

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án: Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn.

Hình thành khu dân cư mới, tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực nhà ở cho khu vực, góp phần giải quyết an sinh, ổn định và hiện đại hóa xã hội.

Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Tỉnh, tăng nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

Đưa sản phẩm đất ở thương mại vào thị trường (Dự án cung cấp 167 lô đất ở dạng chia lô)

3. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể vị trí như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp đường tỉnh 514;
- + Phía Đông: Giáp nghĩa trang liệt sỹ;
- + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

4. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới khu dân cư.

5. Quy mô dự án:

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 2,91ha
- Khu đất chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp; toàn bộ khu đất chưa được giải phóng mặt bằng.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Đối với cơ cấu sản phẩm đất ở dân cư: chiếm 59,81% tổng diện tích, bao gồm: đất ở chia lô, mật độ xây dựng tối đa: 80%, tầng cao xây dựng: 3-5 tầng; mật độ xây dựng và tầng cao phải đảm bảo đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch gồm: San nền, hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước; hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

- Quy mô kiến trúc xây dựng:

- Nhà ở dạng chia lô: trên các lô đất CL-01 đến CL-08; Tổng diện tích đất ở liên kế chia lô là: 17.404,5m²; đề suất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất, mật độ xây dựng tối đa 80 %; Hệ số sử dụng đất: 2.4- 4.0 lần; Tầng cao trung bình từ 3-5 tầng. Tổng số lô đất ở mới theo quy hoạch: 167 lô.

- Đất cây xanh: Đất cây xanh có ký hiệu: từ CX -01, diện tích 1.800,0 m²; bố trí khuôn viên cây xanh tạo cảnh quan và đáp ứng yêu cầu hạ tầng cho khu vực đồng thời tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho người dân sinh sống trong khu vực.

- Nhà văn hóa khu phố: trên lô đất ký hiệu CC-NVH; Tổng diện tích đất là: 700,0m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất: 0.4-1.2 lần; Tầng cao trung bình từ 1-3 tầng.

- Đất giao thông: diện tích 9.195,8 m²;

Chỉ tiêu sử dụng đất của dự án

STT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo Quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà văn hóa	NVH	700,00	2,41
2	Đất ở dân cư		17404,50	59,81
3	Đất cây xanh	CX	1800,00	6,19
4	Đất giao thông		9195,80	31,60
	TỔNG		29100,30	100

- Quy mô sử dụng đất: 2,91 ha.

- Số lượng đất ở: 167 lô đất ở liền kề chia lô; diện tích: 17.404,50 m².

- Quy mô dân số dự kiến: 600 người.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Hình thành khu đô thị mới gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

+ Nhà ở thấp tầng (dạng nhà ở chia lô 3-5 tầng)

+ Các công trình hạ tầng xã hội kèm theo: Giao thông; cấp điện, điện chiếu sáng đường phố; cấp thoát nước; nhà văn hoá, cây xanh ...

- Quy mô kiến trúc xây dựng:

+ Nhà ở chia lô liền kề: Xây dựng phân thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề trên tuyến đường Tỉnh lộ 514 (37 lô, từ lô CL-01-01 đến CL-01-17; từ lô CL-02-01 đến lô CL-02-17 và CL-03-01 đến CL-03-03) theo Văn bản 6133/UBND-CN ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

Tổng diện tích nhà ở chia lô liền kề: 3.905m² (37 căn nhà liền kề), tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 80%;

Diện tích sàn dự kiến: 9.372m².

+ Nhà văn hoá khu phố: Là nơi tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân trong khu. Tổng diện tích khu vực nhà văn hoá 700m²; mật độ xây dựng tối đa 40%;

Diện tích sàn dự kiến: 280m².

6. Tổng vốn đầu tư dự kiến:

6.1. Tổng chi phí thực hiện dự án: 79.427.310.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi chín tỷ, bốn trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm mười nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng (Gxd)	60.012.351.837	đồng
- Chi phí khác (Gk)	9.112.416.639	đồng
- Chi phí dự phòng (Gdp)	6.912.476.848	đồng
- Chi phí bồi thường GPMB	3.390.065.324	đồng

Tổng cộng (làm tròn) 79.427.310.000 đồng

- Tổng mức đầu tư dự án được lập theo nội dung nêu trong quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng về việc công bố Ban hành suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 và một số quy định hiện hành khác.

- Chi phí bồi thường, GPMB được lập sơ bộ theo phương án bồi thường GPMB.

6.2. Vốn đầu tư: Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn sẽ phải tự thu xếp và huy động vốn để thực hiện dự án.

6.3. Phương án huy động vốn:

Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn phải huy động vốn chủ sở hữu theo tiến độ cam kết để thực hiện đầu tư dự án theo quy định, cụ thể như sau:

+ Vốn chủ sở hữu: Tối thiểu yêu cầu bằng 20% tổng vốn đầu tư dự án và phải đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan để thực hiện dự án khác. Tiến độ giải ngân: Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn phải huy động vốn chủ sở hữu theo tiến độ cam kết để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác thuộc phạm vi thực hiện dự án.

+ Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: Nhà đầu tư được huy động tối đa bằng 80% tổng vốn đầu tư. Điều kiện đảm bảo nguồn vốn huy động: Có văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư. Tiến độ giải ngân: Theo tiến độ giải ngân vốn chủ sở hữu và hợp đồng tín dụng được ký kết.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích

sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư được phép gia hạn thời gian hoạt động của dự án theo các quy định của pháp luật.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác vận hành

Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 03 năm (kể từ ngày được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định), trong đó:

- Giai đoạn 1 (Quý III/2022 - Quý IV/2022): Tiến hành các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển như hệ thống cấp nước, cấp điện phục vụ thi công;

- Giai đoạn 2 (Quý I/2023 - Quý I/2024): Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối với hệ thống đường giao thông đối ngoại;

- Giai đoạn 3 (Quý II/2024 - Quý II/2025): Hoàn thiện toàn bộ hệ thống hạ tầng cơ sở của dự án đưa vào vận hành, khai thác, quản lý theo đúng các quy định hiện hành.

8.2. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn được triển khai đồng bộ, không phân kỳ đầu tư, không chia dự án thành phần.

9. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

9.1. Hiệu quả kinh tế:

- Dự án được quy hoạch, thiết kế hiện đại, kiến trúc cảnh quan đẹp, thân thiện với môi trường, cùng nhiều công trình điểm nhấn về kiến trúc như: khu nhà liền kề, công viên cây xanh, mặt nước tạo nên không gian đô thị hoàn chỉnh, hiện đại. Toàn bộ dự án khi được đưa vào khai thác với thiết kế đồng bộ về hạ tầng sẽ tạo nên một không gian quy hoạch hoàn chỉnh thống nhất với không gian quy hoạch của huyện Triệu Sơn. Góp phần xây dựng xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn trở thành một địa điểm thu hút đầu tư và phát triển kinh tế của huyện Triệu Sơn nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung;

- Tận dụng và khai thác tối đa nguồn nhân lực, vật tư, vật liệu của địa phương trong giai đoạn thực hiện dự án;

- Đóng góp vào ngân sách nhà nước qua tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước trên cơ sở phương án tài chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng cho Chủ đầu tư và giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu do nhà đầu tư đề xuất (m3) (nếu có) và các khoản thuế, phí trong quá trình thực hiện đầu tư và các hoạt động giao dịch bất động sản có liên quan theo quy định của pháp luật;

- Góp phần quan trọng để thúc đẩy phát triển các ngành nghề khác;

- Tạo dựng hình ảnh và thu hút mạnh mẽ hơn nữa các Nhà đầu tư đến với xã Dân Lý và huyện Triệu Sơn, góp phần tích cực đến sự phát triển kinh tế chung của Tỉnh trong giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ trong quá trình phát triển xây dựng tỉnh Thanh Hóa;

Hiệu quả kinh tế của dự án được đánh giá qua giá trị gia tăng do dự án tạo ra. Chỉ tiêu này càng lớn thì hiệu quả kinh tế càng cao:

- Giá trị gia tăng là mức chênh lệch giữa giá trị đầu ra và tổng chi phí đầu tư. được xác định theo công thức:

$$NVA = D - I$$

Trong đó:

NVA là giá trị gia tăng thuần dự kiến do dự án mang lại;

D là giá trị đầu ra dự kiến của dự án, được xác định bằng doanh thu bán hàng (chi tiết trong phụ lục 05): $D = 104.686.860.000$ VNĐ.

I là tổng vốn đầu tư, được xác định (chi tiết tại Phụ lục 01) là $79.427.310.000$ VNĐ.

$$NVA = 104.686.860.000 - 79.427.310.000 = 25.259.550.000 \text{ (VNĐ)}.$$

9.2. Hiệu quả xã hội:

- Tạo công ăn việc làm cho lao động tại địa phương trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

- Đáp ứng kịp thời chỗ ở cho người dân trong huyện. Đây là điều đặc biệt quan trọng bởi nó góp phần ổn định đời sống cho người dân theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước đồng thời với quỹ nhà ở đó còn góp phần trong việc ổn định về xã hội;

- Tạo dựng môi trường sống, sinh hoạt với tiêu chuẩn cao phục vụ nhu cầu cho nhân dân trong khu vực và vùng lân cận;

- Tạo chuyển dịch lao động trong khu vực. Chuyển đổi ngành nghề theo hướng tích cực để mang lại cuộc sống ngày một tốt đẹp hơn cho nhân dân;

- Giải quyết việc làm cho lao động của địa phương trong suốt quá trình đầu tư xây dựng cũng như kinh doanh khai thác sau này;

- Đặc biệt dự án còn thiết kế trên tiêu chí tận dụng tối đa điều kiện địa hình, không gian của khu vực. Góp phần quan trọng gìn giữ và nâng tầm kiến trúc cảnh quan của dự án nói riêng và cảnh quan toàn khu vực nói chung.

9.3. Tác động của dự án

Trong quá trình xây dựng, cả công trình kiến trúc và công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ ít nhiều có tác động ảnh hưởng tới môi trường khu vực. Tuy nhiên ảnh hưởng do các hoạt động này chỉ ở mức độ nhẹ, có thể giảm thiểu được. Trong quá trình xây dựng phát triển đô thị sẽ diễn ra các hoạt động chủ yếu sau:

* Thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng.

* Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, đường, cấp thoát nước và các công trình kiến trúc trên đất.

- Khu vực hiện nay chủ yếu là đất canh tác, khi triển khai dự án một số hộ dân sẽ bị mất đất canh tác. Do vậy dự án cần nghiên cứu bố trí đất dịch vụ liền kề một cách hợp lý tránh sự biến động lớn về dân cư đất đai cũng như tạo điều kiện chuyển đổi cơ cấu lao động cho địa phương sau này.

- Dự báo tác động môi trường khi khu đô thị đi vào hoạt động:

Khi dự án xây dựng hoàn thành sẽ đảm bảo các điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tốt đảm bảo cuộc sống tiện nghi của người dân. Môi trường sống và chất lượng sống của người dân được cải thiện và ngày càng hoàn thiện.

10. Thông tin về hiện trạng sử dụng đất và điều kiện thu hồi đất:

10.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án được thể hiện tại bảng dưới đây:

TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	TỶ LỆ (%)
1	Đất trồng lúa	m ²	25.728,50	88,41%
2	Đất phi nông nghiệp	m ²	3.371,80	11,59%
	Tổng diện tích đất		29.100,30	100.0

10.1.1. Giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Phía Nam tiếp giáp trực tiếp với đường tỉnh 514; mặt đường nhựa tốt.

+ Giao thông nội khu: chưa có đường giao thông.

10.1.2. Hiện trạng nền: Địa hình hiện trạng chủ yếu là ruộng nên về cơ bản giải pháp nền khu dân cư là tôn cao đến cao độ cần thiết. Tạo hướng dốc chung về phía Bắc khu vực dự án.

10.1.3. Hiện trạng thoát nước mưa: thoát nước trong khu vực hiện tại thoát theo địa hình tự nhiên. Sau khi xây dựng khu tái định hệ thống thoát nước sẽ được quy hoạch và đưa vào thoát nước chung của khu vực.

10.1.4. Hiện trạng cấp điện, cấp nước: Khu vực đang sử dụng hệ thống cấp điện; cấp nước sạch chung của thị trấn Triệu Sơn.

10.1.5. Hiện trạng vệ sinh môi trường:

Trong giới hạn khu vực dự án phần lớn là đất ruộng. Tuy nhiên, tổng thể khu vực không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

10.2. Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất:

Dự án được đưa vào danh mục dự án phải thu hồi đất tại Nghị Quyết số 190/NQ- HĐND ngày 10/7/2019 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất và chuyển mục đích đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 2, năm 2019. Do đó dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai 2013, Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND tỉnh

Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Triệu Sơn.

10.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

Bảng quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TÀNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
*	Tổng diện tích quy hoạch		29100.30				100
1	Đất nhà văn hóa	NVH	700.00	40	1-3	0.4-1.2	2.41
2	Đất ở dân cư mới chia lô		17404.50				59.81
	<i>Đất dân cư chia lô 01</i>	<i>CL-01</i>	<i>3485.20</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>11.98</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 02</i>	<i>CL-02</i>	<i>3463.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>11.90</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 03</i>	<i>CL-03</i>	<i>2030.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>6.98</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 04</i>	<i>CL-04</i>	<i>2651.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>9.11</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 05</i>	<i>CL-05</i>	<i>2502.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>8.60</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 06</i>	<i>CL-06</i>	<i>1373.30</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>4.72</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 07</i>	<i>CL-07</i>	<i>1400.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>4.81</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 08</i>	<i>CL-08</i>	<i>500.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>1.72</i>
3	Đất cây xanh	CX	1800.00	-	-	-	6.19
	<i>Đất cây xanh 01</i>	<i>CX01</i>	<i>1800.00</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6.19</i>
4	Đất giao thông		9195.80	-	-	-	31.60
Khu dân cư dự kiến phục vụ cho khoảng 600 người							

11. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan:

- Chuyển đổi và đầu tư khu vực thành đất dân cư, dịch vụ kinh doanh hộ gia đình, là một trong những động lực góp một phần vào việc thúc đẩy và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của xã;

- Với tiêu chí xây dựng khu dân cư mới kết nối với các khu dân cư cũ đồng nghĩa với việc cộng đồng dân cư xung quanh được sử dụng chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đặc biệt là giao thông, hệ thống thoát nước thải, các công trình xử lý môi trường. Dự án góp phần cải tạo đáng kể chất lượng điều kiện sống cũng như môi trường khu vực;

- Dự án đề xuất theo đúng các nội dung của Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê

duyet Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Dự án đề xuất phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Dự án Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Triệu Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/9/2021.

- Dự án được đưa vào danh mục dự án phải thu hồi đất tại Nghị Quyết số 190/NQ- HĐND ngày 10/7/2019 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất và chuyển mục đích đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 2, năm 2019.

12. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường:

12.1. Phân tích ảnh hưởng của dự án với các ưu tiên về môi trường

Mục tiêu dự án	Mục tiêu môi trường	Đánh giá các tác động		Xem xét đề xuất
		Tác động tích cực	Tác động tiêu cực	
Khu dân cư nhà ở.	Tăng chất lượng cuộc sống đáp ứng các tiện nghi về môi trường.	- Đảm bảo cho cư dân có một cuộc sống khỏe mạnh, môi trường trong lành.	Tăng mức độ sử dụng tài nguyên, phát sinh khối lượng lớn chất thải.	- Quản lý phát triển theo quy hoạch, hạn chế phát triển tự phát, thiếu kiểm soát - Xây dựng quy hoạch quản lý, xử lý nước thải, chất thải rắn với từng đô thị.
Phát triển và kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	Tăng khả năng đáp ứng nhu cầu về giao thông, điện, nước ...	Người dân được tiếp cận các thuận lợi từ cơ sở hạ tầng như giao thông thuận tiện, giảm thiểu việc thiếu nước, rác thải nước thải được thu gom.	Phát thải tăng do xây dựng hạ tầng xáo trộn các khu vực bị ảnh hưởng trực tiếp.	Xây dựng kế hoạch thực hiện, đền bù người dân thỏa đáng.

12.2. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện dự án

TT	Hoạt động xây dựng	Tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Phát triển các khu dân cư	<ul style="list-style-type: none"> - Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất ở, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên. - Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải đô thị tăng. - Tiếng ồn và bụi từ quá trình thi công. - Rối loạn giao thông do việc vận chuyển vật liệu và chất thải.
2	San nền đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Cản trở sự di chuyển của người và động vật. - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san nền.
3	Phát triển giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NO_x, CO...) - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển. - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ. - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường.
4	Cấp nước đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Ô nhiễm tiếng ồn và bụi trong quá trình xây dựng. - Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng.
5	Thoát nước và xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> - Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không

		<p>xử lý.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát thải chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân.
6	Quản lý chất thải rắn	<ul style="list-style-type: none"> - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Nguy cơ đối với sức khỏe cộng đồng từ mùi, khói đốt, và bệnh tật lan truyền bởi ruồi, côn trùng, chim, chuột... - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rác từ hệ thống đổ thải.

12.3. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ

a. Chất lượng môi trường nước

- Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác bừa bãi xuống sông hồ, ống cống,...

- Đảm bảo diện tích cây xanh đúng tiêu chuẩn.

b. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.

c. Quản lý chất thải

* Nước thải

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).

- Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:

+ Nước thải sinh hoạt từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ.... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.

+ Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.

* Chất thải rắn

- Khuyến khích phân loại và thu gom chất thải rắn tại nguồn.
- Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đưa về điểm tập kết rác, sau đó đưa về khu xử lý rác theo quy định.

- Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của nhà nước về chất thải rắn nguy hại.

12.4. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường

a. Quản lý môi trường

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

b. Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường

Để giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế-xã hội. Ban quản lý Khu ở cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động.

Cụ thể như sau:

+ Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.

+ Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.

+ Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam.

13. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

13.1. Về điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất

Dự án Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn cơ bản đáp ứng các điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 1 và Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, được sửa đổi tại khoản 1 và khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, cụ thể:

- Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, nhà ở thương mại;
- Không sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng công trình;
- Thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất (được HĐND tỉnh Thanh Hoá thông qua tại Nghị quyết số 190/NQ- HĐND ngày 10/7/2019;
- Phù hợp Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt (Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn

về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa);

- Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2021 - 2025 (Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá);

- Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đất chưa bồi thường GPMB);

- Không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 và Điều 26 của Luật Đấu thầu.

13.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Khu đất đề xuất thực hiện Dự án Khu dân cư mới Nam Đồng Thiều, xã Minh Dân (nay là thị trấn Triệu Sơn), huyện Triệu Sơn chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. Do đó, đề xuất thực hiện hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

13.3. Điều kiện đối với nhà đầu tư:

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư dự án phải đáp ứng các điều kiện được quy định trong Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; 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 đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư và các quy định có liên quan.

14. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư: *Không.*

15. Bổ sung các nội dung đối với dự án đầu tư xây dựng:

15.1. Tính đáp ứng đối với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

+ Theo quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019;

+ Theo Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Triệu Sơn, khu đất đề xuất thực hiện dự án có chức năng chủ yếu là đất ở đô thị.

+ Theo Văn bản 6133/UBND-CN ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá V/v công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án Khu dân cư mới Nam Đồng Thiều, xã Minh Dân và Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn.

15.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất dành phát triển nhà ở xã hội:

Cơ cấu sản phẩm của dự án bao gồm 167 lô đất ở chia lô liền kề, trong đó có 37 căn nhà chia lô liền kề.

15.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

15.3.1. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

15.3.1.1. Nhà đầu tư lựa chọn tư vấn tiến hành tổ chức lập thiết kế cho khu đất.

Công tác thiết kế phải đảm bảo các yêu cầu sau về kỹ thuật:

a) Phạm vi ranh giới:

- Khu đất thuộc địa giới hành chính xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn.

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam: Giáp đường tỉnh 514;

+ Phía Đông: Giáp nghĩa trang liệt sỹ;

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp;

b) Quy mô dự án: 2,91 ha;

c) Tính chất, chức năng:

Là khu dân cư mới theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND huyện Triệu Sơn duyệt tại Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018, gắn với hệ thống hạ tầng đồng bộ làm cơ sở phát triển đô thị huyện Triệu Sơn.

d) Quy hoạch sử dụng đất: Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
*	Tổng diện tích quy hoạch		29100.30				100
1	Đất nhà văn hóa	NVH	700.00	40	1-3	0.4-1.2	2.41
2	Đất ở dân cư mới chia lô		17404.50				59.81
	<i>Đất dân cư chia lô 01</i>	<i>CL-01</i>	<i>3485.20</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>11.98</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 02</i>	<i>CL-02</i>	<i>3463.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>11.90</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 03</i>	<i>CL-03</i>	<i>2030.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>6.98</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 04</i>	<i>CL-04</i>	<i>2651.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>9.11</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 05</i>	<i>CL-05</i>	<i>2502.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>8.60</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 06</i>	<i>CL-06</i>	<i>1373.30</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>4.72</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 07</i>	<i>CL-07</i>	<i>1400.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>4.81</i>
	<i>Đất dân cư chia lô 08</i>	<i>CL-08</i>	<i>500.00</i>	<i>80</i>	<i>3-5</i>	<i>2.4-4.0</i>	<i>1.72</i>

3	Đất cây xanh	CX	1800.00	-	-	-	6.19
	<i>Đất cây xanh 01</i>	<i>CX01</i>	<i>1800.00</i>	-	-	-	<i>6.19</i>
4	Đất giao thông		9195.80	-	-	-	31.60

đ) Yêu cầu kỹ thuật hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

** Giao thông:*

- Sử dụng tuyến đường chính trung tâm như quy hoạch đã được phê duyệt làm trục đối ngoại chính.

- Liên kết, kết nối với mạng lưới giao thông hiện có của khu vực.

- Tổ chức mạng lưới giao thông theo mạng giao thông nội bộ linh hoạt, thuận tiện cho việc tiếp cận.

- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch, dự án đang triển khai.

- Mạng lưới giao thông đảm bảo tiếp cận thuận lợi tới các lô đất, công trình trong khu dân cư và đảm bảo mức độ đầu tư thấp nhất.

Quy mô các mặt cắt ngang như sau:

- Tuyến đường tỉnh 514: tiếp giáp phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch được với thiết kế với mặt cắt A-A như sau: Lộ giới: 26,00m; Mặt đường: 16,00m; Hè đường: 4,75 x2=9,50m; Giải phân cách: 0,5m;

- Tuyến đường N1: phía Tây Bắc khu đất lập quy hoạch được với thiết kế với mặt cắt 1-1 như sau: Lộ giới: 15,50m; Mặt đường: 3,75x2=7,50m; Hè đường: 4,00 x2 =8,00m;

- Tuyến đường N2 : song song và nằm giữa tuyến đường N1 và đường tỉnh 514, được thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau: Lộ giới: 13,50m; Mặt đường: 3,75x2=7,50m; Hè đường: 3,00x2 =6,00m;

- Tuyến đường D1: phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch được với thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau: Lộ giới: 13,50m; Mặt đường: 3,75x2=7,50m; Hè đường: 3,00 x2 =6,00m;

- Tuyến đường D2: nằm tiếp giáp phía Đông Bắc khu đất lập quy hoạch được với thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau: Lộ giới: 13,50m; Mặt đường: 3,75x2=7,50m; Hè đường: 3,00 x2 =6,00m;

** San nền:*

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất ruộng, cao độ thấp nên biện pháp quy hoạch cao độ nền chủ yếu là đắp. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở Đông thấp dần về phía Tây; San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch; Độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $h = 0,05m$.

- Cao độ khống chế như sau:

+ Cao độ san lấp cao nhất: + 6,20m

+ Cao độ san lấp thấp nhất: + 5,90m

** Thoát nước mưa:*

- Quy hoạch hệ thống cống riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là hướng thoát ra cống tròn D750 trên đường tỉnh 514.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 và B600. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7m$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

- Việc thu nước mưa mặt đường, được thực hiện bởi các giếng thu nước trực tiếp đặt tại mép đường với khoảng cách giữa các ga được lấy theo đường kính ống.

- Nước mưa từ đường giao thông, các công trình và khu nhà được thu gom vào các ga thoát nước, sau đó theo các rãnh thoát nước quanh nhà đổ ra hệ thống thoát nước khu vực, nước mưa được đưa về các cửa xả để thoát ra các hệ thống ao, hồ, sông...

** Cấp nước:*

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Triệu Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q=105,0m^3/ng.đêm$.

- Mạng lưới được chọn là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

- Vật liệu dùng ống nhựa HDPE PN10 - ISO 4427/DIN8074.

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hoả dùng họng D100 và bố trí trên đường ống D110 khoảng cách mỗi trụ cứu hoả tối đa 120m/trụ.

** Cấp điện:*

- Nguồn điện được đấu từ đường điện trung áp 10KV hiện đi qua giữa khu vực lập QH (sẽ được cải dịch do cắt ngang khu đất).

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp với tổng công suất 400 KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

- Cải dịch tuyến điện trung áp 10KV hiện đi qua giữa khu vực lập QH, đi theo hướng tuyến đường N2 và D1 sau đó đi theo tuyến đường N1 và đi về hướng Tây khu đất lập QH. ,

- Xây dựng tuyến đường dây điện từ đường điện cải dịch trên đường N2 tới trạm biến áp xây dựng mới phục vụ nhu cầu sử dụng điện của khu vực.

- Cấp hạ thế từ trạm biến áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp tiết diện $3x120+1x95mm^2$, $3x70+1x50mm^2$, $3x25+1x16mm^2$, $3x16+1x10mm^2$. Đối với các nhà tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên vỉa hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường. Vị trí tủ gom công tơ được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà. Trong các tủ bố trí các aptomat nhánh bảo vệ.

Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực: 398,75KVA.

** Thoát nước thải:*

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp. Tổng lượng nước thải là: 90,50m³/ng.đêm;

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo mạng cống gom D300 kết hợp ống nhựa PVC D200 đặt ngầm dưới vỉa hè sau đó thoát về trạm bơm nước thải để tiếp tục bơm về trạm xử lý nước thải định hướng theo quy hoạch chung.

** Vệ sinh môi trường:*

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

- Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo hai phương thức:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác. Ở mỗi vị trí đặt thùng rác cần tiến hành đặt 2 thùng màu khác nhau với mục đích phân loại rác ngay tại nguồn.

+ Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường để thu gom chuyên đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị.

- Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/1thùng.

- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của dự án. Tỷ lệ thu gom từ 1 (kg/người-ngày) tương ứng với 100% đảm bảo vệ sinh môi trường

15.3.1.2. Giai đoạn xây dựng dự án:

Sau khi hoàn thành công tác thiết kế, nhà đầu tư sẽ tổ chức xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng của dự án bao gồm các công trình: Giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng,....

15.3.1.3 Kinh doanh và tiếp thị dự án:

Giai đoạn này bao gồm các nhiệm vụ sau:

- Tổ chức các hoạt động tiếp thị cho sản phẩm đưa sản phẩm ra thị trường;
- Giúp sản phẩm hoàn tất các thủ tục với nhà nước;

15.3.2. Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài dự án:

- Dự án có 167 lô đất nhà đầu tư sẽ đưa vào kinh doanh;
- Các công trình hạ tầng bao gồm: San nền, công trình đường, điện, hệ thống cấp thoát nước, cây xanh. sau khi xây dựng xong, sẽ được nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý.

- Đối với khu đất có chức năng đất cây xanh, đất nhà văn hóa: Sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật như nêu ở mục trên, nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho địa phương theo quy định.

16. Cơ chế, chính sách đặc biệt: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

17. Hồ sơ kèm theo:

- Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND huyện Triệu Sơn.
- Đề xuất dự án đầu tư.
- Bản sao các hồ sơ pháp lý:
 - + Công văn số 19510/UBND-THKH ngày 09/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá V/v giao triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2021 (đợt 4);
 - + Nghị Quyết số 190/NQ- HĐND ngày 10/7/2019 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất và chuyển mục đích đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 2, năm 2019;
 - + Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
 - + Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá Về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Triệu Sơn;
 - + Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2021 - 2025;
 - + Văn bản 6133/UBND-CN ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá V/v công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án Khu dân cư mới Nam Đông Thiều, xã Minh Dân và Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn.

Trên đây là nội dung đề xuất đầu tư dự án Khu dân cư mới thôn 5, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, UBND huyện Triệu Sơn báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính

PHỤ LỤC 01: BẢNG XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn

(Kèm theo Đề xuất dự án số /UBND-TCKH, ngày / /2022 của UBND huyện Triệu Sơn)

A. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố kèm theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ MBQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn;
- Thông tư liên tịch 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính Phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

B. SƠ BỘ TỔNG CHI PHÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN (m1):

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Suất đầu tư (đ/m ²)	hệ số điều chỉnh	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
I	CHI PHÍ ĐTXD (GXD)					60.012.351.837	
1	Công trình Hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp – thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, công viên...) (Mục 13220.01_Bảng 42)	m ²	29.100,30	845.000	0,982	24.147.137.937	
2	Xây thô và hoàn thiện mặt trước nhà ở chia lô (Mục 11120.03_Bảng 1; 50% suất đầu tư)	m ²	9.372,00	3.665.000	1,005	34.520.121.900	ĐG: Suất đầu tư x 50%
3	Xây dựng nhà Văn Hóa (Mục 11120.02_Bảng 1)	m ²	280,00	4.780.000	1,005	1.345.092.000	
II	CHI PHÍ KHÁC					9.112.416.639	

1	Chi phí lãi vay ĐTXD	Bảng lãi vay Phụ lục 04	7.801.605.739	
2	Chi phí lập kế hoạch bảo vệ môi trường		50.000.000	
3	Chi phí rà phá bom mìn	Tạm tính (30 trđ/ha * 2,91ha)	87.300.900	
4	Chi phí lựa chọn nhà đầu tư	Tạm tính	500.000.000	
5	Chi phí bảo vệ và phát triển đất lúa	Tạm tính theo thống kê sơ bộ GPMB (40.000,00 đ/m ² * 33.675,5 m ² * 50%)	673.510.000	
III	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	10%(I+II)	6.912.476.848	
IV	TỔNG CỘNG (m1) làm tròn	(I+II+III)	76.037.245.000	
C.	SƠ BỘ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG GPMB (m2):		3.390.065.324	đồng
	Theo phương án khái toán chi phí GPMB		3.390.065.324	
D.	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (m1+m2) làm tròn:		79.427.310.000	đồng

PHỤ LỤC 02: KHÁI TOÁN KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ GPMB**Dự án: Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn***(Kèm theo Đề xuất dự án số /UBND-TCKH, ngày / /2022 của UBND huyện Triệu Sơn)*

TT	Diễn giải	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số	Thành tiền (đồng)
I	Bồi thường, hỗ trợ về đất		29.100,3			1.103.319.600
1	Đất lúa	m2	25.728,50	40.000	1	1.029.140.000
2	Đất phi nông nghiệp	m2	3.371,80	22.000	1	74.179.600
II	Tài sản, vật kiến trúc, di chuyển mồ mả					80.000.000
1	Nhà cấp 4	m2		2.057.000	1	-
2	Vật kiến trúc khác					80.000.000
III	Cây cối hoa màu trên đất					138.297.500
1	Lúa		27.659,50	5.000	1	138.297.500
2	Cây cối, hoa màu					
IV	Các chính sách hỗ trợ					1.843.710.000
1	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	m2	25.728,50	40.000	1,5	1.543.710.000
2	Hỗ trợ ổn định đời sống					300.000.000
V	Chi phí tổ chức thực hiện (2%*I+II+III+IV)					63.306.542
VI	Chi phí dự phòng 5%*(I+II+III+IV+V)					161.431.682
	Tổng cộng					3.390.065.324

PHỤ LỤC 03: BẢNG XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐỀ XUẤT ĐẦU TƯ**Dự án: Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn***(Kèm theo Đề xuất dự án số /UBND-TCKH, ngày / /2022 của UBND huyện Triệu Sơn)*

- Căn cứ Quyết định số 8366/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)		
			Diện tích theo quy hoạch	Diện tích đề xuất dự án	Diện tích không đề xuất
*	Tổng diện tích quy hoạch		29100,30	29100,30	
1	Đất nhà văn hóa	NVH	700,00	700,00	
2	Đất ở dân cư mới chia lô		17404,50	17404,50	
	<i>Đất dân cư chia lô 01</i>	<i>CL-01</i>	<i>3485,20</i>	<i>3485,20</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 02</i>	<i>CL-02</i>	<i>3463,00</i>	<i>3463,00</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 03</i>	<i>CL-03</i>	<i>2030,00</i>	<i>2030,00</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 04</i>	<i>CL-04</i>	<i>2651,00</i>	<i>2651,00</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 05</i>	<i>CL-05</i>	<i>2502,00</i>	<i>2502,00</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 06</i>	<i>CL-06</i>	<i>1373,30</i>	<i>1373,30</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 07</i>	<i>CL-07</i>	<i>1400,00</i>	<i>1400,00</i>	
	<i>Đất dân cư chia lô 08</i>	<i>CL-08</i>	<i>500,00</i>	<i>500,00</i>	
3	Đất cây xanh	CX	1800,00	1800,00	
	<i>Đất cây xanh 01</i>	<i>CX01</i>	<i>1800,00</i>	<i>1800,00</i>	
4	Đất giao thông		9195,80	9195,80	

PHỤ LỤC 04: BẢNG TÍNH LÃI VAY**Dự án: Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn***(Kèm theo Đề xuất dự án số /UBND-TCKH, ngày / /2022 của UBND huyện Triệu Sơn)**Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Nội dung	Căn cứ tính toán	Giá trị (đồng)	Thời gian theo năm			
				Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
1	Chi phí xây dựng công trình GXD	m1	60.012.351.837		4.000.823.456	8.001.646.912	12.002.470.367
2	Vay trong kì (80%*CPXD)			4.000.823.456	4.000.823.456	4.000.823.456	4.000.823.456
3	Lãi suất năm	10%		10%	10%	10%	10%
4	Lãi suất quý	2,5%		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
5	Lãi trong kì	(1+2) x 4		100.020.586	100.020.586	100.020.586	100.020.586
6	Cộng dồn lãi trong kì			100.020.586	200.041.173	300.061.759	400.082.346
7	Nợ cuối kì	(1) + (2)		4.000.823.456	8.001.646.912	12.002.470.367	16.003.293.823
	Lãi vay năm thứ 1		1.000.205.864	100.020.586	200.041.173	300.061.759	400.082.346
	Lãi vay năm thứ 2		2.600.535.246	500.102.932	600.123.518	700.144.105	800.164.691
	Lãi vay năm thứ 3		4.200.864.629	900.185.278	1.000.205.864	1.100.226.450	1.200.247.037
8	Tổng chi phí lãi vay		7.801.605.739				

PHỤ LỤC 05: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ GIA TĂNG THUẦN**Dự án: Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn***(Kèm theo Đề xuất dự án số /UBND-TCKH, ngày / /2022 của UBND huyện Triệu Sơn)*

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ LÔ	KÍCH THƯỚC LÔ RỘNG x DÀI (M)	TÀNG CAO	MĐXD (%)	TỈ LỆ (%)	Hệ số	Giá đất	Thành tiền	GHI CHÚ
1	CL-01	3.485,20	34				20,02			10.626.720.000	
	CL-01-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-06	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-07	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-08	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-09	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-10	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-11	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-12	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-13	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-14	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-15	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-16	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-01-17	159,70		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	574.920.000	Mặt đường 514 (QH26m) và đường QH 13,5m
	CL-01-18	125,50		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	451.800.000	Đường QH 13,5m và đường QH 13,5m

	CL-01-19	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-20	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-21	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-22	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-23	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-24	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-25	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-26	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-27	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-28	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-29	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-30	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-31	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-32	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-33	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-01-34	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
2	CL-02	3.463,00	34				19,90			10.542.300.000	
	CL-02-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-06	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-07	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-08	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-09	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-10	100,20		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.600.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-11	100,30		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.900.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-12	100,50		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	301.500.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)

	CL-02-13	100,70		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	302.100.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-14	101,30		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	303.900.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-15	102,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	306.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-16	102,50		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	307.500.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-02-17	130,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,20	3.000.000	468.000.000	Mặt đường 514 (QH26m) và đường QH 13,5m
	CL-02-18	125,50		Lô hình thang	3-5	80,00		1,20	3.000.000	451.800.000	Đường QH 13,5m và đường QH 13,5m
	CL-02-19	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-20	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-21	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-22	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-23	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-24	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-25	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-26	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-27	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-28	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-29	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-30	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-31	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-32	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-33	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-02-34	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
3	CL-03	2.030,00	17					11,66		6.257.160.000	
	CL-03-01	136,60		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	409.800.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-03-02	120,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	360.000.000	Lô mặt đường 514 (QH26m)
	CL-03-03	151,20		Lô hình thang	3-5	80,00		1,20	3.000.000	544.320.000	Mặt đường 514 (QH26m) và đường QH 13,5m

	CL-03-04	120,40		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	361.200.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-05	119,30		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	357.900.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-06	118,20		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	354.600.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-07	117,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	351.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-08	116,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	348.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-09	115,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	345.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-10	113,70		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	341.100.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-11	112,60		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	337.800.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-12	111,50		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	334.500.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-13	110,40		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	331.200.000	Đường QH 13,5m
	CL-03-14	127,40		Lô hình thang	3-5	80,00		1,20	3.000.000	458.640.000	Đường QH 15,5m và 13,5m
	CL-03-15	110,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	330.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-03-16	110,00		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	330.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-03-17	120,70		Lô hình thang	3-5	80,00		1,00	3.000.000	362.100.000	Đường QH 15,5m
4	CL-04	2.651,00	26					15,23		8.103.600.000	
	CL-04-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-06	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-07	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-08	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-09	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-10	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-11	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-12	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-04-13	125,50		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	451.800.000	Đường QH 13,5m và 13,5m
	CL-04-14	125,50		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	451.800.000	Đường QH 15,5m và 13,5m

	CL-04-15	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-16	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-17	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-18	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-19	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-20	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-21	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-22	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-23	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-24	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-25	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-04-26	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
5	CL-05	2.502,00	24				14,38			7.687.200.000	
	CL-05-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-06	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-07	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-08	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-09	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-10	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-11	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-12	168,00		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	604.800.000	Đường QH 13,5m và 13,5m
	CL-05-13	134,00		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	482.400.000	Đường QH 15,5m và 13,5m
	CL-05-14	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-15	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-16	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m

	CL-05-17	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-18	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-19	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-20	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-21	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-22	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-23	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
	CL-05-24	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 13,5m
6	CL-06	1.373,30	13					7,89		4.223.880.000	
	CL-06-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-06	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-07	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-08	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-09	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-10	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-11	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-12	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-06-13	173,30		Lô góc	3-5	80,00		1,20	3.000.000	623.880.000	Đường QH 15,5m và 13,5m
7	CL-07	1.400,00	14					8,04		4.200.000.000	
	CL-07-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-06	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m

	CL-07-07	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-08	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-09	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-10	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-11	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-12	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-13	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-07-14	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
8	CL-08	500,00	5					2,87		1.500.000.000	
	CL-08-01	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-08-02	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-08-03	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-08-04	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	CL-08-05	100,00		5 x 20	3-5	80,00		1,00	3.000.000	300.000.000	Đường QH 15,5m
	TỔNG	17.404,50	167,00					100,00		53.140.860.000	

- | | | | |
|----------|---|------------------------|-------------|
| 1 | Doanh thu từ việc bán đất dự kiến | 53.140.860.000 | đồng |
| 2 | Doanh thu từ việc bán nhà liền kề xây thô dự kiến
(dự kiến giá bán là 5.500.000 đ/m ² sàn) | 51.546.000.000 | đồng |
| 3 | Tổng doanh thu (3=1+2) | 104.686.860.000 | đồng |
| 4 | Chi phí đầu vào (theo phụ lục 01) | 79.427.310.000 | đồng |
| 5 | Giá trị gia tăng thuần của dự án (5=3-4) | 25.259.550.000 | đồng |

PHỤ LỤC 06: BẢNG XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG PHẦN NHÀ LIỀN KÈ**Dự án: Khu dân cư mới thôn 5 xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn***(Kèm theo Đề xuất dự án số /UBND-TCKH, ngày / /2022 của UBND huyện Triệu Sơn)*

STT	PHÂN LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MĐXD (%)	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)
	ĐẤT Ở (KIỂU NHÀ LIỀN KÈ)	LK	3.905,00			9.372,00
I	Chia lô 1	CL-01	1.759,70			4.223,28
1	Đất chia lô 1 - 01	CL-01-01	100,00	80,00%	3	240,00
2	Đất chia lô 1 - 02	CL-01-02	100,00	80,00%	3	240,00
3	Đất chia lô 1 - 03	CL-01-03	100,00	80,00%	3	240,00
4	Đất chia lô 1 - 04	CL-01-04	100,00	80,00%	3	240,00
5	Đất chia lô 1 - 05	CL-01-05	100,00	80,00%	3	240,00
6	Đất chia lô 1 - 06	CL-01-06	100,00	80,00%	3	240,00
7	Đất chia lô 1 - 07	CL-01-07	100,00	80,00%	3	240,00
8	Đất chia lô 1 - 08	CL-01-08	100,00	80,00%	3	240,00
9	Đất chia lô 1 - 09	CL-01-09	100,00	80,00%	3	240,00
10	Đất chia lô 1 - 10	CL-01-10	100,00	80,00%	3	240,00
11	Đất chia lô 1 - 11	CL-01-11	100,00	80,00%	3	240,00
12	Đất chia lô 1 - 12	CL-01-12	100,00	80,00%	3	240,00
13	Đất chia lô 1 - 13	CL-01-13	100,00	80,00%	3	240,00
14	Đất chia lô 1 - 14	CL-01-14	100,00	80,00%	3	240,00
15	Đất chia lô 1 - 15	CL-01-15	100,00	80,00%	3	240,00
16	Đất chia lô 1 - 16	CL-01-16	100,00	80,00%	3	240,00
17	Đất chia lô 1 - 17	CL-01-17	159,70	80,00%	3	383,28
II	chia lô 2	CL-02	1.737,50			4.170,00
18	Đất chia lô 2 - 01	CL-02-01	100,00	80,00%	3	240,00
19	Đất chia lô 2 - 02	CL-02-02	100,00	80,00%	3	240,00

20	Đất chia lô 2 - 03	CL-02-03	100,00	80,00%	3	240,00
21	Đất chia lô 2 - 04	CL-02-04	100,00	80,00%	3	240,00
22	Đất chia lô 2 - 05	CL-02-05	100,00	80,00%	3	240,00
23	Đất chia lô 2 - 06	CL-02-06	100,00	80,00%	3	240,00
24	Đất chia lô 2 - 07	CL-02-07	100,00	80,00%	3	240,00
25	Đất chia lô 2 - 08	CL-02-08	100,00	80,00%	3	240,00
26	Đất chia lô 2 - 09	CL-02-09	100,00	80,00%	3	240,00
27	Đất chia lô 2 - 10	CL-02-10	100,20	80,00%	3	240,48
28	Đất chia lô 2 - 11	CL-02-11	100,30	80,00%	3	240,72
29	Đất chia lô 2 - 12	CL-02-12	100,50	80,00%	3	241,20
30	Đất chia lô 2 - 13	CL-02-13	100,70	80,00%	3	241,68
31	Đất chia lô 2 - 14	CL-02-14	101,30	80,00%	3	243,12
32	Đất chia lô 2 - 15	CL-02-15	102,00	80,00%	3	244,80
33	Đất chia lô 2 - 16	CL-02-16	102,50	80,00%	3	246,00
34	Đất chia lô 2 - 17	CL-02-17	130,00	80,00%	3	312,00
III	chia lô 3	CL-03	407,80			978,72
35	Đất chia lô 3 - 01	CL-03-01	136,60	80,00%	3	327,84
36	Đất chia lô 3 - 02	CL-03-02	120,00	80,00%	3	288,00
37	Đất chia lô 3 - 03	CL-03-03	151,20	80,00%	3	362,88