

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

KHU ĐÔ THỊ PHÁT THỊNH



Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT THỊNH

Địa điểm: Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Tháng 11/2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

KHU ĐÔ THỊ PHÁT THỊNH

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN

PHÁT THỊNH

Giám đốc

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

NGUYỄN THỊ SEN

0918755356

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.....	5
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	6
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	7
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	7
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	7
1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	13
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	14
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	14
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	15
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.....	18
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 XÂY DỰNG.....	19
2.1. Công trình nhà ở.....	19
2.2. Hành lang cây xanh:.....	22
2.3. Giao thông:.....	23

2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	23
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	25
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	25
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	25
1.2. Phương án tái định cư	25
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	25
1.4. Các phương án xây dựng công trình	25
1.5. Các phương án kiến trúc	26
1.6. Phương án tổ chức thực hiện.....	28
1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	28
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	30
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	30
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	30
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	31
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	31
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	33
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	34
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	34
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	35
V. KẾT LUẬN	37
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	38
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	38
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	41
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	41
2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:.....	41
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	41
2.4. Phương án vay.....	42

2.5. Các thông số tài chính của dự án	43
KẾT LUẬN	45
I. KẾT LUẬN.....	45
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	45
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	46
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	46
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	47
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	48
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	49
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	50
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	51
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	52
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	53
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	54

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT THỊNH**

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ trụ sở:

Thông tin người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: **NGUYỄN THỊ SEN**

Chức danh: Giám đốc

Chứng minh nhân dân: 233124286

Hộ khẩu thường trú: 38/14 Tổ 1, Phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: ***“Khu đô thị Phát Thịnh”***

Địa điểm xây dựng: Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Quy mô diện tích: **23.540,55 m².**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **123.237.614.000 đồng.**

(Một trăm hai mươi ba tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm mười bốn nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn tự có (30%) : 36.971.284.000 đồng.

+ Vốn vay - huy động (70%) : 86.266.330.000 đồng.

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Năm 2018, tốc độ tăng trưởng kinh tế Kon Tum là 9,28%, tiếp tục được duy trì ổn định và cũng là mức tăng cao nhất so với các năm gần đây (năm 2015 tăng 8,32%, năm 2016 tăng 8,01%, 2017 tăng 9,01%).

Kinh tế tăng trưởng là tiền đề để bất động sản Kon Tum trở nên sôi động kể từ đầu năm 2019. Tuy vậy, tiềm năng của thị trường này dự kiến còn rộng mở khi nhìn vào tín hiệu lạc quan của việc hạ tầng được nâng cấp và du lịch phát triển.

Theo đó, trong báo cáo quý I/2019 của tỉnh, Kon Tum đã tập trung vốn đầu tư vào các công trình trọng điểm hoàn thành trong giai đoạn 2019 – 2020 để triển khai các dự án theo đúng tiến độ như đường giao thông kết nối từ đường Hồ Chí Minh đi Quốc lộ 24; đường bao khu dân cư phía Bắc và phía Nam thành phố Kon Tum... Chưa kể, sau năm 2020, Thành phố Kon Tum được nâng cấp trở thành đô thị loại II cùng sân bay Kon Tum được quy hoạch trong giai đoạn 2020 – 2025 trở thành sân bay dân dụng 3C phục vụ các tuyến bay nội địa tầm ngắn và tầm trung.

Chưa kể về du lịch, Kon Tum luôn chiếm vị trí số 2 trong vùng Tây Nguyên cả về số lượng và tốc độ tăng trưởng khách quốc tế (chỉ sau Lâm Đồng), trở thành điểm đến hấp dẫn du khách trong và ngoài nước.

Với những chỉ báo ấn tượng về tăng trưởng kinh tế và môi trường kinh doanh, các chuyên gia đánh giá dự địa phát triển của bất động sản ở Kon Tum còn vô cùng rộng mở và giá trị bất động sản sẽ nằm trong xu hướng tăng trưởng bền vững trong nhiều năm tới.

Sau nhiều năm thị trường bất động sản Kon Tum có diễn biến khó lường thì những tín hiệu gần đây cho thấy thị trường bắt đầu có những khởi sắc.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án **“Khu đô thị Phát Thịnh”** tại Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum 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 phát triển bất động sản của tỉnh Kon Tum.

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 đô thị Phát Thịnh*” hiện đại, tạo ra sản phẩm, chất lượng cao nhằm nâng cao giá trị sản phẩm ngành bất động sản phục vụ nhu cầu tại khu vực.
- Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực tỉnh Kon Tum.
- 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 Kon Tum.
- 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 vùng thực hiện dự án.



Địa giới tỉnh Kon Tum nằm trong vùng từ 107⁰20'15" đến 108⁰32'30" kinh độ Đông và từ 13⁰55'12" đến 15⁰27'15" vĩ độ Bắc.

- Phía Bắc Kon Tum giáp địa phận tỉnh Quảng Nam với chiều dài ranh giới 142 km.

- Phía Nam giáp với tỉnh Gia Lai chiều dài ranh giới 203 km.
- Phía Đông giáp với tỉnh Quảng Ngãi với chiều dài ranh giới dài 74 km.
- Phía Tây giáp với nước CHDCND Lào (142,4 km) và Vương quốc Campuchia (138,3 km).

Kon Tum có diện tích tự nhiên 9.676,5 km², chiếm 3,1% diện tích toàn quốc

Địa hình

Phần lớn tỉnh Kon Tum nằm ở phía tây dãy Trường Sơn, địa hình thấp dần từ bắc xuống nam và từ đông sang tây. Địa hình của tỉnh Kon Tum khá đa dạng: đồi núi, cao nguyên và vùng trũng xen kẽ nhau. Trong đó:

- Địa hình đồi, núi: chiếm khoảng 2/5 diện tích toàn tỉnh, bao gồm những đồi núi liền dải có độ dốc 15⁰ trở lên. Các núi ở Kon Tum do cấu tạo bởi đá biến chất cổ nên có dạng khối như khối Ngọc Linh (có đỉnh Ngọc Linh cao 2.598 m) - nơi bắt nguồn của nhiều con sông chảy về Quảng Nam, Đà Nẵng như sông Thu Bồn và sông Vu Gia; chảy về Quảng Ngãi như sông Trà Khúc. Địa hình núi cao liền dải phân bố chủ yếu ở phía bắc - tây bắc chạy sang phía đông tỉnh Kon Tum. Ngoài ra, Kon Tum còn có một số ngọn núi như: ngọn Bon San (1.939 m); ngọn Ngọc Kring (2.066 m). Mặt địa hình bị phân cắt hiểm trở, tạo thành các thung lũng hẹp, khe, suối. Địa hình đồi tập trung chủ yếu ở huyện Sa Thầy có dạng nghiêng về phía tây và thấp dần về phía tây nam, xen giữa vùng đồi là dãy núi Chumomray.

- Địa hình thung lũng: nằm dọc theo sông Pô Cô đi về phía nam của tỉnh, có dạng lòng máng thấp dần về phía nam, theo thung lũng có những đồi lượn sóng như Đăk Uy, Đăk Hà và có nhiều chỗ bề mặt bằng phẳng như vùng thành phố Kon Tum. Thung lũng Sa Thầy được hình thành giữa các dãy núi kéo dài về phía đông chạy dọc biên giới Việt Nam - Campuchia.

- Địa hình cao nguyên: tỉnh Kon Tum có cao nguyên Kon Plông nằm giữa dãy An Khê và dãy Ngọc Linh có độ cao 1.100 - 1.300 m, đây là cao nguyên nhỏ, chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

Khí hậu

Kon Tum thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên. Nhiệt độ trung bình trong năm dao động trong khoảng 22 - 23⁰C, biên độ nhiệt độ dao động trong ngày 8 - 9⁰C.

Kon Tum có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa chủ yếu bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 3 năm sau. Hàng năm, lượng mưa trung bình khoảng 2.121 mm, lượng mưa năm cao nhất 2.260 mm, năm thấp nhất 1.234 mm, tháng có lượng mưa cao nhất là tháng 8. Mùa khô, gió chủ yếu theo hướng đông bắc; mùa mưa, gió chủ yếu theo hướng Tây Nam.

Độ ẩm trung bình hàng năm dao động trong khoảng 78 - 87%. Độ ẩm không khí tháng cao nhất là tháng 8 - 9 (khoảng 90%), tháng thấp nhất là tháng 3 (khoảng 66%).

Khoáng sản

Kon Tum nằm trên khối nâng Kon Tum, vì vậy rất đa dạng về cấu trúc địa chất và khoáng sản. Trên địa bàn có 21 phân vị địa tầng và 19 phức hệ mắc ma đã được các nhà địa chất nghiên cứu xác lập, hàng loạt các loại hình khoáng sản như: sắt, crôm, vàng, nguyên liệu chịu lửa, đá quý, bán quý, kim loại phóng xạ, đất hiếm, nguyên liệu phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng... đã được phát hiện. Nhiều vùng có triển vọng khoáng sản đang được điều tra thành lập bản đồ địa chất tỷ lệ 1/50.000, cùng với những công trình nghiên cứu chuyên đề khác... sẽ là cơ sở quan trọng trong công tác quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Qua khảo sát của các cơ quan chuyên môn, hiện nay, Kon Tum đang chú trọng đến một số loại khoáng sản sau:

1) Nhóm khoáng sản phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng: nhóm này rất đa dạng, bao gồm: sét (gạch ngói), cát xây dựng, cuội sỏi, đá hoa, đá vôi, đá granít, puzolan....

2) Nhóm khoáng sản vật liệu cách âm, cách nhiệt và xử lý môi trường, bao gồm diatomit, bentonit, chủ yếu tập trung ở thành phố Kon Tum.

3) Nhóm khoáng sản vật liệu chịu lửa: gồm có silimanit, dolomit, quazit tập trung chủ yếu ở các huyện Đăk Glei, Đăk Hà, Ngọc Hồi.

4) Nhóm khoáng sản cháy: gồm có than bùn, tập trung chủ yếu ở thành phố Kon Tum, huyện Đăk Hà, huyện Đăk Tô.

5) Nhóm khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, kim loại hiếm: gồm có mangan ở Đăk Hà; thiếc, molipden, vonfram, uran, thori, tập trung chủ yếu ở Đăk Tô, Đăk Glei, Ngọc Hồi, Konplong; bauxit tập trung chủ yếu ở Kon Plông.

6) Nhóm khoáng sản đá quý: gồm có rubi, saphia, opalcalcedon tập trung ở Đăk Tô, KonPlong.

Tài nguyên đất của tỉnh Kon Tum

Tài nguyên đất của tỉnh Kon Tum được chia thành 5 nhóm với 17 loại đất chính:

1) Nhóm đất phù sa: gồm ba loại đất chính là đất phù sa được bồi, đất phù sa loang lổ, đất phù sa ngoài suối.

2) Nhóm đất xám: gồm hai loại đất chính là đất xám trên mácma axit và đất xám trên phù sa cổ.

3) Nhóm đất vàng: gồm 6 loại chính là đất nâu vàng trên phù sa cổ, đất đỏ vàng trên mácma axit, đất đỏ vàng trên đá sét và biến chất, đất nâu đỏ trên đá bazan phong hoá, đất vàng nhạt trên đá cát và đất nâu tím trên đá bazan.

4) Nhóm đất mùn vàng trên núi: gồm 5 loại đất chính là đất mùn vàng nhạt có nơi Potzon hoá, đất mùn vàng nhạt trên đá sét và biến chất, đất mùn nâu đỏ trên mácma bazơ và trung tính, đất mùn vàng đỏ trên mácma axit.

5) Nhóm đất thung lũng: chỉ có một loại đất chính là đất thung lũng có sản phẩm dốc tụ.

Tài nguyên nước

1) Nguồn nước mặt: chủ yếu là sông, suối bắt nguồn từ phía bắc và đông bắc của tỉnh Kon Tum, thường có lòng dốc, thung lũng hẹp, nước chảy xiết, bao gồm:

- Sông Sê San: do 2 nhánh chính là Pô Kô và Đăkbla hợp thành. Nhánh Pô Kô dài 121 km, bắt nguồn từ phía nam của khối núi Ngọc Linh, chảy theo hướng bắc - nam. Nhánh này được cung cấp từ suối ĐăkPsy dài 73 km, bắt nguồn phía

nam núi Ngọc Linh từ các xã Ngọc Lậy, Măng Ri, huyện Đăk Tô. Nhánh Đăkbla dài 144 km bắt nguồn từ dãy núi Ngọc Krinh.

- Các sông, suối khác: phía đông bắc tỉnh là đầu nguồn của sông Trà Khúc đổ về Quảng Ngãi và phía bắc của tỉnh là đầu nguồn của 2 con sông Thu Bồn và Vu Gia chảy về Quảng Nam, Đà Nẵng. Ngoài ra còn có sông Sa Thầy bắt nguồn từ đỉnh núi Ngọc Rinh Rua, chảy theo hướng bắc - nam, gần như song song với biên giới Campuchia, đổ vào dòng Sê San.

Nhìn chung, chất lượng nước, thế năng... của nguồn nước mặt thuận lợi cho việc xây dựng các công trình thủy điện, thủy lợi.

2) Nguồn nước ngầm: nguồn nước ngầm ở tỉnh Kon Tum có tiềm năng và trữ lượng công nghiệp cấp C2: 100 nghìn m³/ngày, đặc biệt ở độ sâu 60 - 300 m có trữ lượng tương đối lớn. Ngoài ra, huyện Đăk Tô, Konplong còn có 9 điểm có nước khoáng nóng, có khả năng khai thác, sử dụng làm nước giải khát và chữa bệnh.

Rừng và tài nguyên rừng

1) Rừng:

Kon Tum có các kiểu rừng chính sau:

- Rừng kín nhiệt đới hỗn hợp cây và lá rộng: đây là kiểu rừng điển hình của rừng tỉnh Kon Tum, phân bố chủ yếu trên độ cao 500 m, có ở hầu hết huyện, thị trong tỉnh.

- Rừng lá ẩm nhiệt đới: có hầu hết trong tỉnh và thường phân bố ở ven sông.

- Rừng kín á nhiệt đới: phân bố ở vùng núi cao.

- Rừng thưa khô cây họ dầu (rừng khộp): phân bố chủ yếu ở huyện Ngọc Hồi, huyện Đăk Glei (dọc theo biên giới Việt Nam, Lào, Campuchia).

2) Tài nguyên rừng:

- Thực vật: theo kết quả điều tra bước đầu, tỉnh Kon Tum có khoảng hơn 300 loài, thuộc hơn 180 chi và 75 họ thực vật có hoa. Cây hạt trần có 12 loài, 5 chi, 4 họ; cây hạt kín có 305 loài, 175 chi, 71 họ; cây một lá mầm có 20 loài, 19 chi, 6 họ; cây 2 lá có mầm 285 loài, 156 chi, 65 họ. Trong đó, các họ nhiều nhất là họ

đậu, họ đậu, họ long não, họ thầu dầu, họ trinh nữ, họ đào lộn hột, họ xoan và họ trám. Nhìn chung, thảm thực vật ở Kon Tum đa dạng, thể hiện nhiều loại rừng khác nhau trong nền cảnh chung của đới rừng nhiệt đới gió mùa, có 3 đai cao, thấp khác nhau: 600 m trở xuống, 600 - 1.600 m và trên 1.600 m. Hiện nay, nổi trội nhất vẫn là rừng rậm, trong rừng rậm có quần hợp chủ đạo là thông hai lá, dẻ, re, pơmu, đỗ quyên, chua,... ở độ cao 1.500 - 1.800 m chủ yếu là thông ba lá, chua, dẻ, re, kháo, chęc,... Nhắc đến nguồn lợi rừng ở Kon Tum phải kể đến vùng núi Ngọc Linh với những cây dược liệu quý như sâm Ngọc Linh, đẳng sâm, hà thủ ô và quế. Trong những năm gần đây, diện tích rừng của Kon Tum bị thu hẹp do chiến tranh, khai thác gỗ lậu và các sản phẩm khác của rừng. Nhưng nhìn chung, Kon Tum vẫn là tỉnh có nhiều rừng gỗ quý và có giá trị kinh tế cao.

- Động vật: rất phong phú, đa dạng, trong có nhiều loài hiếm, bao gồm chim có 165 loài, 40 họ, 13 bộ, đủ hầu hết các loài chim; thú có 88 loài, 26 họ, 10 bộ, chiếm 88% loài thú ở Tây Nguyên. Đáng chú ý nhất là động vật ăn cỏ như: voi, bò rừng, bò tót, trâu rừng, nai, hoẵng... Trong đó, voi có nhiều ở vùng tây nam Kon Tum (huyện Sa Thầy). Bò rừng có: bò tót (hay con min) tên khoa học *Bosgaurus* thường xuất hiện ở các khu rừng thuộc huyện Sa Thầy và Đăk Tô; bò Đen Teng tên khoa học *Bosjavanicus*. Trong những năm gần đây, ở Sa Thầy, Đăk Tô, Kon Plông đã xuất hiện hổ, đây là dấu hiệu đáng mừng về sự tồn tại của loài thú quý này. Ngoài ra, rừng Kon Tum còn có gấu chó, gấu ngựa, chó sói.

Bên cạnh các loài thú, Kon Tum còn có nhiều loại chim quý cần được bảo vệ như công, trĩ sao, gà lôi lông tía và gà lôi vằn. Trong điều kiện rừng bị xâm hại, việc săn bắt trái phép ngày một gia tăng, môi sinh luôn biến động đã ảnh hưởng đến sự sinh tồn của các loài động vật, đặc biệt là các loài động vật quý hiếm. Tỉnh Kon Tum đã quy hoạch xây dựng các khu rừng nguyên sinh và đưa vào xếp hạng quốc gia để có kế hoạch khai thác, nghiên cứu và bảo vệ, đồng thời đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ động, thực vật nói riêng, môi trường sinh thái nói chung.

1.2. Điều kiện kinh tế xã hội

Trong quý I năm 2020, tình hình dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới vi rút Corona (Covid-19) diễn biến phức tạp đã phần nào ảnh hưởng đến sinh hoạt và hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp và nhân dân trên địa bàn tỉnh nhưng với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, hướng dẫn kịp thời của các Bộ, ngành Trung ương và sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, tình hình dịch bệnh trong cả nước nói chung và tỉnh Kon Tum nói riêng vẫn trong tầm kiểm soát. Sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy sản được đảm bảo theo đúng lịch thời vụ; sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng trưởng; hoạt động thương mại phát triển tương đối ổn định; công tác an sinh xã hội được bảo đảm; trật tự, an toàn xã hội được giữ vững.

Tăng trưởng kinh tế

Thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn 02 tháng đầu năm đạt 554.199 triệu đồng, đạt 15,8% dự toán và tăng 18,9% so với cùng kỳ năm trước. Chi ngân sách địa phương 02 tháng đầu năm đạt 1.592.913 triệu đồng đạt 19,2% dự toán và tăng 35,5% so cùng kỳ năm trước.

Ước tính chỉ số sản xuất công nghiệp quý I năm 2020 tăng 7,76% so cùng kỳ năm trước. Ước tính vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh quý I năm 2020 là 3.739.778 triệu đồng, tăng 22,21% so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ hàng hoá, doanh thu dịch vụ trên địa bàn tỉnh quý I năm 2020 ước tính đạt 4.596,61 tỷ đồng, tăng 8,42% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu vận tải, kho bãi ước tính quý I năm 2020 đạt 455.825,9 triệu đồng, tăng 4,14% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý I năm 2020 tăng 5,14% so với cùng kỳ năm trước.

Dân số, đời sống dân cư

- Dân số: Ước tính dân số trung bình năm 2018 là 532.573 người, tăng 2,41% so với năm 2017, trong đó nam 281.858 người, thành thị 189.515 người.

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 đất	Tầng cao	Diện tích sàn	Diện tích xây dựng	ĐVT
I	Xây dựng	23.540,55				m²
A	Các hạng mục công trình					
1	NHÀ Ở	10937,56	3	16.406,34	5.469	m ²
2	GIAO THÔNG VÀ VỈA HÈ	9536,23	-	-	-	m ²
3	LỐI THOÁT HIỂM	505,46	-	-	-	m ²
4	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐIỆN 110kV	1968,49	-	-	-	m ²
5	ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT	592,81	-	-	-	m ²
B	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 đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	23.540,55	m²		91.766.396
A	Các hạng mục công trình				-
1	NHÀ Ở	10937,56	m ²	4.949	81.194.977
2	GIAO THÔNG VÀ VỈA HÈ	9536,23	m ²	350	3.337.681
3	LỐI THOÁT HIỂM	505,46	m ²	550	278.003
4	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐIỆN 110kV	1968,49	m ²	350	688.972
5	ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT	592,81	m ²	450	266.765
B	Hệ thống tổng thể				
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	2.000.000	2.000.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	2.000.000	2.000.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	1.500.000	1.500.000
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	500.000	500.000
II	Thiết bị				10.980.000

TT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	200.000	200.000
2	Thiết bị nội thất		Trọn Bộ	7.780.000	7.780.000
3	Thiết bị công trình công cộng		Trọn Bộ	2.500.000	2.500.000
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ	500.000	500.000
III	Chi phí quản lý dự án		1,890	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	1.941.588
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				5.207.521
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,233	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	239.141
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0,507	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	520.961
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		1,486	GXDtt * ĐMTL%	1.363.978
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		0,817	GXDtt * ĐMTL%	750.188
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,035	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	35.803

TT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,099	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	101.866
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,104	GXDtt * ĐMTL%	95.078
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,101	GXDtt * ĐMTL%	92.639
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		1,721	GXDtt * ĐMTL%	1.579.030
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0,718	GTBtt * ĐMTL%	78.836
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT		350.000
V	Chi phí đền bù, GPMB	23.540,55	TT	275	6.473.651
VI	Chi phí vốn lưu động		TT		1.000.000
VII	Chi phí dự phòng		5%		5.868.458
Tổng cộng					123.237.614

III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

3.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu đô thị Phát Thịnh” được thực hiện tại Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

3.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng 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

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	NHÀ Ở	10.937,56	46,46%
2	GIAO THÔNG VÀ VÍA HÈ	9.536,23	40,51%
3	LỐI THOÁT HIỂM	505,46	2,15%
4	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐIỆN 110kV	1.968,49	8,36%
5	ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT	592,81	2,52%
Tổng cộng		23.540,55	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 đất	Tầng cao	Diện tích sàn	Diện tích xây dựng	ĐVT
I	Xây dựng	23.540,55				m²
A	Các hạng mục công trình					
1	NHÀ Ở	10937,56	3	16.406,34	5.469	m ²
2	GIAO THÔNG VÀ VỈA HÈ	9536,23	-	-	-	m ²
3	LỐI THOÁT HIỂM	505,46	-	-	-	m ²
4	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐIỆN 110kV	1968,49	-	-	-	m ²
5	ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT	592,81	-	-	-	m ²

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG XÂY DỰNG.

2.1. Công trình nhà ở

Đặc điểm của ngôi nhà là các lô đất thường có mặt tiền hẹp để tiết kiệm các đường ống kỹ thuật và tạo khả năng để gia đình có thể tiếp cận với đường phố buôn bán và các tiện nghi đô thị. Mỗi gia đình được khai thác sử dụng toàn bộ các không gian trong phạm vi mảnh đất của mình và nhà ở chính chỉ được tiếp xúc với thiên nhiên ở một hay hai hướng là chủ yếu vì các ngôi nhà (các khối căn hộ) ghép liền sát nhau vai kề vai, lưng kề lưng. Hình dáng khối căn của các ngôi nhà

liên kế này rất đa dạng, có thể là hình chữ nhật, hình chữ L... làm cho các dãy nhà ở trở nên sinh động và đa dạng hơn.



Đây là loại nhà ở thường gặp ở các đô thị và thị trấn, thường nằm trong những khuôn viên độc lập khép kín với các tiện nghi đô thị nhưng có hạn chế hơn về mặt diện tích khu đất, số tầng nhà ở có thể 1-4 tầng.

- Đối với nhà liên kế (hay nhà khối ghép)

Khu đất quy định cho một gia đình khoảng từ 40-60m² (khu phố trung tâm); 60-80m² (trong thành phố).; 80-100m² (ven đô).

- Nhà khối ghép có các ưu - nhược điểm sau:

+ Chất lượng sử dụng tốt (có thể tổ chức hoạt động ngoài trời, nghỉ ngơi, phơi phóng), bố trí khai thác cây xanh tốt, dễ tổ chức thông gió, phù hợp cho lối sinh hoạt lành mạnh và hợp vệ sinh; yên tĩnh vì được cách ly và cách âm chống ồn tốt.

+ Kết cấu đơn giản, dễ xây dựng công nghiệp hoá và thi công nhanh.

+ Hình thức kiến trúc dễ xử lý với chất lượng mỹ quan cao.

- + Nhà tương đối kinh tế vì nâng cao được mật độ cư trú (so với nhà - vườn).
- + Tuy nhiên, nếu số lượng dãy nhà nhiều quá thì điều kiện tiện nghi và điều kiện vệ sinh sẽ kém đi và việc xây dựng trở nên bất hợp lý.

Những căn nhà liên kế này có thể chia ra thành nhà một tầng, hai tầng hay nhà hai tầng gồm hai gia đình hoặc nhà ba tầng.

- Nhà ở hàng phố (dãy phố)

Đây là loại nhà đồng thời có thể sử dụng để ở và để kinh doanh vì nhà ở gắn liền với hè phố tạo nên những mặt phố. Ở loại nhà này thì mỗi gia đình có khả năng tiếp cận với đường phố trực tiếp khoảng 3,3 - 6 m. Các tầng trệt giáp với mặt phố thường để làm nghề phụ, kinh doanh, buôn bán. Nhà ghép sát liền nhau, cứ khoảng 60m thì lại có một lối vào để thông với ngõ sau.



- Nhà liên kế có sân vườn

- + Yêu cầu quy hoạch và kiến trúc nội thất

Đây là loại nhà biệt thự có sân vườn có tiêu chuẩn mức sống trên trung bình. Mỗi gia đình được sử dụng độc lập một lô đất từ 80 đến 100m² và tối đa có thể tới 150m². Mặt tiền lô đất thường từ 5,4 đến 7m.

Các căn hộ ở trong dãy nhà có thể sử dụng chung phần mái tường, hàng rào, nhưng vẫn được khai thác độc lập sân vườn, công nghệ, hàng rào, sân thượng thuộc phần của mình.



Phần ở chính được thiết kế 1-4 tầng với kiểu sắp xếp vai kề vai và ngôi nhà có khả năng tiếp xúc với thiên nhiên ở hai hướng quay ra đường trước và sau

Công trình nhà ở, công trình công cộng thương mại và không gian xanh đảm bảo yêu cầu vật lý kiến trúc theo qui chuẩn xây dựng, đảm bảo tính thống nhất về tầng cao, từng trục đường ô phố cũng như sự thông thoáng.

2.2. Hành lang cây xanh:

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

2.3. Giao thông:

Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các nhà liên kế. Vĩa 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.

2.4. 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

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích sàn	Diện tích xây dựng	ĐVT
I	Xây dựng	23.540,55				m ²
A	Các hạng mục công trình					
1	NHÀ Ở	10937,56	3	16.406,34	5.469	m ²
2	GIAO THÔNG VÀ VỈA HÈ	9536,23	-	-	-	m ²
3	LỐI THOÁT HIỂM	505,46	-	-	-	m ²
4	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐIỆN 110kV	1968,49	-	-	-	m ²

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích sàn	Diện tích xây dựng	ĐVT
5	ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT	592,81	-	-	-	m ²
B	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
II	Thiết bị					
1	Thiết bị văn phòng					Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất					Trọn Bộ
3	Thiết bị công trình công cộng					Trọn Bộ
4	Thiết bị khác					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. Các phương án kiến trúc

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

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

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

✓ Hệ thống giao thông

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

✓ Hệ thống cấp nước

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

✓ Hệ thống thoát nước

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

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Khi dự án đi vào hoạt động, chỉ có nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu sản xuất không đáng kể nên không cần tính đến phương án xử lý nước thải.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải trong sản xuất (nước từ việc xử lý giá thể, nước có chứa các hóa chất xử lý mẫu trong quá trình sản xuất).

✓ Hệ thống cấp điện.

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

1.6. 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	2	12.000	288.000	61.920	349.920
3	Công, nhân viên	2	6.000	144.000	30.960	174.960
	Cộng	5	56.000	672.000	144.480	816.480

1.7. 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.

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý IV/2020
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý I/2021

Dự án “Khu đô thị Phát Thịnh”

STT	Nội dung công việc	Thời gian
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý I/2021
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý II/2021
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý IV/2021
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý IV/2021
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý IV/2021
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý IV/2021 đến Quý IV/2022

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 đô thị Phát Thịnh*” 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 đô thị Phát Thịnh*” tại Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum 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 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 phế

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 chủ sở hữu 30%, vốn vay 70%. **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT THỊNH** 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 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 đô thị Phát Thịnh*” 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 5% 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: **123.237.614.000 đồng.**

(Một trăm hai mươi ba tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm mười bốn nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 36.971.284.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 86.266.330.000 đồng.

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

Doanh thu từ căn hộ

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 giá vốn	""	Khấu hao

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí quản lý vận hành	1%	Doanh thu
5	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
6	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **86.266.330.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/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	10	năm
2	Lãi suất vay cố định	10%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10,1%	/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 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/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 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **13,8 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 127% 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 1,79 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 1,79 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 5 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 4 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi / thu nhập bình quân năm có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **4 năm 8 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 $PIp = 1,22$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,22 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 (T_p) (hệ số chiết khấu 10,1%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 7 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 6.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **6 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 10,1%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 22.992.043.000 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 qui về hiện giá thuần **22.992.043.000 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 = 16,61% > 10,1%** 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 **1,1 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 đô thị Phát Thịnh*” tại Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

(KHÁCH HÀNG SẼ NHẬN ĐƯỢC SAU KHI THANH TOÁN CHI PHÍ THEO HỢP ĐỒNG. XIN CẢM ƠN)

ĐVT: 1000 VNĐ

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).

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