

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

THUYẾT MINH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

DỰ ÁN: NHÀ MÁY SẢN XUẤT, GIA CÔNG GIÀY DÉP

ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN TRIỆU SƠN, HUYỆN TRIỆU SƠN,
TỈNH THANH HÓA.

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH GIÀY SUN JADE VIỆT NAM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

THUYẾT MINH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

DỰ ÁN: NHÀ MÁY SẢN XUẤT, GIA CÔNG GIÀY DÉP

ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN TRIỆU SƠN, HUYỆN TRIỆU SƠN,
TỈNH THANH HÓA.

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH GIÀY SUN JADE VIỆT NAM

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lo Huai Sung

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà máy sản xuất, gia công giày dép xuất khẩu.
Địa điểm XD: Thị Trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

CHƯƠNG I: CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- I – Các căn cứ pháp lý
- II. Sự cần thiết phải đầu tư

CHƯƠNG II: TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- I. Chủ đầu tư
- II. Tên dự án đầu tư
- III. Mục tiêu đầu tư
- IV. Quy mô đầu tư
- V. Địa điểm thực hiện dự án
- VI. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính

CHƯƠNG III: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- I. Quy hoạch tổng mặt bằng
- II. Các yêu cầu chung về kiến trúc và kỹ thuật đối với công trình
- III. Thiết kế kiến trúc công trình

CHƯƠNG IV: CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ

- I. Giải pháp bảo vệ môi trường
- II. Giải pháp phòng chống cháy nổ

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ NHÂN SỰ

- I. Tổ chức quản lý
- II. Bộ máy nhân sự thực hiện dự án

CHƯƠNG VI: HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

CHƯƠNG VII: KIẾN NGHỊ

CHƯƠNG I

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

I – Các căn cứ pháp lý:

1. Các căn cứ pháp lý của việc đầu tư:

Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi Tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09/02/2021 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định về thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư; chấp thuận địa điểm đầu tư; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 01/2019/QĐ-UBND ngày 17/01/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 9804321305 chứng nhận lần đầu. Do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 01 năm 2024.

Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

1.2. Những tài liệu sử dụng :

1.2.1. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng thiết kế xây dựng:

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (Ban hành kèm theo Quyết định số: 682/BXD-CSXD, ngày 14/12/1996 và Quyết định số: 439/BXD - CSXD ngày 25/9/1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

Phân cấp - phân loại công trình XD - Ban hành kèm theo Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ.

1.2.1. Các tiêu chuẩn áp dụng thiết kế xây dựng:

+ TCXD VN 276: 2003. Công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

+ TCVN 2737 – 2018 Tiêu chuẩn thiết kế. Tải trọng và tác động.

- + TCVN 5574 – 2018. Tiêu chuẩn thiết kế. Kết cấu bê tông cốt thép.
- + TCVN 5575-2012. Tiêu chuẩn thiết kế. Kết cấu thép.
- + TCXD 9362 - 2012. Tiêu chuẩn thiết kế. Nền, nhà và công trình.

1.2.2. Các tiêu chuẩn áp dụng khảo sát địa chất:

- + TCVN 4199: 1987 - Khảo sát xây dựng. Nguyên tắc cơ bản - Phần 3: Khảo sát địa chất công trình.
- + 22 TCN 259-2000: Quy trình khoan thăm dò địa chất công trình.
- + 20 TCN 112-84: Hướng dẫn thực hành khảo sát đất xây dựng bằng thiết bị mới và sử dụng tài liệu vào thiết kế công trình.
- + TCXDVN 194 : 2006 "Nhà cao tầng - Công tác khảo sát địa kỹ thuật"
- + TCXD 226:1999 Đất xây dựng – Phương pháp thí nghiệm hiện trường –Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn.
- + Lấy mẫu, bao gói, vận chuyển mẫu – TCVN 2683 – 1991.
- + Thí nghiệm xác định các chỉ tiêu cơ lý của đất trong phòng thí nghiệm TCVN 4195 – 1995 đến 4200 – 1995.
- + Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình: TCXD: 45 – 78.
- + TCXD 74-87: Đất xây dựng, phương pháp chỉnh lý thống kê các kết quả xác định các đặc trưng của chúng.

1.2.3. Các tiêu chuẩn áp dụng thiết kế điện:

- + Tiêu chuẩn TCXDVN 333: 2005 "Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế "
- + Đèn điện chiếu sáng đường phố-yêu cầu kỹ thuật chung TCVN 5828-1994.
- + Quy phạm trang thiết bị điện do Bộ công nghiệp 11 TCN-20-2006 “Trang bị phân phối và trạm biến áp “
- + Quy phạm trang thiết bị điện do Bộ công nghiệp 11 TCN-19-2006 “hệ thống đường dẫn điện “
- + Tiêu chuẩn TCVN 4086: 1985 “Quy phạm an toàn lưới điện trong xây dựng“
- + Tiêu chuẩn: 4756: 1989 “ Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện“
- + TCVN 9207:2012 lắp đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng.

1.2.4. Các tiêu chuẩn áp dụng thiết kế cấp thoát nước:

- + Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước bên trong TCVN- 4474-87;
- + Tiêu chuẩn ngành TCVN 4513 - 1988 quy định về thiết kế các công trình cấp nước bên trong;
- + Tiêu chuẩn ngành TCVN 4474-1987 quy định về thiết kế các công trình thoát nước bên trong;

1.2.5. Các tiêu chuẩn áp dụng thiết kế phòng cháy chữa cháy:

- + TCXD 216:1998 : Phòng cháy chữa cháy - từ vựng - thiết bị chữa cháy.

+ TCXD 217:1998 : Phòng cháy chữa cháy - từ vựng - thuật ngữ chuyên dùng cho phòng cháy chữa cháy, cứu nạn và xử lý vật liệu nguy hiểm.

+ TCVN 3991:1985: Tiêu chuẩn phòng cháy trong thiết kế xây dựng - thuật ngữ và định nghĩa.

+ TCVN 6379-1998: (Thiết bị chữa cháy- Trụ nước chữa cháy- yêu cầu kỹ thuật).

+ TCVN 6102-1996 ISO7202:1987 Phòng cháy, chữa cháy-chất chữa cháy-bột).

+ TCVN 3254:1989: An toàn cháy - Yêu cầu chung.

+ TCVN 4778:1989: Phân loại cháy.

+ TCVN 4879:1989: Phòng cháy - dấu hiệu an toàn.

+ TCVN 2622:1995: Phòng chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế

+ TCVN 5040:1990: Thiết bị phòng cháy và chữa cháy - Ký hiệu hình vẽ trên sơ đồ phòng cháy - yêu cầu kỹ thuật.

+ TCVN 5760:1993: Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng.

+ TCVN 5738: 2001: Hệ thống báo cháy tự động – Yêu cầu kỹ thuật.

+ TCVN 6305: 1997: Phòng cháy chữa cháy hệ thống Sprinkler tự động (phần 1, phần 2)

+ TCVN7336 – 2003: Phòng cháy chữa cháy - Hệ thống Sprinkler tự động – Yêu cầu thiết kế và lắp đặt.

+ TCVN 3890 - 2009: Phương tiện PCCC cho nhà và công trình. Bố trí, trang bị bảo quản, bảo dưỡng.

+ Thông tư số: 01/2020/TT/BXD ngày 6/4/2020 về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

1.2.6. Các tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan:

+ TCXD 204: 1998. Bảo vệ công trình xây dựng, phòng chống môi cho công trình xây dựng mới.

1.3. Quy mô công trình:

Tổng diện tích sử dụng đất: 6.353,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 696998 cấp ngày 11 tháng 11 năm 2015

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Hạng mục	Ký hiệu trên MB	Số lượng	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao
Tổng diện tích lập quy hoạch				6,502.04			
A	Nhà xưởng sản xuất			2,376.00	7,128.00	36.54	3
1	Xưởng sản xuất	(1)	1	2376.00	7,128.00	36.54	3
B	Công trình phụ trợ			952.29	2,381.07	14.65	1-3
1	Nhà văn phòng	(2)	1	219.44	658.32	3.37	3
2	Nhà ăn công nhân, nhà điều hành bom, Bể nước PCCC (ngâm)	(3)	1	216.00	648.00	3.32	3
3	Nhà bảo vệ	(4)	1	16.00	16.00	0.25	1
4	Nhà vệ sinh	(5)	2	96.00	288.00	1.48	3
5	Nhà điện	(6A)	1	90.00	180.00	1.38	2
6	Nhà bê dầu	(6B)	1	20.00	20.00	0.31	1
7	Nhà rác	(7)	1	69.91	69.91	1.08	1
8	Nhà công vụ, bể nước sinh hoạt (Bể ngâm)	(8)	1	153.38	153.38	2.36	1
9	Nhà phụ trợ	(9)	1	60.00	60.00	0.92	1
10	Thang hàng	(10)	1	11.56	34.68	0.18	3
C	Công trình hạ tầng kỹ thuật			126.39	126.39	1.94	
1	Khu xử lý nước thải sinh hoạt	(11)	1	126.39	126.39		1
2	Cổng tường rào, và phụ trợ khác	(12)					
D	Phần cây xanh và sân đường nội bộ			3,047.36		46.87	
1	Diện tích cây xanh	(13)		1,666.76		25.63	
2	Diện tích sân đường, vỉa hè nội bộ	(14)		1,380.60		21.23	
E	A+B+C+D			6,502.04	9,635.46	100.00	1-3
Tổng diện tích xây dựng (m²) :		3,454.68					
Tổng diện tích sàn xây dựng (m²) :		9,635.46					
Mật độ xây dựng (%) :		53.1					
Hệ số sử dụng đất (lần) :		1.5					
Tầng cao :		1 - 3 tầng					
Diện tích hành lang an toàn điện (m²) :		409					

Phương án bố cục tổng mặt bằng:

Tuân thủ theo định hướng quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

Với mục tiêu : Đầu tư xây dựng mới các hạng mục, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người dân trong khu vực và các địa bàn lân cận.

II. Sự cần thiết phải đầu tư

- Phát triển sản xuất trên địa bàn huyện Triệu Sơn.
- Góp phần phát triển ngành nghề Sản xuất giày dép từ nguyên liệu dệt không có đế, đa dạng hóa ngành nghề trên khu vực.
- Tăng thu ngân sách của Nhà nước thông qua việc nộp các loại thuế như: Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài...

CHƯƠNG II

TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. Chủ đầu tư:

Công ty TNHH giày Sun Jade Việt Nam; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH một thành viên: 2801149968 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/04/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/12/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô B, Khu công nghiệp Lê Môn, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam

Chủ tịch kiêm tổng giám đốc: Chang Chih Pan.

II. Nội dung thực hiện dự án:

1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án:

1.1. Tên dự án: Nhà máy sản xuất, gia công giày dép.

1.2. Địa điểm thực hiện dự án:

Địa điểm thực hiện dự án: thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể như sau

Phạm vi khu đất xác định thực hiện dự án theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 696998 cấp ngày 11 tháng 11 năm 2015, diện tích sử dụng đất: 6.353,9m².

2. Mục tiêu dự án:

Để góp phần phát triển kinh tế xã hội của huyện Triệu Sơn nói chung và thị trấn Triệu Sơn nói riêng.

3. Quy mô đầu tư – Nhu cầu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 6.502,04 m², Trong đó:

- Diện tích xây dựng: 3.454,68m²;
- Diện tích cây xanh: 1.666,76m²
- Diện tích sân đường nội bộ: 1.380,60m²;
- Mật độ xây dựng: 53.1%;
- Hệ số sử dụng đất: 1,5 lần;
- Tầng cao: 1-3 tầng.

4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Đầu tư Nhà máy sản xuất, gia công giày dép. sản xuất giày dép (chi tiết: may mũ giày) thuộc mã ngành VSIC: 1520.

5. Diện tích đất sử dụng: 6.353,9m²

6. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư: 229,891 tỷ đồng.

a) Vốn tự có của Công ty 45,978 tỷ đồng, chiếm 20%.

b) Vốn vay ngân hàng 183,913 tỷ đồng, chiếm 80%.

7. Thời gian thực hiện dự án:

- Thời gian hoạt động dự án: đến ngày 02/12/2064

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động chậm nhất 12 tháng kể từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất.

PHẦN III

PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG

3.1. Đặc điểm hiện trạng khu đất:

3.1.1. Điều kiện khí hậu:

a) Khí hậu:

Khu vực có khí hậu Bắc Trung Bộ, về cơ bản khí hậu bắc trung bộ vẫn giữ những đặc điểm chính của khí hậu miền Bắc. Song liên quan đến vị trí cực nam của vùng và đặc điểm riêng của địa hình khu vực mà khí hậu ở đây có tính chất chuyển tiếp giữa khí hậu miền Bắc và miền Đông Trường Sơn.

Những đặc điểm quan trọng nhất của vùng Bắc Trung Bộ là xuất hiện một kỳ khô nóng gió Tây đầu mùa Hạ, liên quan đến hiệu ứng frông của Trường Sơn đối với luồng gió mùa Tây Nam. Sự phát triển mạnh mẽ của thời tiết gió tây khô nóng đã làm sai lệch đáng kể sự diễn biến của mùa mưa ẩm ở Bắc Trung bộ so với tình hình chung của miền.

Trong quá trình phát triển của gió mùa, mùa hạ tháng 7 trở thành tháng nóng nhất và có độ ẩm thấp nhất trong năm. Mưa bắt đầu từ tháng 8, nhanh chóng đạt cực đại vào tháng 9, đến tháng 11 mưa mới kết thúc.

*** Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ trung bình năm 23,60C
- Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất 33.10C
- Nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 14.50C
- Nhiệt độ tối cao tuyệt đối 42,00C
- Nhiệt độ tối thấp tuyệt đối 5,40C
- Biên độ ngày trung bình 6.10C

*** Mưa:**

- Lượng mưa trung bình năm: 1744,9 mm
- Số ngày mưa trung bình năm: 136,6 ngày
- Lượng mưa trung bình tháng lớn nhất: 731,3mm

*** Độ ẩm:**

- Độ ẩm tương đối trung bình năm: 85%
- Độ ẩm tương đối thấp nhất trung bình năm: 67%
- Độ ẩm thấp nhất tuyệt đối năm 9%
- Độ ẩm tuyệt đối trung bình năm 25.3%

*** Bão:**

Bắc Trung Bộ nói chung và khu vực nghiên cứu quy hoạch nói riêng là vùng chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão. Mùa bão ở đây lùi lại muộn hơn chút ít so với Bắc Bộ. Theo kết quả thống kê trong thời gian 55 năm (1911 – 1965) có tất cả 41 cơn bão đổ bộ vào bờ biển Bắc Trung Bộ. Trong đó tháng 9: 16 cơn, sau đó tháng 7, 8, 10. Tốc độ gió trong bão có thể đạt trên 40km/h. Bão gây ra mưa lớn trên diện rộng và kéo dài, những cực đại của lượng mưa thường xuất hiện trong bão. Ngoài ra bão xuất hiện cùng lúc với thời kỳ triều cường gây nên nước dâng ở vùng ven biển, làm trầm trọng thêm mức độ ngập lụt khu vực này.

b) Địa chất công trình:

3.1.2. Hiện trạng xây dựng kiến trúc:

Nhìn chung địa hình - địa mạo đơn giản, thuận tiện cho việc thi công xây dựng công trình;

3.1.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

3.2. Phương án thiết kế sơ bộ các công trình

3.2.1. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch

- Phương án quy hoạch mặt bằng xây dựng tổng thể và diện tích các hạng mục xây dựng bố trí phù hợp với quy hoạch và nhu cầu thực tế.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị, đảm bảo tính liên hoàn công năng, đảm bảo giao thông thuận tiện, đáp ứng các nhu cầu về cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự...

- Các công trình xây dựng đảm bảo không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung trong khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan đô thị.

3.2.2. Thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng

Phương án dự kiến bố trí tổng mặt bằng như sau:

- Cổng được bố trí hướng ra mặt đường quy hoạch đảm bảo tuân thủ các điểm đầu nối và không ảnh hưởng tới xung đột giao thông tại khu vực.

- Các công trình đều được kết nối giao thông nội bộ thuận tiện, linh hoạt

- Mặt bằng công trình được nghiên cứu bố trí hợp lý, tận dụng được tối đa diện tích để hoạt động. Xung quanh hàng rào khu đất có bố trí các dải cây xanh, để tạo không gian thoáng mát, đồng thời tạo hàng rào ngăn cách giữa công trình với khu vực xung quanh.

3.2.3. Giải pháp thiết kế kiến trúc hạng mục công trình

a. Các căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09/02/2021 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

b. Các quy trình, quy phạm áp dụng:

- TCVN 2737- 2018 Tiêu chuẩn thiết kế: tải trọng và tác động;
- TCVN 356- 2005 Tiêu chuẩn thiết kế : Kết cấu bê tông cốt thép;
- TCVN 338- 2005 Tiêu chuẩn thiết kế : Kết cấu thép;
- TCXD - 45- 78 Tiêu chuẩn thiết kế : Nền, nhà và công trình;
- Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình ban hành theo quyết định số 47/1999/QĐ-BXD ngày 21/12/1999 của Bộ xây dựng;
- TCVN 4513-1988 Cấp nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 33: 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình- Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 7957-2008 Tiêu chuẩn thoát nước bên ngoài công trình;
- TCVN 4474 : 1987: Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2622-1995: phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – yêu cầu thiết kế;
- TCXD 46: 2007 chống sét cho công trình dân dụng. Tiêu chuẩn thiết kế;
- 20 TCN 25-91 “Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế”;
- TCVN 4756-89 “Quy phạm nối đất và nối trung tính các thiết bị điện”. Giải pháp kiến trúc;
- Các hạng mục công trình có phong cách kiến trúc thống nhất, hình khối gọn gàng, hài hòa với không gian và phù hợp với khí hậu địa phương, tiết kiệm năng lượng;

- Vật liệu sử dụng: Tận dụng tối đa vật liệu trong nước, hạn chế tối đa các vật liệu nhập ngoại và vật liệu khai thác từ thiên nhiên để bảo vệ môi trường.

3.4. Phương án đầu tư xây dựng:

a) *Phương án về quy hoạch không gian;*

Đây là khu đất tương đối thuận lợi về giao thông và đạt hiệu quả cao về quảng bá thương mại khi có nhiều hướng tiếp cận và tầm nhìn công trình rộng.

Trên diện tích quy hoạch sẽ được bố trí quy hoạch các hạng mục công trình phục vụ sản xuất và các công trình phụ trợ một cách hợp lý, đảm bảo thuận tiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Được thiết kế, quy hoạch đảm bảo những yêu cầu sau:

Tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch, đảm bảo tính liên hoàn giữa các khâu trong quá trình sản xuất kinh doanh đặc thù, thuận tiện để xe ra vào bốc dỡ hàng, đáp ứng các yêu cầu về nước, xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy.

Diện tích khai thác sử dụng tối đa và hợp lý, tránh lãng phí, bỏ hoang hoá hoặc đầu tư sai mục đích.

Thiết kế lắp đặt các trang thiết bị (hệ thống cấp thoát nước, hệ thống phòng chống cháy nổ, hệ thống đèn chiếu sáng, thu gom rác thải, khu vệ sinh...) một cách hợp lý nhất, đảm bảo tính thông thoáng, vệ sinh.

Tiêu chuẩn môi trường về số lượng cây xanh, không khí tạo cảm giác trong lành, gần gũi với thiên nhiên. Đáp ứng yêu cầu mỹ quan, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và cảnh quan như sau:

b) Phương án về thiết kế kiến trúc công trình:

Là công trình cung cấp dịch vụ, do đó Công trình sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và mạch lạc, thu hút chú ý của khách hàng.

Vật liệu hoàn thiện công trình được sử dụng một cách thích hợp, đáp ứng nhu cầu sử dụng và đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ.

c) Các yêu cầu kỹ thuật khác:

** Yêu cầu về kết cấu:*

- Công trình có kết cấu khung BTCT, tường bao che xây gạch chỉ.
- Sàn BTCT có khẩu độ lớn cần đảm bảo yêu cầu chống độ rung.
- Các tính toán phải tuân theo tiêu chuẩn xây dựng Việt nam.
- Các không gian làm việc và không gian dịch vụ đòi hỏi phải được chiếu sáng tự nhiên trực tiếp và đảm bảo thông gió tự nhiên.

- Đảm bảo yêu cầu thoát người khi có sự cố.

- Hệ thống trang âm và hệ thống thông tin liên lạc đồng bộ.

- Hệ thống cấp thoát nước cần phù hợp hệ thống chung của khu vực.

- Hệ thống điện, hệ thống phòng cứu hỏa, hệ thống bảo vệ, hệ thống thông gió, hệ thống chống sét,... đồng bộ, hiện đại và tuân thủ theo tiêu chuẩn và phụ thuộc nhu cầu sử dụng thực tế.

** Yêu cầu về thông gió, chiếu sáng, điều hoà, thông tin:*

- Giải pháp thông gió chiếu sáng: Sử dụng chiếu sáng, thông gió tự nhiên đến mức tối đa. Bổ sung thông gió, chiếu sáng nhân tạo cho các phòng làm việc, phòng khách, và các phòng khác có nhu cầu. Bố trí điều hoà không khí cục bộ và hệ thống đèn góp phần tạo thẩm mỹ trong phòng.

- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối với hệ thống hiện có, đảm bảo cho nhu cầu sử dụng.

**Yêu cầu về Hạ tầng kỹ thuật*

Hạng mục thoát nước.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước mặt thuận lợi

- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình xây dựng.

- Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng thấp nhất

Thoát nước mưa: Nói chung hệ thống kênh mương hiện trạng và quy hoạch cơ bản đáp ứng nhu cầu thoát nước mưa dự án.

Tất cả các tuyến cống thoát nước được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, cống bố trí giữa đường, giếng thăm, các giếng thu nước mưa bố trí trên vỉa hè chạy bên đường khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 10m đến 15m.

Thoát nước cho dự án được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng giữa hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt. Đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện trạng của khu vực.

Bố trí hệ thống rãnh thoát nước, rãnh xây gạch, nắp đậy bằng BTCT mác 200, tường rãnh xây gạch chỉ dày 22cm, đáy rãnh bằng bê tông. Hướng thoát nước chính theo chiều ngang và chiều rộng khu đất.

Giải pháp thiết kế thoát nước:

Mạng lưới đường rãnh thoát nước mưa bố trí xung quanh công trình từ mặt tiếp giáp với đường để thu nước tự chảy từ trong công trình với chế độ thoát nước tự chảy.

Hệ thống thoát nước mưa: Mương xây gạch, đáy mương bằng bê tông, nắp BTCT. Độ dốc mương từ 0,17-0,003.

* Mô tả mạng lưới thoát nước mưa:

Các tuyến thoát nước được thiết kế bám theo tường chắn. Hệ thống thoát mưa cấu tạo bởi rãnh thoát nước xây gạch, đậy đan BTCT, cống tròn và rãnh BTCT. Độ sâu của rãnh theo độ dốc địa hình có độ sâu từ 0,60 m đến 1,60 m.

Hố ga thiết kế đảm bảo, các hố ga thu nước mưa có hố thu cạn. Rãnh thoát nước có vận tốc nước chảy trong ống theo đúng quy phạm.

* *Giải pháp cấp điện, chống sét:*

Cấp điện :

+Cấp điện ngoài nhà:

- Dây dẫn cấp nguồn cho các phụ tải dùng cáp bọc cao su tiết diện 3x16+1x10. Các phụ tải này được không chế bằng Aptômát đặt tại hộp điện tầng 1. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống đèn, quạt, ổ cắm, điều hoà các phòng dùng dây PVC tiết diện 2x2.5 ; 2x1.5. Toàn bộ dây dẫn được luồn trong ống nhựa PVC đi ngầm trong dầm, tường, trần nhà. Từng khu vực đều có aptômát bảo vệ. Hệ thống điện chiếu sáng trong các phòng dựng đèn huỳnh quang,

+ *Hệ thống chống sét bảo vệ công trình.*

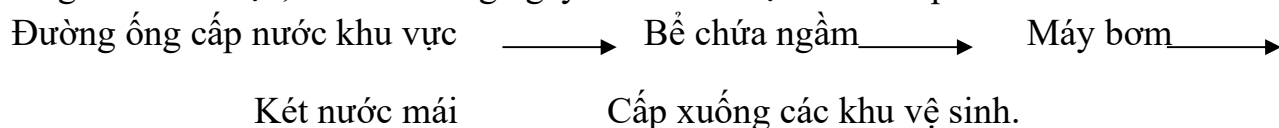
- Hệ thống nối đất dùng cọc thép góc 50 x 50 x 5, L = 2500 đóng sâu xuống đất theo đúng sơ đồ chống sét .

d- *Giải pháp cấp nước:*

* Nguồn cấp nước:

Toàn bộ đường ống cấp nước từ Ø15 đến Ø50 đều dùng ống thép mạ kẽm, kê cả phụ kiện kèm theo.

Dựa trên yêu cầu cần cấp đầy đủ lưu lượng và áp lực, tới tất cả các đối tượng dùng nước liên tục, an toàn trong ngày đêm nên chọn sơ đồ cấp nước như sau:



Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực theo quy hoạch vào bể chứa nước ngầm (vị trí bể chứa nước ngầm xem bản vẽ: mặt bằng cấp nước thiết kế cấp nước). Bơm nước thiết kế trạm bơm tăng áp cục bộ cấp nước cho từng công trình trong khu đất xây dựng.

- *Hệ thống thoát nước thải:*

Hệ thống thoát nước cho công trình bao gồm:

Thoát nước bản sinh hoạt từ các khu vực vệ sinh công cộng đổ vào hệ thống bể xử lý chất thải bố trí bể ngầm, sau khi xử lý đạt yêu cầu sẽ thoát ra ngoài hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Nước cấp sau khi sử dụng thải ra ngoài công trình, nhiệm vụ của hệ thống thoát nước là thu gom, vận chuyển và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra mạng chung ngoài phố.

Hệ thống thoát nước thải của công trình được thiết kế cho tất cả các khu vệ sinh. Nước thải ở các khu vệ sinh được thoát theo hai hệ thống riêng biệt: hệ thống thoát nước rửa, sàn và hệ thống thoát phân.

Nước bản từ các chậu rửa, lưới thu sàn theo các đường ống nhánh được thoát vào các ống đứng thoát nước có đường kính D900mm, và được nhập vào rãnh thoát nước mưa của toàn khu.

Nước thải thu từ các xí bệt, xí xôm và các máng tiêu theo đường ống nhánh được thu vào ống thoát đứng có đường kính D150 mm thoát riêng vào ngăn chứa của bể tự hoại để xử lý sơ bộ, nước thải sau bể tự hoại được nhập vào hệ thống thoát nước mưa của toàn khu.

Bố trí các ống thông hơi cho các ống đứng thoát phân và thoát nước bản. Ngoài ra còn bố trí ống thông hơi cho bể tự hoại và các khu vệ sinh. Tất cả các ống thông hơi đều thiết kế vượt mái 700mm và dùng các chụp thông hơi chụp trên đầu ống để bảo vệ ống. Đường kính ống thông hơi dự kiến D34- D60mm.

Trên các đường ống thoát phân bố trí các miệng kiểm tra (bố trí một miệng kiểm tra ở các tầng, mục đích xúc rửa, thông tắc khi có sự cố).

Toàn bộ hệ thống đường ống thoát nước trong nhà đều sử dụng ống nhựa PVC và các phụ kiện đồng bộ có đường kính từ D34mm ÷ D110mm. Đường ống trong nhà đi trên trần giả, ngầm tường hoặc ngầm nhà và đi trong các hộp kỹ thuật với độ dốc đáp ứng được các tiêu chuẩn hiện hành để đảm bảo khả năng tự chảy.

* Hệ thống thoát nước mưa từ trên mái được dẫn xuống bằng ống D90 đổ vào mương hở.

- Các mương hở và mương nắp đan, các hố ga được xây bằng gạch và vữa xi măng, nắp đan được đúc bằng BTCT có trục lỗ.

- Toàn bộ đường ống thoát nước từ $\varnothing 110$ đến $\varnothing 42$ đều sử dụng ống nhựa PVC.

- *Sân đường nội bộ + cây xanh* :

- Giao thông nội bộ : Giải pháp thiết kế dùng đường bê tông xi măng, kết cấu mặt đường như sau:

* Bê tông đá 1x2 mác 250 dày 200;

* Lớp nilong;

* Cấp phối đá dăm loại 2 dày 30 cm;

* Đất đắp nền đầm chặt $K=0,95$;

Bó vỉa xây gạch 220 vữa xm50#, trát và ốp gạch thẻ.

- Cây xanh : toàn bộ diện tích còn lại của khu đất sau khi xây dựng trừ diện tích đường giao thông nội bộ phần còn lại sẽ được trồng cây xanh với mật độ cây xanh tối đa. Cây xanh trồng phối hợp giữa cây lớn và cây cảnh, giữa cây bụi và thảm cỏ để cấu trúc không gian tạo thành những tiểu cảnh sinh động, làm đẹp cảnh quan.

3.5. Quy mô và nội dung đầu tư:

3.5.1. Nhà xưởng sản xuất (ký hiệu số 01 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng: 2.376,0m², Chiều cao nhà công trình là 15,98m; chiều cao nhà 14m, chiều cao mái là 1,98 m; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,20m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Đánh bóng tăng cứng sàn bằng hóa chất MASF top 333; Nền bê tông mác 250#, Lớp nilong cách nước; Lớp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng cọc D350; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường;

- Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100

Giải pháp phần thân: Khung kết cột dầm sàn BTCT toàn khối mác 350. Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

Mái khung kèo thép tiền chế, xà gồ thép hình.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng

- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm... dùng dây loại 2*6mm².

- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.

- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.

- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.2. Nhà văn phòng (ký hiệu số 02 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng nhà: 219,44m², Chiều cao công trình 12,150m trong đó; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,45m, tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3.6m, mái cao 0,6m. Nền nhà có cấu tạo: Lát gạch 600x600; Sàn bê tông mác 250#, Lớp ni lông cách nước; Lớp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

Cửa đi mở, cửa sổ dùng cửa nhôm hệ.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng cọc D350; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; - Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phần thân: Khung kết cột dầm sàn BTCT toàn khối mác 300 . Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm...dùng dây loại 2*6mm².
- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.
- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.
- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.3. Nhà ăn ca công nhân, nhà điều hành bơm, bể nước PCCC (ký hiệu số 03 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng: 216m², Chiều cao công trình 11,150m trong đó; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,45m, tầng 1 cao 3,3m, tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 2.9m, mái cao 1,2m. Đánh bóng tăng cứng sàn bằng hóa chất MASF top 333; Nền bê tông mác 250#, Lớp ni lông cách nước; Lớp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng cọc D350; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; - Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phần thân: Khung kết cột dầm sàn BTCT toàn khối mác 300 . Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm... dùng dây loại 2*6mm².
- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.
- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.
- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.4. Nhà bảo vệ (ký hiệu số 04 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng: 16,0m², Chiều cao công trình 4,650m trong đó; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,15m, tầng 1 cao 3,5m, mái cao 1,0m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Lát gạch 600x600; Sàn bê tông mác 250#, Lớp ni lông cách nước; Lớp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng đơn bê tông đá 1x2M250; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phần thân: Khung kết bê tông cốt thép đá 1x2 M250. Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm... dùng dây loại 2*6mm².
- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.
- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.
- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.5. Nhà vệ sinh số (ký hiệu số 05 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng: 48,0m², Chiều cao nhà công trình là 13,480m; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,15m, tầng 1 cao 4,85m, tầng 2 cao 5,0m, tầng 3 cao 3,2m, mái cao 0.3m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Lát gạch 300x300; Sàn bê tông mác 200#, Lớp ni lông cách nước; Lớp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng cọc D350; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Khung kết cột dầm sàn BTCT toàn khối mác 350 . Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm...dùng dây loại 2*6mm².
- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.
- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.
- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hồ thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.6. Nhà điện (ký hiệu số 06 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng: 90,0m², Chiều cao nhà công trình là 8,8m; chiều cao tầng 1 là 4,2m, chiều cao tầng 2 là 3,9m chiều cao mái là 0,5 m; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,20m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Đánh bóng tăng cứng sàn bằng hóa chất MASF top 333; Nền bê tông mác 250#, Lớp ni lông cách nước; Lớp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng cọc D350; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phần thân: Khung kết cột dầm sàn BTCT toàn khối mác 300 . Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất)

Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm...dùng dây loại 2*6mm².

- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.

- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.

- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.7. Nhà rác (ký hiệu số 07 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng: 69,91m², Chiều cao nhà công trình là 5,0m; chiều cao nhà 4,0m, chiều cao mái là 0.8m; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,20m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Đánh bóng tăng cứng sàn bằng hóa chất MASF top 333; Nền bê tông mác 250#, Lốp ni lông cách nước; Lốp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng đơn bê tông đá 1x2M250; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phân thân: Khung kết bê tông cốt thép đá 1x2 M250. Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

Mái kèo thép tiền chế, xà gồ thép hình.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cấp điện cho các tủ tổng

- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm... dùng dây loại 2*6mm².

- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.

- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.

- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.8. Nhà công vụ, bể nước sạch (ký hiệu số 08 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng: 153,38m², Chiều cao nhà công trình là 5,0m; chiều cao nhà 4,0m, chiều cao mái là 0.8m; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,20m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Đánh bóng tăng cứng sàn bằng hóa chất MASF top 333; Nền bê tông mác 250#, Lốp ni lông cách nước; Lốp đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng đơn bê tông đá 1x2M250; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phân thân: Khung kết bê tông cốt thép đá 1x2 M250. Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

Mái kèo thép tiền chế, xà gồ thép hình.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm...dùng dây loại 2*6mm².
- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.
- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.
- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.9. Nhà phụ trợ (ký hiệu số 09 trên TMB)

a) Công trình có quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng: 60,00m², Chiều cao nhà công trình là 5,0m; chiều cao nhà 4,0m, chiều cao mái là 0.8m; Cos nền nhà cao hơn cos sân hoàn thiện 0,20m. Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Nền nhà có cấu tạo: Đánh bóng tăng cứng sàn bằng hóa chất MASF top 333; Nền bê tông mác 250#, Lót ni lông cách nước; Lót đất tự nhiên, đầm chặt K92.

b) Phương án kết cấu

Giải pháp nền móng: Trên cơ sở quy mô, tải trọng công trình, dùng giải pháp móng đơn bê tông đá 1x2M250; Móng tường: sử dụng dầm móng bê tông cốt thép để đỡ tường; Bê tông móng M250, cốt thép CB300V, CB400V; lót móng: Bê tông M100, dày 100.

Giải pháp phân thân: Khung kết bê tông cốt thép đá 1x2 M250. Tường gạch bao che: Cấu tạo các lớp điển hình từ ngoài vào trong: Sơn nước ngoại thất, Vữa trát dày 15 mm, Tường gạch dày 220mm, Trát vữa dày 15mm, Sơn nước nội thất.

Mái kèo thép tiền chế, xà gồ thép hình.

c) Phương án cấp điện, chống sét:

- Dây cáp điện cho các tủ tổng
- Dây dẫn từ tủ điện đến AT và các thiết bị điều khiển, ổ cắm...dùng dây loại 2*6mm².

- Dây dẫn từ các thiết bị điều khiển, ổ cắm... đến các thiết bị chiếu sáng khu văn phòng dùng dây loại 2*4mm.

- Các vật tư thiết bị điện được chủ đầu tư tự lựa chọn.

- Hệ thống chống sét trên mái công trình sử dụng kim thu sét thép D16, dây dẫn sét thép D10. Hệ cọc tiếp địa; dây tiếp địa đóng xuống đất.

d) Phương án cấp, thoát nước: ... Thoát nước mái: Nước mái qua hệ máng thu nước vào các ống xối chảy tới các hố thu rồi đi vào hệ thống thoát nước hiện hữu.

3.5.9. Hàng rào:

Xung quanh khu vực cửa hàng xăng dầu xây dựng hàng rào cách ly với các hạng mục công trình khác. Hàng rào bằng tường xây gạch, bổ trụ KT (330x330)mm, gạch không nung VXM M50, chiều dày D110, cao 2,35m. Móng tường rào đá hộc; lót móng bê tông đá 4x6, M100, dày 10cm; giằng tường BTCT đá 1x2, M200.

3.6. Các yêu cầu về kết cấu.

- Kết cấu công trình phải có được hình dáng và kích thước ứng với không gian và hình khối kiến trúc;

- Vật liệu làm kết cấu phải được lựa chọn căn cứ vào điều kiện thực tế cho phép và yêu cầu cụ thể đối với công trình và biện pháp thi công công trình, phải cố gắng tận dụng tối đa khả năng làm việc của vật liệu;

- Phương án kết cấu phải phù hợp với khả năng kỹ thuật thi công đang có (phải đảm bảo yêu cầu về chất lượng kỹ thuật của biện pháp thi công);

- Về mặt kinh tế thì kết cấu phải có giá thành hợp lý và kết cấu phải được thiết kế sao cho tiến độ thi công được đảm bảo.

Yêu cầu về cấp điện.

Toàn bộ công trình được thiết kế cung cấp điện có độ tin cậy cao, các phụ tải cung cấp điện cần phải đánh giá mức độ quan trọng để tách biệt;

Yêu cầu về cấp nước.

Bố trí bể chứa nước ngầm và trạm bơm nước cục bộ đưa nước lên bể nước mái. Nước cấp từ bể mái xuống các điểm dùng nước bằng hệ thống ống đứng và ống nhánh. Riêng đối với những điểm dùng nước có độ chênh lớn về cao độ so với bể nước mái phải thiết kế hệ thống van giảm áp sao cho áp lực tự do tại các điểm dùng nước nằm trong giới hạn cho phép.

Yêu cầu về thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trên mái chảy vào sênô thu nước qua cầu chắn rác và phễu thu được dẫn theo ống đứng thoát nước mưa;

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được chia thành hai tuyến ống đứng riêng biệt, ống đứng dẫn nước từ âu tiêu, chậu xí và ống đứng thoát nước từ chậu rửa, phễu thu nước sàn.

- Công trình xây dựng hệ thống thu, thoát nước đầu nối ra hệ thống hạ tầng khu vực.

Yêu cầu về môi trường.

Giải pháp xây dựng các hạng mục công trình trong phương án phải được chọn sao cho hài hoà về kỹ thuật và môi trường. Công ty sẽ hợp đồng với đơn vị quản lý môi trường để thực hiện thu gom rác thải, đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực.

3.7. Thiết kế kiến trúc công trình

3.7.1 Quan điểm tổ chức không gian

- Thiết kế công trình phải hợp lý và chính xác về hướng gió, năng lượng mặt trời nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực và đặt yếu tố phát triển bền vững lên hàng đầu.

- Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, công trình cần được thiết kế phù hợp và thoả mãn nhu cầu và sự phân bố sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các tuyến giao thông chông chéo không cần thiết.

- Cung cấp chính xác, tiện nghi hệ thống không gian mở cho người người sử dụng công trình;

- Tổ chức một không gian phù hợp với nhu cầu ngày càng phát triển của xã hội;

- Tạo dựng được mối liên hệ cần thiết giữa các khu chức năng, đảm bảo sự hài hoà hợp lý cũng như tính thẩm mỹ cao của công trình.

3.7.2 Tổ chức hình khối kiến trúc:

Các công trình được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, hình thức kiến trúc đẹp hài hoà với các công trình và cảnh quan xung quanh.

Mặt đứng công trình được thiết kế với không gian mở. Hình khối kiến trúc mạch lạc, mái dốc nhằm kết hợp công trình với không gian xung quanh, mang được nét đặc trưng cần có của công trình.

Ý đồ của giải pháp kiến trúc mặt đứng là tìm được những tỷ lệ và hình thức thích hợp với tổng thể kiến trúc trong toàn khu vực.

CHƯƠNG IV

GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ

4.1. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường.

Mục đích của việc đánh giá tác động môi trường là dự báo và đánh giá những tác động đến môi trường của việc thực hiện dự án, qua đó đề xuất các giải pháp giảm thiểu tác động tiêu cực.

Xét về mặt tác động tới môi trường thì đây là khu đất sản xuất đặc thù, việc xây dựng các hạng mục công trình ở đây cũng sẽ có tác động tới môi trường xung quanh.

Đánh giá tác động môi trường của Dự án này nhằm phân tích các thành phần và chất lượng môi trường tại khu vực triển khai thực hiện Dự án và vùng liên quan trước

khi có dự báo và đánh giá mức độ ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình xây dựng và khi Dự án đi vào hoạt động.

Dự báo tác động môi trường khi thực hiện Dự án:

Hoạt động chính là sản xuất sản phẩm Chủ yếu khép kín trong khu đất xây dựng, mặt khác công năng đã đảm bảo khoảng cách ly cho từng khu vực. Do đó môi trường làm việc được đảm bảo tốt nhất.

Xung quanh công trình được bố trí vùng đệm cây xanh cách li, đồng thời trong khuôn viên tổng mặt bằng có tổ chức các không gian cây xanh tạo bóng mát và môi trường trong sạch, yên tĩnh, không ảnh hưởng đến các công trình xung quanh.

- Chất thải rắn : Chất thải rắn gồm các vật liệu thừa, các đầu mẩu, dăm gỗ, dăm tre, mùn cưa phát sinh trong các công đoạn thi công và rác thải sinh hoạt của công nhân viên.

- Ô nhiễm không khí : Chất thải khí không phát sinh trong quá trình sản xuất, đi lại các xe.

- Tiếng ồn : Tiếng ồn chủ yếu phát ra từ khu vực sản xuất do máy móc thiết bị và của các phương tiện vận chuyển và bốc dỡ.

4.2. Các giải pháp bảo vệ môi trường

a/ Giải pháp bảo vệ đối với môi trường không khí và tiếng ồn:

* Hạn chế tiếng ồn : Ô nhiễm tiếng ồn trong khu vực chỉ ở mức độ thấp. Tuy nhiên nhằm hạn chế tối đa tiếng ồn bảo vệ sức khỏe công nhân lao động trực tiếp, biện pháp khắc phục là trang bị bảo hộ lao động phù hợp chống được tiếng ồn cho công nhân làm việc ở những vị trí có cường độ tiếng ồn lớn.

Một giải pháp quan trọng trong việc xử lý bụi và tiếng ồn đó là trồng cây xanh :

Dải cây xanh được trồng xung quanh và phía mặt tiền khu vực Dự án nhằm mục đích :

+ Tạo ra một không gian xanh đẹp ;

+ Làm nổi bật ý đồ tạo cảnh quan, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan toàn khu ;

+ Đảm bảo cơ cấu đất cây xanh hợp lý đáp ứng yêu cầu cải tạo vi khí hậu, hạn chế bụi và tiếng ồn.

Xử lý hút bụi trong các khu vực sản xuất : Để giảm thiểu hút bụi phát sinh ảnh hưởng đến môi trường làm việc, Công ty sẽ lắp đặt hệ thống tưới nước cục bộ và tổ chức vệ sinh thường xuyên khu vực dự án.

Hiện nay trên địa bàn nguồn ô nhiễm không khí và tiếng ồn không đáng kể. Do đó khi xây dựng dự án để đáp ứng với mục đích gần gũi thiên nhiên trong phương án sẽ trồng nhiều cây xanh quanh khu vực vừa làm giảm ô nhiễm khí bụi vừa tăng cảnh quan. Khi Dự án đi vào hoạt động thì tình trạng ô nhiễm không khí và tiếng ồn sẽ nằm trong giới hạn cho phép.

b/ Giải pháp hạn bảo vệ đối với môi trường nước:

Khi hoàn tất các hạng mục công trình, về cơ bản hệ thống tiêu thoát nước khu vực dự án sẽ được hoàn thiện. Hệ thống thu gom rác thải được xây dựng mới, đáp ứng nhu cầu tăng dân số trong khu vực.

c/ Giải pháp bảo vệ môi trường đối với rác thải

Dự kiến trong tương lai khi dự án đi vào hoạt động thì mức sinh rác sẽ khoảng 1,0kg/người/ngày. Như vậy mức sinh rác của khu vực sẽ tăng, vì vậy cần tăng cường các phương tiện thu gom rác thải và chuyển đến bãi rác tập trung của khu vực.

4.3. Các giải pháp phòng chống cháy, nổ

Với tính chất là khu vực kinh doanh đặc thù do đó biện pháp PCCC là rất quan trọng.

- Phòng chống cháy nổ :

Các công trình được xây dựng với kết cấu bằng gạch và bê tông với độ cao mái hợp lý, có hệ thống thông gió phù hợp. Trong quá trình xây dựng và hoạt động sẽ có phương án phòng chống cháy nổ phù hợp với các quy định của nhà nước.

Các hạng mục đầu tư của Dự án được làm bằng các vật liệu khó cháy và có độ cao mái hợp lý, thông thoáng, nhiều cây xanh. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng và hoạt động Dự án sự cố cháy nổ vẫn có thể xảy ra.

Để hạn chế tối đa khả năng gây ra cháy nổ và khắc phục nhanh khi xảy ra cháy nổ, Công ty có phương án phòng chống cháy nổ phù hợp với đặc thù kinh doanh của Dự án và các quy định của Nhà nước. Xây dựng, lắp đặt các hệ thống phòng cháy, chữa cháy: Tại các vị trí cần thiết, bố trí các thiết bị phòng chống cháy nổ như : Bình cứu hỏa, họng nước cứu hỏa, van báo cháy... phù hợp với yêu cầu theo tư vấn của các chuyên gia phòng chống cháy nổ.

- An toàn lao động :

Nội quy chi tiết về an toàn lao động được bố trí tại các nơi dễ nhìn. Cán bộ, công nhân lao động được học qua lớp học tập về an toàn lao động và cam kết thực hiện nội quy chung. Sẽ bố trí cán bộ chuyên trách về giám sát an toàn lao động.

Các thiết bị thường xuyên được kiểm định đạt yêu cầu phục vụ sản xuất, kinh doanh đảm bảo an toàn lao động.

Hệ thống báo cháy tự động:

Khi trong khu vực bảo vệ xảy ra cháy, đám cháy sẽ sinh ra nhiệt lượng và khói nhất định, các yếu tố này sẽ toả ra môi trường xung quanh và tác động lên các đầu báo cháy. Khi các thông số của các yếu tố trên đạt đến giá trị nhất định chi phép đầu báo cảm nhận được đồng thời chuyển tín hiệu về trung tâm báo cháy (Thông qua hệ thống cáp tín hiệu), trung tâm báo cháy sẽ phân tích các tín hiệu trên và phát tín hiệu báo động cần thiết bằng âm thanh, ánh sáng để thông báo cho mọi người xung quanh biết và có biện pháp xử lý kịp thời, đồng thời trung tâm truyền tín hiệu để điều khiển các hệ thống ngoại vi khác như hệ thống chữa cháy tự động, điều khiển cửa ngăn cháy, thông gió, Việc báo cháy còn có thể thực hiện được bằng việc ấn các nút báo cháy nhờ sự phát hiện của con người.

- Phát hiệu và thông báo kịp thời khi có cháy xảy ra theo đúng chức năng.

- Các tín hiệu đặc trưng phát ra bằng âm thanh, ánh sáng phải rõ ràng và đủ âm lượng để mọi người xung quanh dễ nhận biết và xử lý kịp thời .

- Có khả năng chống nhiễu tốt (không báo giả).

- Không gây ảnh hưởng và bị ảnh hưởng của các thiết bị khác trong công trình tác động.

- Các thiết bị được đưa vào phương án là loại tiên tiến, phù hợp với điều kiện khí hậu Việt Nam bảo đảm độ bền cao phù hợp với các tiêu chuẩn nhà nước đã ban hành đồng thời dễ dàng bảo quản, thay thế, sửa chữa khi cần thiết.

- Có khả năng kết nối với các thiết bị ngoại vi khác như điều khiển hệ thống chữa cháy, hệ thống báo động, hệ thống thoát hiểm vvv..

Hệ thống chữa cháy tại chỗ.

- Hệ thống chữa cháy lắp đặt cho công trình phải phù hợp với yêu cầu tiêu chuẩn của nhà nước về công tác PCCC.

- Hoạt động có hiệu quả trong mọi trường hợp.

- Các trang thiết bị trong hệ thống có độ bền cao, phù hợp với điều kiện khí hậu, môi trường Việt Nam.

- Dễ dàng bảo quản, thao tác, sử dụng và sửa chữa thay thế khi cần thiết.

Phương án thiết kế hệ thống PCCC:

Yếu tố con người là quan trọng nhất. Cán bộ, công nhân vận hành trực tiếp được đào tạo kỹ lưỡng về an toàn lao động PCCC trước khi phân công vào vị trí sản xuất. Sử dụng đầy đủ các trang bị an toàn lao động như : Giày chống cháy, mũ cứng, quần, áo bảo hộ đạt tiêu chuẩn theo quy định.

Xác định phương án thiết kế hệ thống PCCC cho các tầng khác nhau trong toà nhà: Căn cứ vào đặc điểm kiến trúc, tính chất nguy hiểm, cháy, nổ của công trình dựa trên các tiêu chuẩn của Nhà nước trong lĩnh vực PCCC, đồng thời đề phương án có tính khả thi cao, đảm bảo được yêu cầu phát hiện và chữa cháy kịp thời không để xảy ra cháy lớn, hạn chế tới mức thấp nhất thiệt hại về người và tài sản khi có cháy xảy ra, hệ thống PCCC tại chỗ của công trình được thiết kế các hệ thống cụ thể như sau:

- Thiết kế lắp đặt hệ thống chữa cháy tạo chỗ gồm:

+ Hệ thống chữa cháy tự động Spinkler cho các khu vực.

+ Hệ thống chữa cháy vách tường, xe đẩy chữa cháy, bình chữa cháy cho các khu vực sảnh, khu bán hàng và toàn bộ công trình.

CHƯƠNG V

TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ NHÂN SỰ

I. Tổ chức quản lý

- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Sản xuất Phương Linh.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thành lập ban quản lý dự án để chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện dự án. Sau khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt sớm có kế hoạch đưa các hạng mục đầu tư vào thực hiện.

- Chủ đầu tư phối hợp với các ngành các cấp liên quan phối hợp thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư. Đồng thời tổ chức khai thác tốt các công trình nhằm mục tiêu phát huy tốt hiệu quả của việc đầu tư.

II. Bộ máy nhân sự thực hiện dự án

- Chủ đầu tư giao Ban quản lý dự án trực tiếp theo dõi và quản lý chất lượng cũng như tiến độ của dự án.

- Ban quản lý dự án giao nhiệm vụ cho các tổ, đội chuyên môn thi công, thi công đúng kỹ thuật, đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật và tiến độ quy định. Về nhân sự như sau:

- Chủ nhiệm dự án: 02 người
- Giúp việc cho chủ nhiệm dự án: 02 người
- Kế hoạch, kế toán: 02 người
- Kỹ thuật viên: 05 người
- Giám sát thi công: 03 người
- Bảo vệ công trường: 03 người

III. Tiến độ thực hiện của dự án

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động chậm nhất trong 12 tháng kể từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất.

CHƯƠNG VI HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

6.1. Hiệu quả kinh tế của dự án.

a. Các căn cứ lập dự toán:

- Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;

- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 15/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng.;

- Nghị định 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định 63/2014/NĐ-CP hướng dẫn luật đấu thầu;

- Thông tư số 11/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng;

- Nghị định 146/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 100/2016/NĐ-CP và Nghị định 12/2015/NĐ-CP về thuế GTGT, thuế TNDN;

- Thông tư số 16/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng v/v Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

- Công văn số 2009/UBND-CN ngày 24/02/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc triển khai thực hiện các Thông tư của BXD liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định 68/2019/NĐ-CP;

- Công bố giá vật liệu Liên Sở Xây dựng - Tài chính tỉnh Thanh Hóa;

- Căn cứ vào khối lượng xác định từ hồ sơ bản vẽ thiết kế;

- Một số tài liệu khác có liên quan.

b. Định mức, đơn giá lập dự toán theo chế độ hiện hành

- Thông tư số 10/TT-BXD ngày 26/12/2019 về việc ban hành định mức xây dựng;

- Quyết định số 1474/QĐ-UBND ngày 29/4/2016 công bố điều chỉnh đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

- Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/1/2012 của Bộ tài chính về việc “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2008 và nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ”

- Lực lượng: công nhân và máy thi công.

6.2. Hiệu quả xã hội

- Dự án *Nhà máy sản xuất, gia công giày dép* tạo công ăn việc làm cho nhiều lao động khu vực. Người lao động được tuyển dụng chủ yếu là lao động tại các xã trong tỉnh.

- Người lao động tại Công ty có việc làm thường xuyên, được công ty trả lương với mức hợp lý, đảm bảo tiêu dùng cho cá nhân và gia đình, được tham gia đầy đủ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm con người, được tham gia các hoạt động xã hội theo các tổ chức đoàn thể chính trị, xã hội của Công ty theo quy định, đủ sức mạnh cạnh tranh với thị trường lao động tại khu vực và các doanh nghiệp khác.

- Lao động được tuyển dụng trên cơ sở thỏa thuận ký kết hợp đồng lao động giữa Giám đốc công ty với từng người lao động, các hợp đồng lao động phải phù hợp với Luật lao động, được áp dụng đối với các doanh nghiệp tại Việt Nam. Hàng năm Công ty có tổ chức các lớp học tập, bồi dưỡng kiến thức cho người lao động; có chế độ khen thưởng khuyến khích người lao động học tập nâng cao nghiệp vụ công việc.

- Mô hình tổ chức bộ máy quản lý của Công ty được áp dụng theo mô hình quản lý trực tuyến, bộ máy quản lý ở các bộ phận phòng, ban và được tổ chức một cách khoa học, gọn nhẹ dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành.

- Đóng góp nguồn thu cho ngân sách tỉnh Thanh Hóa.

6.3. Tổng mức đầu tư dự kiến:

Tổng mức đầu tư dự án: 229,891 tỷ đồng.

Bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín tỷ tám trăm chín mươi một triệu đồng.

CHƯƠNG VII - KIẾN NGHỊ

Dự án *Nhà máy sản xuất, gia công giấy dếp* do Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam làm chủ đầu tư với những nội dung như đã nêu ở trên.

Việc thực hiện dự án đầu tư sản xuất ngành may mặc, sản xuất sản phẩm từ nguyên liệu dệt không để trong nước, tạo ra sản phẩm cho xã hội, mở rộng thị trường ra các nước trong khu vực, tạo việc làm cho một lực lượng lao động dôi dư góp phần vào sự phát triển nền kinh tế xã hội bền vững cho tỉnh nhà.

Để dự án sớm được triển khai thực hiện nhằm tạo điều kiện và kịp thời khuyến khích, động viên doanh nghiệp trong phát triển sản xuất kinh doanh có hiệu quả, Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam, kính đề nghị UBND huyện Triệu Sơn và các cơ quan chức năng xem xét tạo điều kiện để công ty triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật.

Công ty xin chân thành cảm ơn!

Thanh Hóa, ngày 01 tháng 6 năm 2024

Thuyết minh