

BÁO CÁO TÓM TẮT VỀ DỰ ÁN

1.1. Thông tin về dự án

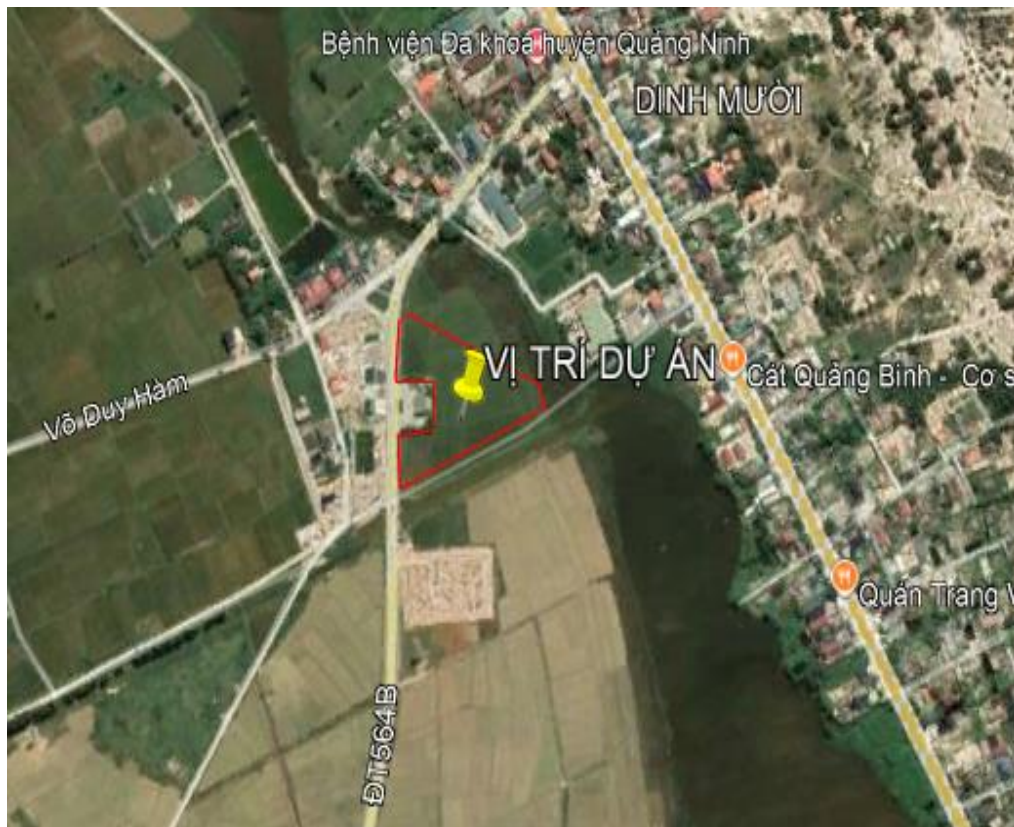
1.1.1. Tên dự án

- Tên Dự án: “**Khu thương mại dịch vụ và vui chơi giải trí Duy Ninh**”.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH XD TM số 1 Quảng Ninh
- Địa chỉ: Thôn Hiến Vinh, xã Duy Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

1.1.2. Vị trí địa lý của Dự án

Dự án có diện tích 8.663,6 m² thuộc xã Duy Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. có phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp đường quy hoạch 15m;
- + Phía Bắc giáp đường quy hoạch 15m;
- + Phía Tây giáp đất TMD (cây xăng dầu) và đường quy hoạch 22,5m;
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch 15m;



Hình 1.1. Vị trí thực hiện Dự án

1.1.2. Khoảng cách từ Dự án tới khu dân cư và các đối tượng nhạy cảm về môi trường xung quanh

*** Các đối tượng tự nhiên**

Khu vực lập Dự án hiện trạng chủ yếu là đất ruộng lúa một vụ của người dân xã Duy Ninh.

Thảm thực vật chủ yếu là các cây bụi, cỏ dại.

Khu vực tiếp giáp với diện tích đất trồng lúa ở phía Đông và phía Bắc.

*** Các đối tượng kinh tế - xã hội**

Đường giao thông: Phía Tây tiếp giáp đường quy hoạch 22,5m, kết nối ra đường Quốc lộ 1A. Phía Bắc, phía Đông, phía Nam giáp đường quy hoạch 15m. Đây là điều kiện thuận lợi cho hoạt động vận chuyển của Dự án.

Khu dân cư: Khu vực Dự án cách khu dân cư gần nhất khoảng 300 m về phía Bắc;.

Công trình văn hóa, lịch sử và tôn giáo: Trong ranh giới khu vực thực hiện Dự án và ở lân cận hiện không có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh xếp hạng cấp quốc gia.

*** Hiện trạng hạ tầng - kỹ thuật địa phương:**

Hiện trạng cấp nước: Khu vực Dự án chưa có hệ thống cấp nước chung. Dự án sẽ sử dụng nguồn nước giếng khoan để phục vụ cho hoạt động của dự án.

Hiện trạng cấp điện: Khu vực đã có hệ thống cấp điện.

Công trình thoát nước và vệ sinh môi trường: Khu vực Dự án chưa có hệ thống thu gom nước thải chung; nước mưa chảy tràn được thu gom theo các tuyến mương dọc theo các tuyến đường.

1.1.4. Mục tiêu và quy mô của Dự án

1.1.4.1. Mục tiêu dự án

Hình thành Khu dịch thương mại vụ tổng hợp và vui chơi giải trí bao gồm các hạng mục kinh doanh: Nhà điều hành, nhà hàng, khu dịch vụ giải trí, ...nhằm đa dạng hóa các loại hình dịch vụ, phục vụ nhu cầu của người dân địa phương cũng như du khách.

1.1.4.2. Quy mô của Dự án

- Quy mô: Dự án thực hiện trên khu đất có diện tích 8.663,6 m² với mục tiêu hình thành Khu thương mại dịch vụ và vui chơi giải trí bao gồm: Nhà điều hành, nhà hàng, khu dịch vụ giải trí, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác...nhằm đa dạng hóa các loại hình dịch vụ, phục vụ nhu cầu của người dân địa phương cũng như du khách, nhằm phục vụ nhu cầu của người dân địa phương cũng như du khách, đa dạng hóa các loại hình dịch vụ. Nhà đầu tư sẽ thực hiện xây dựng đồng bộ toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình theo ranh giới quy hoạch được phê duyệt để khai thác kinh doanh, vận hành Dự án.

1.2. Thiết kế chi tiết

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Tầng Cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)
A	Đất XD nhà điều hành	357,61	4,13	≤3	
B	Đất XD nhà kinh doanh tổng hợp	2.734,61	31,57	≤3	
C	Đất XD nhà hàng	1.002,17	11,57	≤3	
D	Đất XD khu dịch vụ giải trí	794,72	9,17	≤3	
E	Đất xây dựng sân bãi kết hợp cây xanh và các công trình hạn tầng kỹ thuật	1.872,55	21,61	-	
F	Đất cây xanh	501,63	5,79	-	
G	Đất giao thông nội bộ	1.400,33	16,16	-	
TỔNG		8.663,6	100	≤3	≤56,7

1.2.4. Hệ thống cấp thoát nước

1.2.4.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4474:1987 Thoát nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế
- TCXDVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN14-2008 Quy chuẩn kỹ thuật về nước thải sinh hoạt
- Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế (TCXDVN. 323-2004) .
- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam tập VI Tiêu chuẩn thiết kế.

1.2.4.2. Phần cấp nước

a. Nhu cầu sử dụng nước:

Nhu cầu sử dụng nước cho công trình

- + Nước cấp cho khối văn phòng, cafe sân vườn, nhân viên, quản lý phòng.
- + Nước cấp cho tưới cây và nhu cầu dự phòng khác

b. Phương án cấp nước

**** Nguồn nước***

Nguồn nước cấp cho công trình được đấu nối với tuyến ống cấp nước D200 theo quy hoạch chung

1.2.4.3. Phân thoát nước

a. Thoát nước cho công trình gồm

- Thoát nước bản sinh hoạt .
- Thoát nước mưa, bồn cây, rãnh thoát nước.

b. Giải pháp thiết kế

Hệ thống thoát nước cho công trình tư vấn đề xuất là hệ thống thoát nước riêng: Nước thải bản (xí, tiểu....) được xử lý qua bể tự hoại sau đó tự chảy về hệ thống xử lý chung của Dự án. Nước thải rửa (lavabo, phễu thoát, bồn tắm...) cho chảy về hố ga rồi về hệ thống xử lý nước thải chung. Sau khi được xử lý đạt quy chuẩn ở hệ thống xử lý nước thải chung thì nước thải sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

c. Thoát nước bản sinh hoạt

Hệ thống thoát nước bản sinh hoạt bao gồm:

Nước bản ở các khu vệ sinh được tách ra 2 hệ thống riêng biệt :

+ Một hệ thống thu gom nước xí ở tất cả các tầng trong toà nhà dẫn về các ống đứng đặt trong các hộp kỹ thuật, cho thoát ra bể tự hoại. Nước thải đó được xử lý qua bể rồi vào hố ga nước thải dẫn ra hệ thống xử lý nước thải sau đó dẫn ra hố ga ngoài nhà thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

+ Một hệ thống thu gom nước rửa ở tất cả các tầng trong toà nhà dồn về các ống đứng đặt trong các hộp kỹ thuật sau đó vào hố ga nước thải dẫn ra hệ thống xử lý nước thải sau đó dẫn ra hố ga ngoài nhà thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

d. Thoát nước mưa

Nước mưa mái và nước mưa ban công, chậu cây được thu gom qua các phễu thu thoát về các ống đứng (bằng hệ thống đường ống riêng) dẫn ra hệ thống thoát nước khu vực.

1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hoá chất sử dụng của Dự án; nguồn cung cấp điện nước và các sản phẩm của Dự án

a. Trong giai đoạn thi công xây dựng

Nguyên vật liệu xây dựng được vận chuyển chủ yếu từ các điểm cung cấp đi theo các trục đường chính là QL1A vào đường quy hoạch 22,5m đến khu vực Dự án. Dự kiến các nguồn cung cấp nguyên, vật liệu sử dụng trong giai đoạn thi công xây dựng như sau:

Bảng 1.3. Tổng hợp nguồn cung nguyên vật liệu phục vụ thi công, xây dựng Dự án

TT	Vật liệu	Quãng đường vận chuyển trung bình (km)	Nguồn cung cấp
1	Xi măng, sắt thép	4	Địa bàn thị trấn Quán Hàu
2	Đất đắp	16	Xã Hiền Ninh, huyện Quảng Ninh
3	Cát xây dựng	2	Cát ở xã Duy Ninh
4	Bê tông thương phẩm	7	Nhà máy bê tông thương phẩm ở thành phố Đồng Hới
5	Đá hộc, đá dăm	24	Mỏ đá huyện Quảng Ninh
6	Vật liệu khác	4	Địa bàn thị trấn Quán Hàu

* *Nguồn cấp điện:* Dự án sẽ thực hiện thủ tục xin cấp phép và đầu tư đấu nối nguồn điện gần khu vực Dự án để phục vụ hoạt động thi công xây dựng cũng như hoạt động của Dự án sau này.

* *Nguồn nước:* Chủ dự án sẽ xin cấp phép đấu nối nguồn nước cấp với đơn vị chủ quản và đầu tư hệ thống cấp nước trong khuôn viên Dự án.

b. Trong giai đoạn hoạt động

* *Nguồn cấp điện:* Dự án sẽ thực hiện thủ tục xin cấp phép và đầu tư đấu nối nguồn điện gần khu vực Dự án để phục vụ hoạt động thi công xây dựng cũng như hoạt động của Dự án sau này.

* *Nguồn nước:* Hiện đã có tuyến nước do nhà máy nước cung cấp chạy dọc tuyến đường quy hoạch 22,5m cung cấp nước cho khu vực này.

* *Các nguồn vật tư, trang thiết bị khác (như sản phẩm vệ sinh, trang hoàng,...):* Từ các nhà cung cấp lớn, có uy tín.

1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành

Tiếp nhận khách đến làm việc, khách tham quan sử dụng các dịch vụ vui chơi giải trí.

1.5. Biện pháp tổ chức thi công

1.5.1. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

Phạm vi giải phóng mặt bằng: 8.663,6 m² đất thuộc phạm vi Dự án.

1.5.2. Mặt bằng thi công, tập kết thiết bị, vật tư thi công

- Chủ đầu tư và đơn vị thi công sẽ tiến hành bốc đất mặt và đắp mới đất nền để tạo mặt bằng thi công.

- Lán trại công nhân, nhà vệ sinh di động, nhà chỉ huy công trình và bãi tập kết nguyên vật liệu gồm: sắt, thép, gạch, cát, xi măng... Bãi tập kết chủ yếu để các loại vật liệu như sắt, thép, gạch...

- Bãi tập kết được bố trí ở trung tâm khu đất Dự án.

1.5.3. Công tác thi công phần hạ tầng kỹ thuật

- Máy ủi ủi tầng mặt kết hợp máy đào đào bóc lớp màu, ủi gom về phía Đông Nam Dự án, sau này tận dụng để san lấp, trồng cây xanh trong khuôn viên dự án.

- Thi công các trục đường nội bộ để tạo mặt bằng thi công các hạng mục công trình khác.

- Tiến hành đổ đất, san gạt nền, độ chặt đầm nén $K \geq 0,85$. Cao độ san nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, hướng thấp dần ra tuyến đường quy hoạch 16 m ở phía Nam.

Áp dụng biện pháp thi công đào, đắp đất làm các tuyến đường, san nền theo hình thức cuốn chiếu để hạn chế khối lượng lớn đất đào đắp, san gạt vào cùng một thời điểm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng.

- Sau khi san gạt nền tạo mặt bằng thì tiến hành thi công hệ thống cấp, thoát nước và điện theo thiết kế.

1.5.4. Công tác thi công phần công trình

Trước khi thi công cọc đại trà kiểm tra sức chịu tải thực tế của khu đất để lựa chọn hình thức móng phù hợp.

** Công tác thi công kết cấu phân thân và hoàn thiện:*

Công tác tổ chức thi công đảm bảo diễn ra liên tục và không bị chùng chéo. Quá trình thi công các hạng mục nhà thầu sẽ tiến hành thi công hệ giáo hoàn thiện mặt ngoài, mặt ngoài hệ giáo có căng lưới chống bụi 2 lớp đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường. Trên hệ giáo ngoài bố trí các sàn công tác và hệ lưới có giá đỡ chống vật rơi tại các khu vực thi công. Vật tư cốt pha, thiết bị giáo ngoài được tập kết theo từng đợt.

Các thiết bị thi công như máy hàn, máy trộn vữa được nhà thầu bố trí tại mặt bằng của tầng.

Vật liệu xây dựng và hoàn thiện chủ yếu được sản xuất trong nước hoặc nhập ngoại với chất lượng và tính thẩm mỹ cao. Tường ngoài, tường và trần sử dụng sơn nước sau khi đã đánh nhẵn. Đường ống cấp nước và dây điện, dây điện thoại, cáp truyền hình được chôn ngầm trong tường. Về thiết bị công trình có thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng (chỉ dùng để chạy trong trường hợp có sự cố về điện lưới) và các thiết bị phòng cháy chữa cháy.

1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện Dự án

1.6.1. Tiến độ thực hiện Dự án

- Quý I-IV/2024: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khởi công Dự án.
- Quý I/2025-Quý IV/2026: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc trên đất.

Nhà đầu tư sẽ triển khai thực hiện tổng thể toàn Dự án, đan xen, song song với nhau nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án, hoàn thành đúng tiến độ đề ra, đảm bảo chất lượng công trình tốt nhất, để đưa vào khai thác hiệu quả, phù hợp với tiến độ xây dựng các công trình hạ tầng và nhu cầu thực tiễn.

1.6.2. Tổng mức đầu tư của Dự án

Tổng vốn đầu tư: **35.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba Mươi lăm tỷ đồng)

Trong đó góp vốn của nhà đầu tư là 7 tỷ đồng (chiếm 20%) và vốn huy động 28 tỷ đồng (chiếm 80%).

1.6.3. Tổ chức quản lý và thực hiện Dự án

**Trong giai đoạn xây dựng:*

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư : UBND tỉnh Quảng Bình.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH XDTM số 1 Quảng Ninh.
- Đơn vị quản lý Dự án: Công ty TNHH XDTM số 1 Quảng Ninh.

Khi Dự án xây dựng, chế độ làm việc của Dự án như sau: Số lao động xây dựng tối đa 25 người và số giờ làm việc 8h/ngày.

** Trong giai đoạn hoạt động*

Chủ dự án sẽ thành lập một đơn vị chuyên môn để thực hiện vận hành toàn bộ dự án