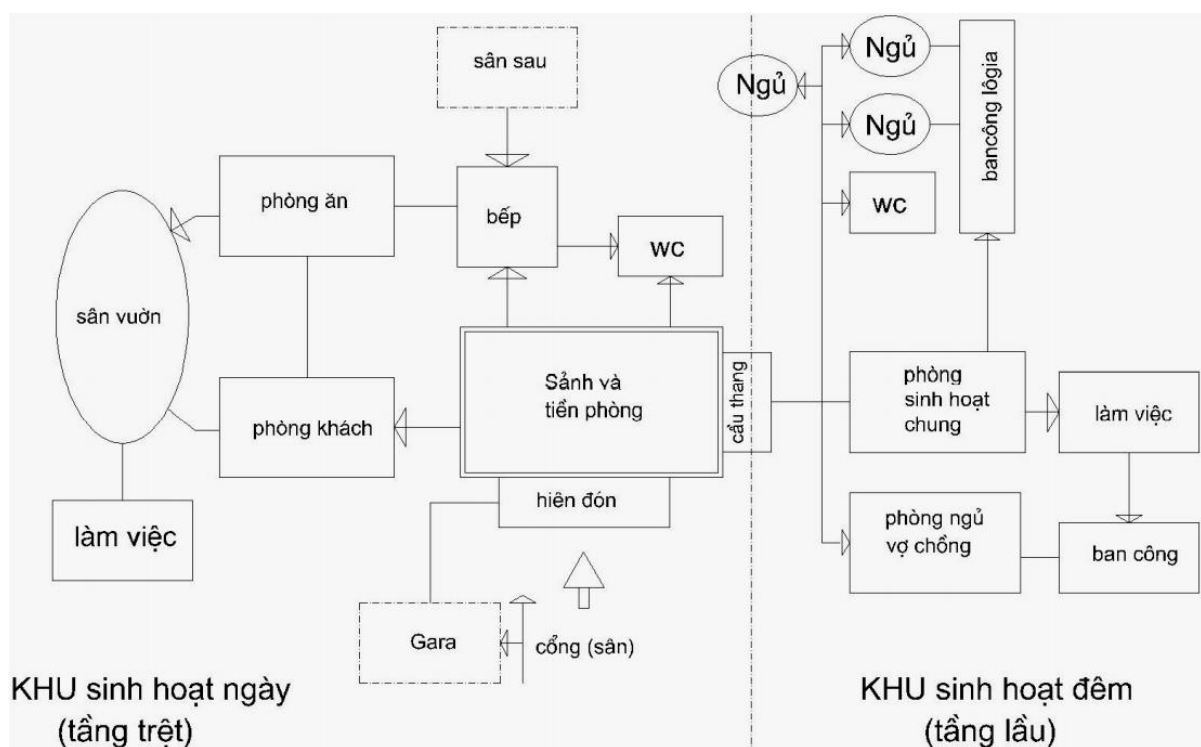
Nơi học tập có thể đặt ngay trong phòng ngủ, diện tích 4-8m², bàn học và giá sách bố trí nơi cửa sổ có khu vực chơi riêng. Phòng học tập và chơi thiết kế gần phòng ngủ hay thông với phòng ngủ bằng giá sách, ngăn vách. Mỗi phòng trung bình rộng 18m², bố trí ở nơi yên tĩnh, quay về hướng bắc.

- Phòng để mũ áo và áo choàng

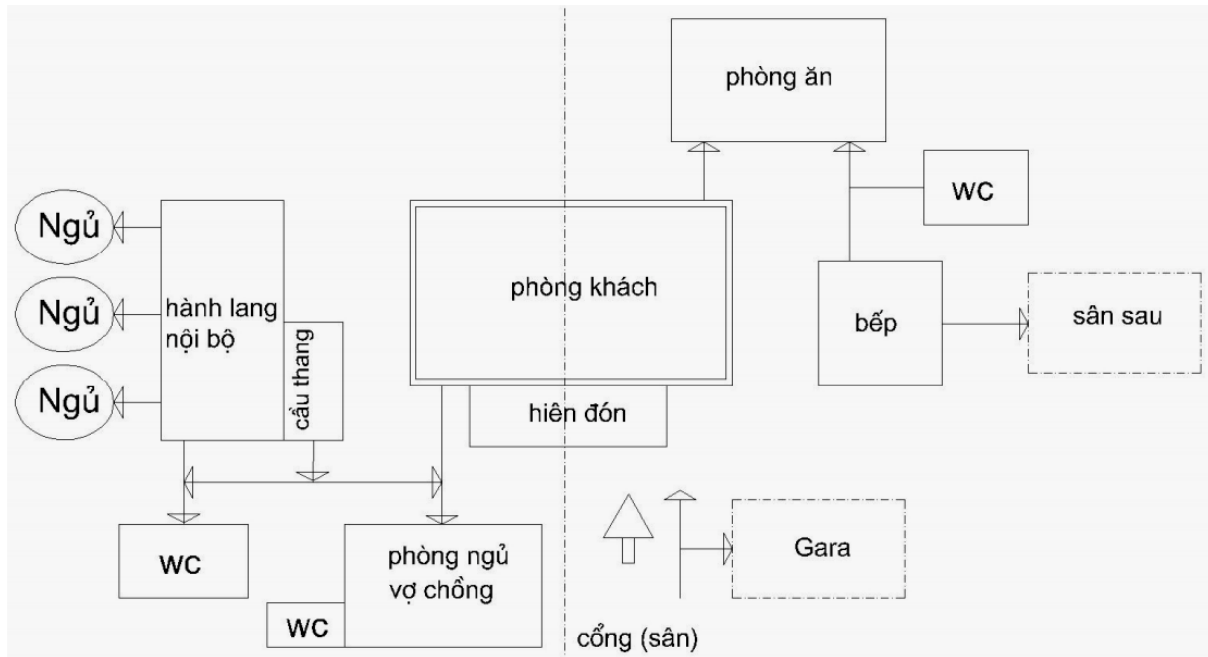
Cần có khoảng trống ở trong hoặc ngoài lối đi vào tiền sảnh để treo mũ và áo choàng và để các loại giày dép đi lại ngoài trời.

- Kho

Hình dạng phòng kho quan trọng không kém kích thước của nó. Nhà kho phải thuận tiện cho mọi hoạt động có liên quan. Trong một nhà cần có nhiều kho như kho bếp, kho chứa nguyên liệu, kho để rượu, kho chứa đồ thái. Trung bình mỗi kho phải từ 2 - 9m². Kho có thể đặt ở các vị trí tầng hầm, các tầng hoặc ở trên tầng thượng.



Sơ đồ mối quan hệ các không gian trong nhà ở 2-3 tầng (lấy sảnh, thang làm trung tâm)



Sơ đồ mối quan hệ các không gian trong nhà ở 2-3 tầng (lấy phòng khách, sảnh làm trung tâm)

- Gara ô tô

Khi thiết kế gara ô tô kích thước không đủ, khoảng cách tối thiểu giữa xe và tường là 1,2m, phía trước mũi xe tối thiểu 0,5m. Nhà xe nên để gần lối vào nhà, dễ vào. Độ dốc của gara không quá 20%, đường xe không quá 6% đường xe chạy, tường nên làm bằng các chất liệu không bị phân huỷ do dầu mỡ và dễ rửa, phải có rãnh thoát nước khi rửa xe.

- Ngoài ra sân riêng, vườn bể cảnh, đài phun nước đóng vai trò quan trọng trong biệt thự

Tạo ra những cảnh quan thiên nhiên như vườn, cây cối; làm thành một vách ngăn tự nhiên đối với tiếng ồn, bụi, nắng và gió; thiết kế những vị trí trồng cây trong nhà làm cho cảm giác rộng rãi và không khí tươi mát; nên tạo những bể cảnh hoặc hồ nhỏ, non bộ kết hợp với bố cục vườn và công trình làm tăng mỹ quan, gây cảm giác hưng phấn, mát mẻ, nhẹ nhàng công trình.

Các loại hình kiến trúc biệt thự

- Loại hình xếp theo quy mô gồm có
 - + Biệt thự lớn
 - + Biệt thự trung bình
 - + Biệt thự nhỏ

Lịch sử đã để lại các biệt thự ở Châu Âu, châu Á, châu Phi nay có thể dùng làm câu lạc bộ, toà đại sứ, nhà làm việc. Đó là các biệt thự lớn, các biệt thự thường có gian phòng lớn như sảnh, phòng khách, phòng ăn, thư viện, tiếp đó là các phòng ở và phòng làm việc.

Với phong cách kiến trúc cổ điển + sảnh + cầu thang + G1, G2 (là không gian để tạo dáng nội thất quan trọng). Nó nói lên phong cách thị hiếu của chủ hộ. G1 và G2 là hành lang, tên cổ latin gọi là galgrie. Ngày nay Gallery có hàm nghĩa là Phòng tranh, gian trưng bày.

Trong kiến trúc biệt thự xưa nay đều tận dụng sảnh và G1, G2 để trưng bày. Để hiệu quả trưng bày được tốt người ta đã dùng thức cột, phân vị tường, trang trí trần, nền nhà tổ hợp thành một bố cục kiến trúc có chủ đề, phong vị được thiết kế tỉ mỉ, chu đáo. Cầu thang góp phần cùng với sảnh và Gallery tăng thêm giá trị cho phong cách kiến trúc nội thất.

Nội thất các phòng khách, phòng ăn, thư viện, phòng ngủ có kiến trúc thống nhất, hài hoà từ tổng thể đến chi tiết. Ngoài ra mỗi gian phòng thường có một màu sắc, một bố cục nội thất riêng, tăng vẻ đa dạng cho nhà ở.

Có biệt thự loại siêu cấp là Hoàng cung, Hoàng cung là nhà ở của Vua chúa, công tước... tùy theo cách gọi trong lịch sử. Đây là biệt thự, là kiến trúc ở cực lớn, mở rộng thành quần thể kiến trúc hoàng cung cùng với biệt thự đã khai thác đến tối đa các thành tựu nghệ thuật của quá khứ và tương lai.

- Loại hình biệt thự theo địa điểm xây dựng

+ Biệt thự ngoại ô có điều kiện vương rộng, lấy vị trí có phong cảnh đẹp. Nghệ thuật vườn của nhân loại được gìn giữ, kế tục chủ yếu qua kiến trúc vườn của biệt thự.

+ Biệt thự nội đô có sân vườn vừa đủ cho yêu cầu yên tĩnh, cách lí, bố cục nội thất đầy đủ số phòng cần cho chủ hộ. Đó là xu thế của kiến trúc biệt thự trên thế giới từ thế kỷ XVI đến thế kỷ XIX.

+ Trước đó các biệt thự nội đô thời phục Hưng của Italia, Tây Ban Nha, Anh Cát Lợi, tuy không có vườn nhưng có sân trong, có đại sảnh, các phòng khách, thư viện rất lớn với trang trí nội thất nổi tiếng được nhắc đến nhiều trong lịch sử kiến trúc thế giới.

+ Nhìn chung với tầm nhìn lịch sử và quy mô quốc tế, ở nước ta có biệt thự nội đô cỡ nhỏ.

2.4. Trung tâm thương mại tổng hợp

Trung tâm thương mại là loại hình tổ chức kinh doanh thương mại hiện đại, đa chức năng. Cụ thể gồm quần thể các loại hình cửa hàng, cơ sở hoạt động dịch vụ; hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê...

Hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hoá và kinh doanh một số loại hình dịch vụ bao gồm: khu vực để bố trí các cửa hàng bán buôn, bán lẻ hàng hoá; nhà hàng khách sạn; khu vực để tổ chức hội chợ triển lãm, trưng bày giới thiệu hàng hoá; khu vực dành cho hoạt động vui chơi giải trí, cho thuê văn phòng làm việc, hội trường, phòng họp để tổ chức các hội nghị, hội thảo, giao dịch và ký kết các hợp đồng thương mại trong, ngoài nước;

Khu mua sắm:

Khu mua sắm là nơi tập trung của những thương hiệu nổi tiếng khác trong các lĩnh vực như: thời trang, làm đẹp, mỹ phẩm, chăm sóc sức khỏe





Khu ăn uống:

Không chỉ là nơi mua sắm đáng tin cậy mà còn là cả một “thiên đường ẩm thực” quy tụ đủ chuỗi các cửa hàng đồ ăn đồ uống có tiếng khắp nơi. Tại đây có nhiều gian hàng ẩm thực đường phố từ các quốc gia trong khu vực như Việt Nam Nhật, Thái, Lào, Campuchia, Ấn Độ... Chắc chắn thực khách sẽ có những trải nghiệm vô cùng tuyệt vời và đáng nhớ ở đây.



Khu vui chơi, giải trí

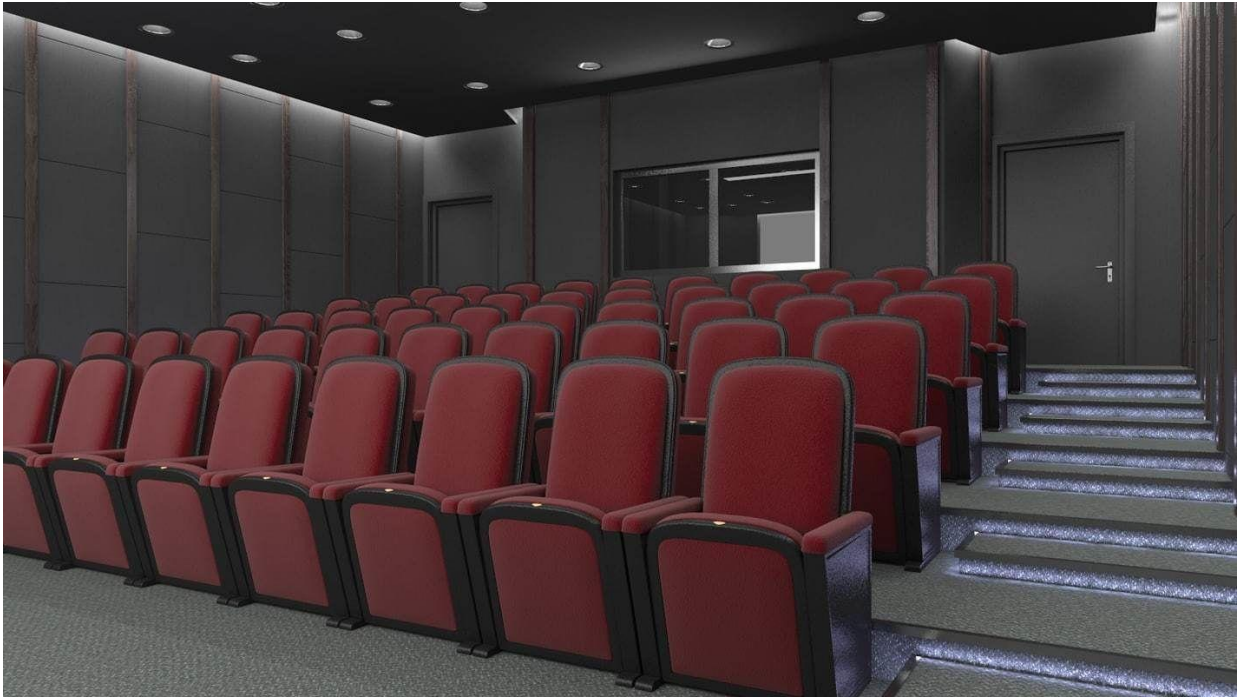


Rạp chiếu phim:

Xem phim là một trong những hình thức giải trí ra đời từ rất xưa và chiếm được vị trí thiết yếu trong cuộc sống thường ngày. Hiện nay đại đa số mọi người lại

Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”

chọn cách là đi xem phim để giảm stress. Và để đáp ứng nhu cầu của người dân thì Chúng tôi sẽ tiến hành đầu tư rạp chiếu phim hiện đại, âm thanh sắc nét, cho phép người xem trải nghiệm được hết những điểm hay và hấp dẫn nhất của tác phẩm.



Bar, Club:

Bar, club là một nơi bán các loại thức uống có cồn như: Bia, rượu, rượu vang, cocktail và các đồ uống khác như nước khoáng, nước giải khát cho khách đã đủ tuổi để uống (trên 18 tuổi). Ngoài ra, Bar còn phục vụ một số thức ăn nhanh như đậu phộng, khoai tây chiên...



Khu hội chợ triển lãm, trưng bày sản phẩm:

Khu hội chợ triển lãm, trưng bày sản phẩm là khu tổ chức trưng bày vật phẩm, tranh ảnh hoặc hàng hoá tập trung trong một thời gian và tại một địa điểm nhất định nhằm mục đích giới thiệu, quảng bá đến mọi người trong xã hội, cộng đồng.



2.5. Khối khách sạn

2.5.1. Khách sạn

Đầu tư xây dựng khách sạn với quy mô 26 tầng nằm trên khối trung tâm thương mại với các hạng mục sau:

❖ Trang thiết bị nội thất

+ *Sảnh đón tiếp*

- Có quầy lễ tân
- Wifi
- Điện thoại
- Máy vi tính
- Bàn ghế tiếp khách
- Bảng/ màn hình niêm yết giá dịch vụ và phương thức thanh toán
- Bảng/ màn hình niêm yết tỷ giá ngoại tệ
- Thiết bị phục vụ thanh toán bằng thẻ tín dụng
- Cửa ra vào được bố trí thuận tiện
- Có nơi giữ đồ và tài sản giá trị của khách
- Xe đẩy cho người khuyết tật.
- Giá để báo, tạp chí hoặc hệ thống đọc báo trực tuyến (Press Reader)
- Quầy thông tin, quan hệ khách hàng và hỗ trợ đón tiếp (trực cửa, chuyển hành lý, văn thư, xe đưa đón khách)



Khu vực sảnh đón tiếp khách sạn 4 sao đầy đủ các trang thiết bị phục vụ khách

❖ ***Khu khách sạn***

Khách sạn hiện nay đang là địa điểm được nhiều người lựa chọn cho chuyến nghỉ dưỡng dài ngày. Xu hướng **thiết kế nội thất khách sạn** cũng thay đổi rất nhiều để phù hợp với xu thế và thẩm mỹ của xã hội. Đây cũng là điều khiến nhiều chủ đầu tư khách sạn băn khoăn để làm sao mang đến không gian độc đáo, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu từ mọi tầng lớp khách hàng từ thương gia cho đến những đối tượng du lịch bình dân, mang cảm giác mới lạ và thoải mái cho từng đối tượng khách hàng.

Khách sạn 4 sao sang trọng phải hoành tráng, thu hút mọi ánh nhìn từ du khách với phong cách thiết kế và bài trí nội ngoại thất lịch lãm, sang trọng, hài hòa, quý phái đáp ứng mọi nhu cầu sinh hoạt, giải trí của du khách.

Việc thiết kế cảnh quan Sân vườn xanh, thoáng mát sẽ giúp du khách có nơi thư giãn thoải mái, dễ chịu. Vì vậy, tiêu chuẩn thiết kế khách sạn 4 sao sang trọng sẽ trở nên đẹp hơn khi được thiết kế đồng bộ, thống nhất với không gian khách sạn.



Phong cách bài trí trang nhã, tinh tế kết hợp cùng những ô cửa sổ lớn, mở ra không gian đường phố bên ngoài.



❖ **Buồng ngủ**

- Giường đơn 1m x 2m

- Giường đôi 1,6m x 2m
- Giường cho người khuyết tật 1,8m x 2m
- Đệm dày 20cm - có ga bọc, chăn – gối có vỏ bọc
- Có tủ hoặc kệ đầu giường – bảng điều khiển thiết bị điện đặt ở đầu giường
- Đèn đầu giường cho mỗi khách, chỉnh được độ sáng
- Ổ cắm điện an toàn ở đầu giường
- Minibar – đặt sẵn các loại đồ uống, đồ ăn vặt, đồ ăn nhẹ.
- Điện thoại, tivi – hướng dẫn sử dụng điện thoại và tivi
- Điều hòa không khí
- Tủ đựng quần áo có móc treo quần áo, móc áo có nhiều loại để treo được các loại quần, áo – bàn chải quần áo
- Rèm cửa sổ đủ chắn sáng
- Đèn đủ chiếu sáng
- Bàn ghế uống nước
- Cốc uống nước, tách uống trà – cà phê
- Ấm đun nước siêu tốc, dụng cụ mở bia – rượu
- Hộp giấy ăn
- Bộ đồ trái cây
- Giá để hành lý
- Giấy hoặc hộp mút lau giày
- Wifi – đường truyền Internet qua cáp tốc độ cao
- Bàn làm việc cho 100% số buồng ngủ - có đèn bàn làm việc - ổ cắm điện an toàn ở bàn làm việc
- Cặp đựng tài liệu thông tin về khách sạn và hướng dẫn khách: nội quy, dịch vụ và giá dịch vụ, thời gian phục vụ khách của các dịch vụ, chính sách khuyến mại, phong bì, giấy, bút viết (thông tin về khách sạn có thể cung cấp trên màn hình)
- Gương soi, gương soi cả người
- Sọt rác
- Sọt hoặc túi đựng đồ giặt là
- Thiết bị phát hiện khói báo cháy
- Hệ thống chữa cháy bằng nước tự động
- Dép đi trong phòng

- Tranh ảnh
- Két an toàn cho 80% số buồng ngủ
- Máy sấy tóc
- Túi kim chỉ
- Sàn gỗ hoặc thảm trải buồng ngủ
- Sơ đồ hướng dẫn thoát hiểm
- Mát nhìn gắn trên cửa
- Chuông gọi cửa
- Chốt an toàn
- Ổ khóa từ dùng thẻ
- Cửa tự động đóng



❖ ***Phòng vệ sinh trong buồng ngủ***

- Tường làm bằng vật liệu không thấm nước, sàn lát bằng vật liệu chống trơn.
- Chậu rửa mặt, bệ đặt chậu rửa mặt – gương soi – đèn trên gương soi.
- Đèn trần
- Ổ cắm điện an toàn
- Vòi nước – nước nóng – vòi tắm hoa sen – hệ thống cây sen tắm đứng

phun mưa

- Móc treo quần áo
- Giá để khăn các loại
- Bồn cầu – vòi nước di động cạnh bồn cầu
- Giấy vệ sinh – thùng rác có nắp
- Thiết bị thông gió
- Vật dụng cho 1 khách: cốc, xà phòng, khăn mặt, khăn tắm, khăn lau tay, bàn chải đánh răng, kem đánh răng, mũ chụp tóc, tăm bông, dầu gội đầu, sữa tắm, dầu xả, áo choàng sau tắm.
- Muối tắm
- Khăn chùi chân
- Điện thoại nối với buồng ngủ
- 100% số buồng ngủ có phòng tắm đứng hoặc bồn tắm nằm có rèm che
- Cân sức khỏe
- Hệ thống ga và xi phông thoát sàn đảm bảo ngăn mùi hôi



❖ *Phòng họp, hội nghị, hội thảo*

- Bàn ghế, micro, đèn điện các loại
- Máy chiếu, màn hình chiếu

Dự án “Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình”

- Thiết bị phục vụ họp – hội nghị - hội thảo
- Sơ đồ, biển chỉ dẫn, đèn báo thoát hiểm
- Điều hòa không khí
- Hệ thống thông gió tốt
- Hệ thống camera trong phòng họp – hội nghị - hội thảo
- Thảm trải phòng



Hệ thống phòng họp – hội nghị - hội thảo có thảm trải phòng

2.6. Khu thể thao



2.6.1. Sân bóng đá mini

Sân bóng đá mini là mô hình kinh doanh nào đang phát triển ở ngoài thị trường, mô hình này áp dụng cho dự án sẽ là nơi sinh hoạt của sinh viên Khu phức hợp và làm tăng tính thẩm mỹ cho dự án một cách sang trọng, hiện đại.

Phương án xây dựng bóng đá mini:

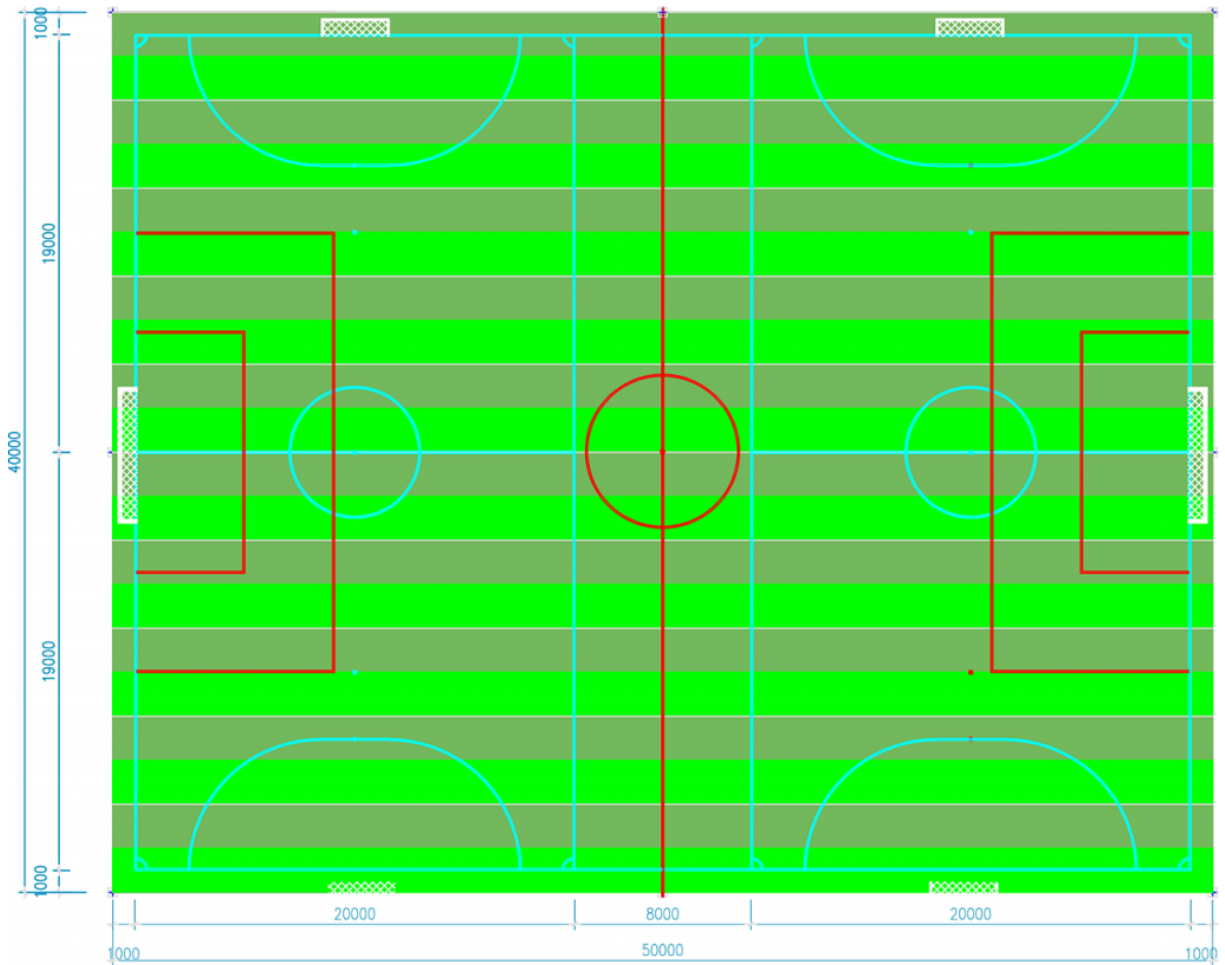
Kích thước sân.

Theo tiêu chuẩn làm sân bóng đá mini cỏ nhân tạo châu Âu và Á thì kích thước sân thường thấy như sau:

Kích thước sân bóng đá 5 người là: 20m x 40m hoặc 22m x 42m.

Kích thước sân bóng đá 7 người là: 30m x 50m hoặc 33m x 53m.

Kích thước sân bóng đá 11 người là: 68m x 105m hoặc 72m x 113m.



MẶT BẰNG TRÁI CỎ

Bản vẽ tham khảo 2 sân 5 kết hợp với 1 sân 7 (kích thước tổng 40m x 50m)

Thi công nền hạ

Thi công nền hạ tuân thủ các kỹ thuật sau đây:

- Sân bóng đá nên chuẩn bị nền hạ thật phẳng. Nền hạ phẳng thì phần đá bên trên sẽ ít hao hơn có thể lên đến 50% hao hụt.
- Sân bóng nên lu lèn thật kỹ nền hạ. Sau khi nền phẳng, tiến hành lu lèn chặt. Như vậy, khi đổ đá ít bị lún hơn do đó tránh hao hụt lên đến 30%
- Sân mini nên xây bó vỉa trước khi tiến hành đổ đá 0~4 lên trên. Cân chỉnh bó vỉa sao cho bằng phẳng và cùng cao độ.
- Sân bóng mini nên đổ đá theo từng đồng nhỏ, càng nhỏ càng tốt.

Làm trụ đèn:

Có 3 loại trụ đèn có giá từ thấp đến cao

- Trụ đèn bằng sắt ống, sơn (chi phí thấp)
- Trụ BTCT hay còn gọi là trụ điện lực (kỹ thuật phức tạp)
- Trụ mạ kẽm (loại này có tính thẩm mỹ cao, nhưng kèm theo chi phí cao)

Xác định vị trí và số lượng trụ điện cho hệ thống đèn chiếu sáng, đối với các sân bóng đá từ 5, 7, 11 người thì số lượng đèn của các sân là khác nhau phù hợp với độ sáng cho toàn sân.

Đối với sân 5 người: thì từ 6 – 8 trụ điện.

Đối với sân 7 người: thì từ 8 trụ điện.

Đối với sân 10 người : thì từ 10 trụ điện.

Thi công mặt cỏ nhân tạo

Giai đoạn thi công mặt cỏ sân bóng đá có sử dụng bạt dán và keo dán nên cần lưu ý đến thời tiết. Nên chọn ngày có thời tiết nắng to, nhiệt độ cao để thực hiện, điều này sẽ giúp tăng tính chất kết dính của keo dán đối với lớp đế của cỏ. Nếu trong quá trình trải cỏ gặp trời mưa, mặt sân cỏ bị ướt, phải đợi ít nhất 24 giờ mới được lắp đặt cỏ nhân tạo.

Ra đều cuộn cỏ theo 1 hướng chiều dọc hoặc chiều ngang sân. Lưu ý các mép của thảm cỏ phải sát mí nhau để thuận lợi cho việc kết nối và dán keo ở các mép sau này.



Cắt, tạo đường biên đúng kích thước theo tiêu chuẩn sân bóng đá.

Kết nối các tấm cỏ lại với nhau bằng keo chuyên dụng tại các mép của tấm cỏ và đường biên sân. Lưu ý, trong quá trình dán keo không được làm dính các vết keo trên bề mặt cỏ, làm dính các sợi cỏ vào nhau ảnh hưởng đến chất lượng bề mặt cỏ trên sân.

Sau khi kết nối cỏ và tạo đường biên trắng xong, rải thêm lớp cát vào trong cỏ, lớp này dày khoảng 2.5~2.7cm.

Quá trình vào cát được chia làm nhiều lớp, có thể rải bằng tay hoặc bằng máy rải cát (Chú ý là phải chuẩn bị cát khô và mịn). Dùng bồ cào chuyên dụng hoặc máy đánh cỏ đánh cho cát rớt xuống đều cho đến khi độ dày đạt khoảng 2.5cm – 2.7cm.

Trải hạt cao su: Sau khi đạt yêu cầu lớp cát, tiến hành trải thêm lớp cao su. Chiều cao lớp này khoảng từ 0.8 – 1 cm, trung bình khoảng từ 4kg – 9 kg /1 mét vuông nền tùy thuộc vào chiều cao của ngọn cỏ, có thể trải bằng tay hoặc bằng máy. Sau đó, dùng bồ cào chuyên dụng hoặc máy đánh cỏ đánh cho hạt cao su rớt xuống đều.

2.6.2. Các loại sân thể thao khác

Sân tennis



Sân tennis, kích thước sân thường là 40x20m

Kích thước chuẩn ITF (Liên Đoàn Tennis Thế Giới) là 36.57m x 18.29m:

- Diện tích tối thiểu là 17m x 34m.

- Diện tích nhỏ hơn như 16.5 x 33.5m thì chỉ dùng cho tập gia đình và trẻ em. Diện tích nhỏ hơn nữa thì chúng ta không thể làm được 1 sân vì động viên khi chạy đánh, cứu bóng sẽ bị vướng hàng rào hoặc gãy vượt, chấn thương...

Sân tennis tùy vào nguyên liệu làm sân bề mặt sân ta chia sân tennis làm 4 loại phổ biến sau:

- Sân đất nện: Sân đất nện được làm bằng đá hay gạch nghiền nát. Thường có màu đất đỏ. Loại sân này làm cho bóng nảy chậm và lên cao. Sân này thích hợp cho các tay vợt thích đứng cuối sân thay vì lên lưới và phải có nhiều kiên nhẫn vì một điểm đánh chậm và lâu. Đa số các sân đất nện là ở Châu Âu và Châu Nam Mỹ.

- Sân thảm: Sân thảm thường được dùng khi người ta mượn sân bóng rổ hay các sân thể thao khác trong nhà để tranh giải quần vợt. Ban tổ chức trải một loại thảm đặc biệt chế tạo cho quần vợt lên trên sân và dựng cột và lưới. Sân thảm thường có độ nảy trung bình nên thích hợp cho mọi loại trận bóng.

- Sân cứng: Sân cứng thật sự có nhiều loại khác nhau như là: Sân xi măng; sân làm từ lớp cao su mỏng trộn với cát rồi đổ lên mặt xi măng. Những loại sân này thường làm cho bóng đi nhanh, nảy cao và đều. Nó thường thích hợp với những tay vợt thích phát bóng và lên lưới nhưng người ta cũng có thể làm cho mặt sân này “chậm” hơn lại bằng cách làm cho mặt sân nhám hơn hay mềm hơn.

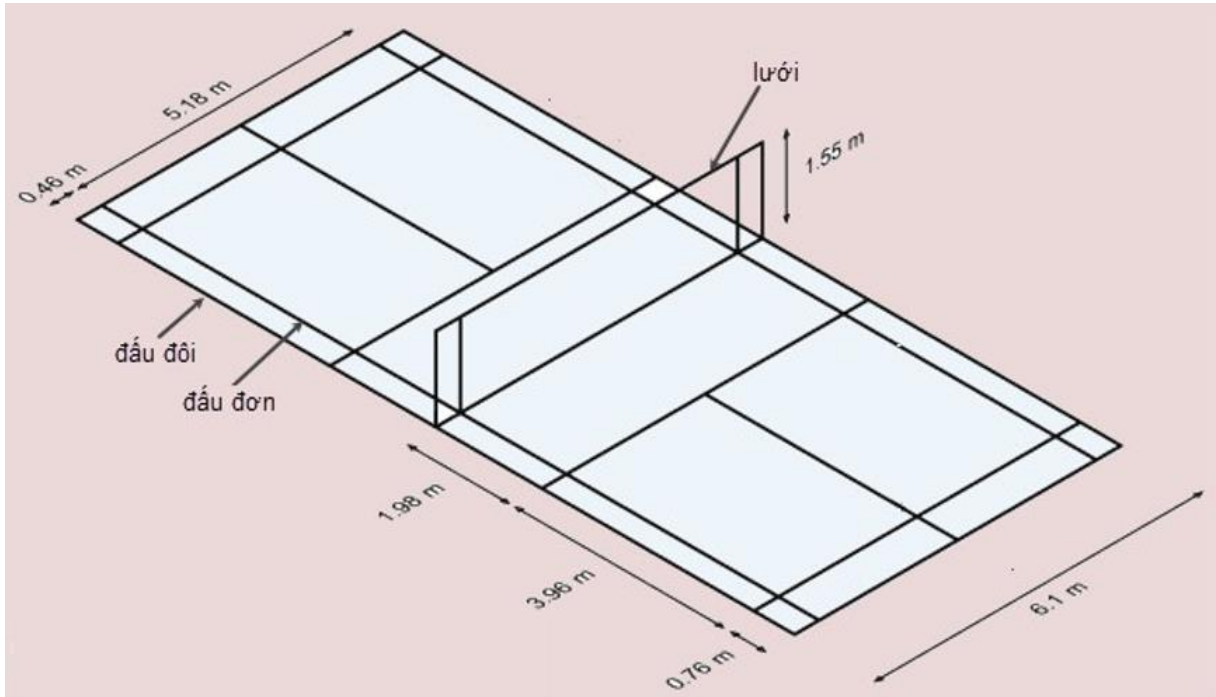
- Sân cỏ nhân tạo: Sân tennis cỏ nhân tạo ngày nay rất phổ biến tại nhiều địa phương... Đa số sân tennis được làm từ cỏ nhân tạo vì độ an toàn cũng như rất thân thiện với con người. Loại sân này làm cho bóng đi nhanh, nảy thấp và đều. Sân cỏ nhân tạo tennis rất thích hợp với những tay vợt thích phát bóng và lên lưới.

Sân cầu lông

Sân bóng chuyền, cầu lông, kích thước sân thường là 24x15m

Theo quy định của Liên đoàn cầu lông thế giới Badminton World Federation (BWF) thì sân cầu lông là một sân đấu có hình chữ nhật được xác định bởi các đường biên. Có hai loại sân cầu lông đó là: sân cầu lông đánh đơn (thi đấu giữa hai vận động viên) và sân cầu lông đánh đôi (thi đấu giữa hai cặp vận động viên).

Kích thước sân cầu lông chuẩn cho sân cầu lông đơn và sân cầu lông đôi theo Liên đoàn cầu lông thế giới BWF được quy định như sau:



Kích thước sân cầu lông đánh đôi.

Chiều dài sân cầu lông đánh đôi: 13.4m.

Chiều rộng sân cầu lông đánh đôi: 6.1m.

Độ dài đường chéo sân cầu lông đánh đôi: 14.7m.

Kích thước sân cầu lông đánh đơn.

Chiều dài sân cầu lông đánh đơn: 5.18m.

Chiều rộng sân cầu lông đánh đơn: 6.1m.

Độ dài đường chéo sân cầu lông đánh đơn: 14.3m

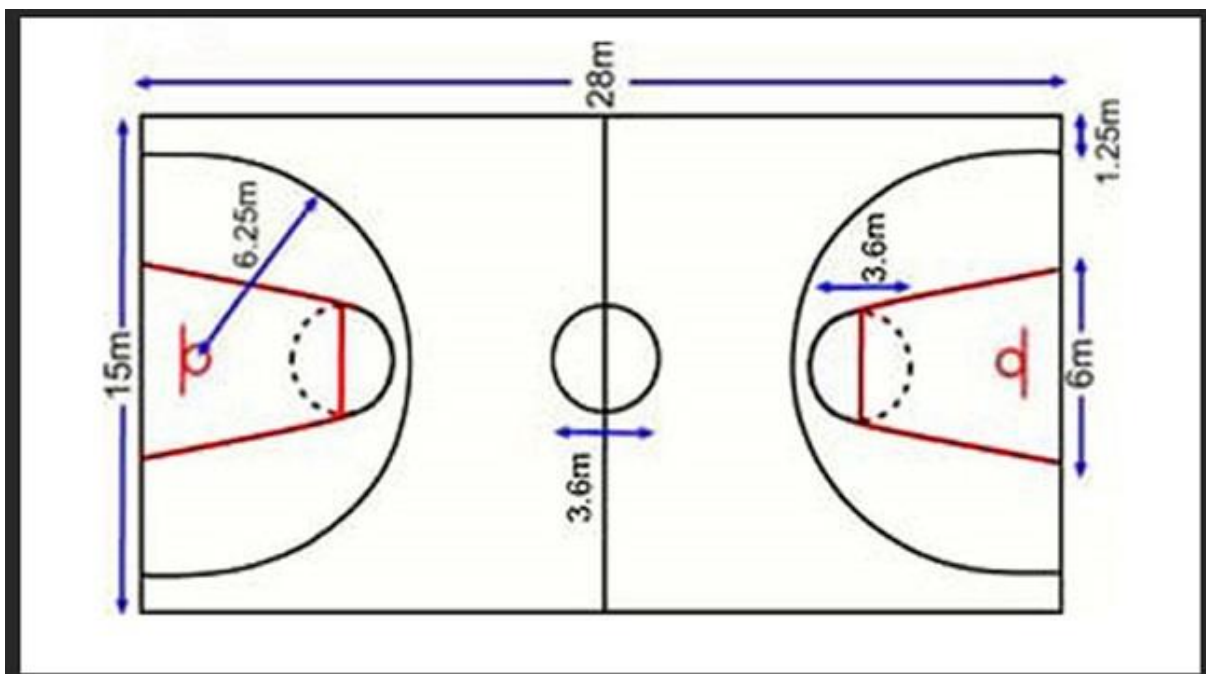
Sân bóng rổ

Sân bóng rổ, kích thước sân 30x19m

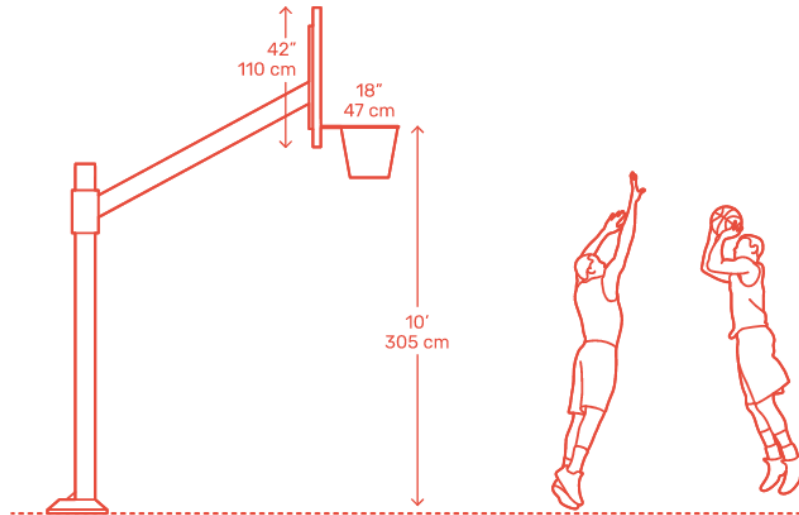
Theo quy định của Liên đoàn bóng rổ quốc tế, kích thước của sân bóng rổ tiêu chuẩn là một sân đấu hình chữ nhật có chiều dài 28m và chiều rộng 15m tính từ mép trong của đường biên này đến đường biên kia. Tuy nhiên, kích thước sân bóng rổ có thể thay đổi tùy vào các giải thi đấu của mỗi quốc gia khác nhau. Thí dụ như 2 giải đấu nhà nghề lớn nhất hành tinh hiện nay là NBA và NCAA thì kích thước sân thi đấu lớn hơn chút, cụ thể là 28.65m x 15.24m.

Ngoài ra, sân bóng rổ đạt chuẩn thi đấu của Liên đoàn bóng rổ Quốc tế cần đảm bảo:

- Chiều cao từ vành rổ đến mặt sân là 3.05m theo chuẩn của FIBA.
- Kích thước bảng rổ tiêu chuẩn rộng 1.8m và cao 1.05m.
- Vành rổ có đường kính rộng 45cm và đường kính vòng sắt chế tạo ra vành từ 1.5 đến 2cm.
- Vạch 3 điểm cách hình chiếu tâm rổ một khoảng cố định 6.25m.
- Trên sân bóng rổ có 3 vòng tròn có đường kính 3.6m.
- Theo quy định, hình chiếu mặt sau của bảng rổ cách đường mức cuối sân 1.2m.



Kích thước sân



Chiều cao sân

2.7. 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. Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của khu dân cư.

2.8. Giao thông

Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các nhà liên kế, biệt thự. 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. Chuẩn bị đất xây dựng với phương án san nền tiêu thụ đạt cao trình thoát nước khu vực.

Hệ thống kỹ thuật hạ tầng đảm bảo yêu cầu về qui mô và chất lượng.

Phần đất giải toả sẽ được thoả thuận bồi thường cho dân với giá đền bù hợp lý đúng theo qui định nhà nước hiện hành.

2.9. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

- San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.
- Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp nước cho khu vực, khi tiến hành xây

dựng hàng rào và khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:
- + Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV
- + Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.
- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.
- Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác đã được quy hoạch.
- Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề VSMT để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tự nhiên.
- Cây xanh: Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh ... Đặc biệt lưu tâm phủ xanh những chỗ bị san gạt.
- Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.
- Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Khách có thể tự điều chỉnh tại phòng ngủ. Các chỗ công cộng phải được điều chỉnh khi đông người và tắt bớt ở một số nơi không có nhu cầu.
- Hệ thống PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự động, phải nghe rõ trong toàn bộ tòa nhà, bố trí các ống tự động được gắn liền vào tường, các ống này được nối đến từng phòng ngủ, nguồn nước cứu hỏa phía ngoài, bình dập lửa xách tay ở những vị trí quan trọng, lớp phủ amiant chịu nhiệt trong nhà bếp, ...

Ngoài ra dự án sẽ tiến hành lắp đặt các hệ thống khác như:

- Hệ thống trung tâm liên lạc trung tâm
- Hệ thống camera
- Hệ thống lọc nước
- Các hệ thống kỹ thuật theo tiêu chuẩn khác
- Hệ thống tự động hóa trong quản lý và trong điều hành kỹ thuật chung

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 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.

1.4. Các phương án xây dựng công trình

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

T T	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượng g căn	ĐVT
I	Xây dựng	58.005				m²
1	TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN	6.552		61.109		m²
-	Hầm để xe và kỹ thuật	8.693		8.693		m ²
-	Phần thân	6.552	8	52.416		m ²
2	KÝ TÚC XÁ	1.013	8	8.104		m²
3	BIỆT THỰ ĐƠN	3.960	3	3.960	10	m²
4	BIỆT THỰ ĐÔI	3.801	3	3.801	7	m²
5	BIỆT THỰ LỚN	1.756	4	1.756	1	m²
6	KHÁCH SẠN	5.574		74.670		m²
-	Hầm để xe và kỹ thuật	5.574	1	5.574		m ²
-	Khối đế thương mại dịch vụ	5.574	4	22.296		m ²
-	Khối tháp khách sạn	1.800	26	46.80		m ²

T T	Nội dung	Diện tích	Tầng cao	Diện tích sàn	Số lượn g căn	ĐVT
				0		
7	HỒ BƠI	1.250	1	1.250	1	m ²
8	KHU THỂ THAO	8.534	1	8.534	1	m ²
9	KHUÔN VIÊN, CÂY XANH, CẢNH QUAN	14.602		7.035		m ²
10	HẠ TẦNG GIAO THÔNG	10.963		10.96 3		m ²
11	HỆ THỐNG TỔNG THỂ					
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thốn g
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thốn g
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thốn g
-	Hệ thống PCCC					Hệ thốn g
II	Thiết bị					
1	THIẾT BỊ TRƯỜNG HỌC - BỆNH VIỆN					Trọn Bộ
2	THIẾT BỊ KÝ TÚC XÁ					Trọn Bộ
3	THIẾT BỊ BIỆT THỰ ĐƠN					Trọn Bộ
4	THIẾT BỊ BIỆT THỰ ĐÔI					Trọn Bộ
5	THIẾT BỊ BIỆT THỰ LỚN					Trọn Bộ
6	THIẾT BỊ KHÁCH SẠN					Trọn Bộ
7	THIẾT BỊ HỒ BƠI					Trọn Bộ
8	THIẾT BỊ SÂN THỂ THAO					Trọn Bộ
9	THIẾT BỊ CÔNG VIÊN CÂY XANH					Trọn Bộ

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.

1.5. 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

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	20.000	240.000	51.600	291.600
2	Ban quản lý, điều hành	3	12.000	432.000	92.880	524.880
3	Giảng viên, chuyên gia	50	15.000	9.000.000	1.935.000	10.935.000
4	Công, nhân viên	200	6.000	14.400.000	3.096.000	17.496.000
	Cộng	254	2.006.000	24.072.000	5.175.480	29.247.480

1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

- + Thời gian chuẩn bị đầu tư: 6 tháng
- + Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: 18 tháng.

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 23/06/2014;

- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2001;

- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;

- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;

- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

- Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của một số nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ Môi trường;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực thực hiện dự án “*Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình*” tại Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình, và khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến môi trường làm việc tại dự án. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau. Đối với dự án này, chúng ta sẽ đánh giá giai đoạn xây dựng và giai đoạn đi vào hoạt động.

3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.

Tác động của bụi, khí thải, tiếng ồn:

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi, tuy nhiên ảnh hưởng của tiếng ồn đến chất lượng cuộc sống của người dân là không có.

Tác động của nước thải:

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

+ Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

Tác động đến sức khỏe cộng đồng:

Các chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các nhà máy lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO₂, CO, NO_x, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,...gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông,

cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.

– Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ. Mặc khác khu dự án cách xa khu dân cư nên mức độ tác động không đáng kể.

3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Tác động do bụi và khí thải

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

- Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);
- Từ quá trình sản xuất:
 - + Bụi phát sinh từ quá trình bốc dỡ, nhập liệu;
 - + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất;

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO.

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho và công suất sản xuất mỗi ngày của nhà máy.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

Tác động do nước thải

Nguồn nước thải phát sinh tại dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn

Thành phần nước thải sinh hoạt chủ yếu bao gồm: Chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (COD, BOD), dinh dưỡng (N, P...), vi sinh vật (virus, vi khuẩn, nấm...)

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

Nước mưa chảy tràn: Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi có thể cuốn theo đất cát, lá cây... rơi vãi trên mặt đất đưa xuống hệ thống thoát nước, làm tăng mức độ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận.

Tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày.

IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án

- Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;
- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;
- Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;
- Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất của nhà máy phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam

về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kỹ thuật, ...) Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các nhà máy lân cận;

- Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...
- Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.
- Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Công ty sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định của Khu công nghiệp. Chủ dự án sẽ ký kết hợp đồng thu gom, xử lý rác thải với đơn vị có chức năng theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.
- Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường và tuyên truyền cho công nhân viên của dự án.
- Luôn nhắc nhở công nhân tuân thủ nội quy lao động, an toàn lao động và giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cộng đồng.

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Nồng độ khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ngoài sự phụ thuộc vào tính chất của loại nhiên liệu sử dụng còn phải phụ thuộc vào động cơ của các phương tiện. Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của các phương tiện vận chuyển, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận chuyển ra vào dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường theo đúng Thông tư số 10/2009/TT-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 24/06/2009;

- Quy định nội quy cho các phương tiện ra vào dự án như quy định tốc độ đối với các phương tiện di chuyển trong khuôn viên dự án, yêu cầu tắt máy khi trong thời gian xe chờ...;

- Trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực thực hiện dự án và đảm bảo diện tích cây xanh chiếm 20% tổng diện tích dự án như đã trình bày trong báo cáo;

Giảm thiểu tác động khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất

+ Thông thoáng nhà xưởng sản xuất, lắp đặt hệ thống thông gió, quạt hút và hệ thống làm mát phù hợp với đặc thù sản xuất của nhà máy;

+ Thực hiện quét dọn, vệ sinh ngay trường hợp để rơi vãi nguyên vật liệu, thành phẩm.

+ Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân, tất các công nhân làm việc tại nhà máy đều được trang bị bảo hộ lao động phù hợp theo đặc thù của công đoạn sản xuất;

+ Giám sát sự tuân thủ an toàn trong lao động tại nhà máy;

+ Định kỳ khám sức khỏe cho công nhân;

Giảm thiểu tác động nước thải

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

Nước thải từ bồn cầu được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn lắng giữ trong bể từ 3 – 6 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất hòa tan. Nước thải lắng trong bể với thời gian dài bảo đảm hiệu suất lắng cao.

Khi qua bể tự hoại, nồng độ các chất hữu cơ trong nước thải giảm khoảng 30 %, riêng các chất lơ lửng hầu như được giữ lại hoàn toàn.

Bùn từ bể tự hoại được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để hút và vận chuyển đi nơi khác xử lý.

Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

- + Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tác biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;
- + Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;
- + Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn

Chủ đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phê liệu thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2015 về Quy định quản lý chất thải nguy hại.

V. KẾT LUẬN

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường sống, Ban Giám đốc Công ty sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn vay 100%. Chủ đầu tư sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “*Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình*” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

- Dự phòng phí bằng 10% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **4.155.077.466.000 đồng.**

(Bốn nghìn, một trăm năm mươi lăm tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)

Trong đó: Vốn vay - huy động (100%) : 4.155.077.466.000 đồng.

2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:

Doanh thu từ trường học
Doanh thu từ khám chữa bệnh
Doanh thu từ biệt thự
Doanh thu từ khách sạn
Doanh thu từ thương mại dịch vụ
Doanh thu từ cho thuê sân thể thao

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1 Chi phí marketing	1%	Doanh thu
2 Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3 Chi phí bảo trì thiết bị	2%	Tổng mức đầu tư thiết bị

Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
4 Chi phí hoạt động quản lý vận hành	10%	Doanh thu
6 Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
7 Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế	%
1 Thuế TNDN	20

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **4.155.077.466.000 đồng.**
- Thời hạn : 15 năm (180 tháng).
- Ân hạn : 3 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 3,5%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	15	năm
2	Lãi suất vay cố định	3,5%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	12%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	2,8%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 100%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 0%; lãi suất vay dài hạn 3,5%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 12%/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 15 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **362,4 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 182% trả được nợ.

2.5.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 6,96 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 6,96 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 8 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 7 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **7 năm 7 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PIp = 3,81$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 3,81 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 2,8%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CFt(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 9 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 8.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **8 năm 4 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- CF_t : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
Hệ số chiết khấu mong muốn 2,8%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 11.264.136.710.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần **11.264.136.710.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.5.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 8,36% > 2,8%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

.....

I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **54,2 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “*Khu phức hợp Anh Vinh Group Ninh Bình*” tại Phường Ninh Sơn, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

DVT:1000 VNĐ