

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC



THUYẾT MINH
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

KHU NGHỈ DƯỠNG THỂ THAO GIẢI TRÍ
VTT



ĐỊA ĐIỂM :
CHỦ ĐẦU TƯ :

Tp.HCM- Tháng 4 năm 2011

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN

I.1. GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ

- Tên Công Ty: Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại - Dịch vụ
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số
- Giấy chứng nhận đăng ký thuế, mã số
- Trụ sở công ty : HCM
- Đại diện pháp luật công ty:
- Chức vụ: Giám đốc công ty ;
- Điện Thoại:

I.2. MÔ TẢ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT
- Địa điểm: Tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.

I.3. CƠ SỞ PHÁP LÝ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

I.3.1. Các văn bản pháp quy về quản lý đầu tư

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đấu thầu số 61/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Kinh doanh Bất động sản 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Nhà ở 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật thuế Giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về việc Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Nghị định số 124/2008 NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính Phủ về thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ Qui định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng;

- Nghị định 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 11 năm 2006 quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển;
- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/08/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/05/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- Thông tư số 05/2009/TT-BXD ngày 15/04/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình;
- Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/05/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- Thông tư số 33/2007/TT-BTC ngày 09/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;
- Công văn 1751/BXD – VP của Bộ Xây Dựng ngày 14/08/2007 về việc qui định định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.
- Công văn số 1777/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt hệ thống điện trong công trình, ống và phụ tùng ống, bảo ôn đường ống, phụ tùng và thiết bị khai thác nước ngầm;
- Công văn số 1779/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Khảo sát xây dựng;
- Thông tư số 08/2006/TT-BTNMT ngày 08/9/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về việc Quản lý dự án đầu tư và xây dựng công trình;
- Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về việc Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/04/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 209/2004/NĐ-CP;
- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng;
- Các văn bản khác của Nhà nước liên quan đến lập Tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán công trình.

I.3.2. Các tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng

Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT thực hiện trên cơ sở những tiêu chuẩn, quy chuẩn chính như sau:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tập 1, 2, 3 xuất bản 1997-BXD);
- Quyết định số 04 /2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008. Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD);
- TCVN 2737-1995 : Tải trọng và tác động- Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 229-1999 : Chỉ dẫn tính toán thành phần động của tải trọng gió theo TCVN 2737 -1995;
- TCVN 375-2006 : Thiết kế công trình chống động đất;

Dự Án Đầu Tư Khu Nghĩ Dưỡng Thể Thao Giải Trí- VTT

- TCXD 45-1978 : Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 5760-1993 : Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung thiết kế lắp đặt và sử dụng;
- TCVN 5738-2001 : Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 2622-1995 : PCCC cho nhà, công trình yêu cầu thiết kế;
- TCVN-62:1995 : Hệ thống PCCC chất cháy bột, khí;
- TCVN 6160 – 1996 : Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt, sử dụng hệ thống chữa cháy;
- TCVN 6305.1-1997 (ISO 6182.1-92) và TCVN 6305.2-1997 (ISO 6182.2-93);
- TCVN 4760-1993 : Hệ thống PCCC - Yêu cầu chung về thiết kế;
- TCXD 33-1985 : Cấp nước - mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5576-1991 : Hệ thống cấp thoát nước - quy phạm quản lý kỹ thuật;
- TCXD 51-1984 : Thoát nước - mạng lưới bên trong và ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 188-1996 : Nước thải đô thị -Tiêu chuẩn thải;
- TCVN 4474-1987 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống thoát nước trong nhà;
- TCVN 4473:1988 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống cấp nước bên trong;
- TCVN 5673:1992 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống cấp thoát nước bên trong;
- TCVN 4513-1998 : Cấp nước trong nhà;
- TCVN 6772 : Tiêu chuẩn chất lượng nước và nước thải sinh hoạt;
- TCVN 188-1996 : Tiêu chuẩn nước thải đô thị;
- TCVN 5502 : Đặc điểm kỹ thuật nước sinh hoạt;
- TCVN 5687-1992 : Tiêu chuẩn thiết kế thông gió - điều tiết không khí - sưởi ấm;
- TCXDVN 175:2005 : Tiêu chuẩn thiết kế độ ồn tối đa cho phép;
- 11TCN 19-84 : Đường dây điện;
- 11TCN 21-84 : Thiết bị phân phối và trạm biến thế;
- TCVN 5828-1994 : Đèn điện chiếu sáng đường phố - Yêu cầu kỹ thuật chung;
- TCXD 95-1983 : Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình dân dụng;
- TCXD 25-1991 : Tiêu chuẩn đặt đường dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng;
- TCXD 27-1991 : Tiêu chuẩn đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng;
- TCVN-46-89 : Chống sét cho các công trình xây dựng;
- EVN : Yêu cầu của ngành điện lực Việt Nam (Electricity of Viet Nam)

CHƯƠNG II: NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG

II.1. TỔNG QUAN VỀ NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

II.1.1. Tổng quan về nền kinh tế vĩ mô Việt Nam

Năm 2010, mặc dù tình hình kinh tế thế giới và trong nước có những diễn biến phức tạp, kinh tế Việt Nam đã đạt được những kết quả tích cực trên nhiều lĩnh vực. Tuy nhiên, bên cạnh những điểm sáng thể hiện thành tựu đạt được nền kinh tế vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế và thách thức. Việc đánh giá, nhìn nhận lại kinh tế Việt Nam năm 2010 để rút ra những bài học, chỉ rõ những thách thức và giải pháp cho năm 2011 có ý nghĩa quan trọng đối với các nhà hoạch định chính sách ở Việt Nam. Có thể tiếp cận và đánh giá một nền kinh tế từ nhiều phương diện. Trong bài viết này, bức tranh kinh tế Việt Nam được nhìn nhận từ góc độ vĩ mô dựa trên diễn biến tình hình kinh tế trong năm và các chỉ số kinh tế vĩ mô cơ bản.

❖ Tăng trưởng kinh tế

Năm 2010, kinh tế của Việt Nam tiếp tục có sự phục hồi nhanh chóng sau tác động của khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Tốc độ tăng GDP theo các quý trong năm 2010 liên tục cải thiện. Tốc độ tăng GDP quý I đạt 5,83%, quý II là 6,4%, quý III tăng lên 7,14% và dự đoán quý IV sẽ đạt 7,41%. Ước tính GDP cả năm 2010 có thể tăng 6,7%, cao hơn nhiệm vụ kế hoạch (6,5%). Trong bối cảnh kinh tế thế giới vẫn phục hồi chậm chạp và trong nước gặp phải nhiều khó khăn, kinh tế Việt Nam đạt được tốc độ tăng trưởng tương đối cao như trên là một thành công. Với kết quả này tốc độ tăng trưởng GDP cả giai đoạn 2006-2010 đạt bình quân 7%/năm và thu nhập quốc dân bình quân đầu người năm 2010 ước đạt 1.160 USD.

Các chỉ số tăng trưởng cho các ngành cũng thể hiện một xu hướng phục hồi rõ rệt. Công nghiệp tiếp tục là đầu tàu của tăng trưởng kinh tế Việt Nam. Giá trị sản xuất công nghiệp 9 tháng đầu năm tăng 13,8% so với cùng kỳ năm 2009 và năm 2010 ước tăng 14% so với năm 2009. So với khu vực công nghiệp thì khu vực dịch vụ cũng có sự phục hồi sau khủng hoảng kinh tế thế giới nhưng ở mức độ thấp hơn. Tốc độ tăng trưởng trong 9 tháng đầu năm là 7,24% và triển vọng tốc độ tăng trưởng khu vực dịch vụ cả năm 2010 có thể đạt 7,5%. Đối với lĩnh vực nông nghiệp, năm 2010 gặp nhiều khó khăn: đầu năm hạn hán nghiêm trọng, giữa năm nắng nóng gay gắt, cuối năm mưa lũ lớn kéo dài ở miền Trung và Tây Nguyên. Những khó khăn này đã gây thiệt hại nặng nề cho sản xuất vụ mùa, nuôi trồng thủy sản và chăn nuôi. Tuy nhiên, do thực hiện nhiều chính sách và giải pháp hỗ trợ hộ nông dân và các doanh nghiệp về vốn, vật tư, tiêu thụ kịp thời, giá trị sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản 9 tháng đầu năm đã tăng 2,89% so với cùng kỳ năm 2009, và ước cả năm 2010 tăng khoảng 2,8%.

❖ Đầu tư phát triển

Kinh tế phục hồi là một nguyên nhân quan trọng trong việc thúc đẩy đầu tư phát triển. Nguồn vốn đầu tư toàn xã hội năm 2010 đã đạt được những kết quả tích cực. Ước tính tổng đầu tư toàn xã hội năm 2010 đạt 800 nghìn tỷ đồng, tăng 12,9% so với năm 2009 và bằng 41% GDP. Trong đó, nguồn vốn đầu tư của tư nhân và của dân cư dẫn đầu bằng 31,2% vốn đầu tư toàn xã hội, nguồn vốn đầu tư nhà nước (gồm đầu tư từ ngân sách nhà nước, nguồn trái phiếu Chính phủ, nguồn tín dụng đầu tư theo kế hoạch nhà nước và nguồn đầu tư của các doanh nghiệp nhà nước) bằng 22,5%, tăng 4,7% so với năm 2009. Những kết quả này cho thấy các nguồn lực trong nước được huy động tích cực hơn. Về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), tính đến hết tháng 11, cả nước thu hút được 833 dự án mới với tổng số

vốn đăng ký đạt 13,3 tỷ USD, bằng 60% so với cùng kỳ năm 2009, trong đó vốn thực hiện ước đạt 10 tỷ USD, tăng 9,9%. Mặc dù vốn FDI đăng ký có thấp hơn nhiều so với năm 2009 nhưng tỷ lệ vốn thực hiện trên vốn đăng ký lại cao hơn nhiều. Đây có thể được coi là điểm sáng trong thu hút FDI năm 2010. Điều này cũng cho thấy sự cam kết lâu dài các nhà đầu tư nước ngoài ở thị trường Việt Nam.

Tốc độ tăng vốn đầu tư cao và nhanh một mặt thể hiện quan hệ tích lũy - tiêu dùng đã có sự chuyển dịch theo chiều hướng tích cực, nhưng mặt khác lại cho thấy những hạn chế trong hiệu quả đầu tư. Nếu như năm 1997, chúng ta đạt được tốc độ tăng trưởng 8,2% với vốn đầu tư chỉ chiếm 28,7% GDP thì cũng với tốc độ tăng trưởng xấp xỉ như vậy năm 2007 (8,5%) chúng ta phải đầu tư tới 43,1% GDP. Đến năm 2010, trong khi tổng mức đầu tư toàn xã hội lên tới 41% GDP, thì tốc độ tăng trưởng lại chỉ đạt 6,7%. Chỉ số ICOR đã tăng tới mức quá cao, trên 8 so với 6,6 của năm 2008. Hệ số ICOR của doanh nghiệp và đặc biệt là doanh nghiệp tư nhân chỉ có 3-4, trong khi đó ICOR của khu vực kinh tế nhà nước và từ đầu tư của nhà nước tới 9-10¹. Bên cạnh đó còn xảy ra tình trạng chậm trễ trong giải ngân nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước và nguồn vốn trái phiếu Chính phủ, lãng phí, thất thoát vốn đầu tư ở tất cả các khâu của quá trình quản lý dự án đầu tư.

❖ **Lạm phát và giá cả**

Năm 2010 lạm phát có những diễn biến phức tạp. Từ đầu năm đến cuối tháng 8 chỉ số giá tiêu dùng diễn biến theo chiều hướng ổn định ở mức tương đối thấp, trừ hai tháng đầu năm CPI ở mức cao do ảnh hưởng bởi những tháng Tết. Tuy nhiên, lạm phát đã thực sự trở thành mối lo ngại từ tháng 9 khi CPI tăng bắt đầu xu hướng tăng cao. Đến hết tháng 11, chỉ số giá tiêu dùng đã tăng tới 9,58% và mục tiêu kiềm chế lạm phát cả năm dưới 8% sẽ không thực hiện được.

❖ **Tỷ giá**

Trong nhiều năm trở lại đây, Ngân hàng nhà nước (NHNN) kiên trì chính sách ổn định đồng tiền Việt Nam so với đồng đô la Mỹ. Diễn biến tỷ giá trong năm 2010 là khá phức tạp. Mặc dù NHNN đã điều chỉnh nâng tỷ giá liên ngân hàng hai lần vào tháng 2 và tháng 10, khoảng cách giữa tỷ giá chính thức và tỷ giá trên thị trường tự do luôn ở mức cao. Tỷ giá chính thức có thời điểm thấp hơn tỷ giá trên thị trường tự do tới 10%. Đến cuối tháng 11 năm 2010, tỷ giá trên thị trường tự do đã đạt mức 21.500 đồng/USD.

Càng về cuối năm tỷ giá càng biến động và mất giá mạnh, thị trường ngoại hối luôn có biểu hiện căng thẳng. Những bất ổn về tỷ giá có nguyên nhân sâu xa từ những bất ổn về kinh tế vĩ mô đó là bội chi cao, nhập siêu lớn và hiệu quả đầu tư công thấp... làm cho cầu ngoại tệ luôn lớn hơn cung ngoại tệ. Bên cạnh đó hiện tượng đầu cơ và tâm lý cũng gây áp lực mạnh mẽ lên tỷ giá. Những bất ổn trên thị trường ngoại hối và tỷ giá hối đoái đã tiếp tục gây ra những khó khăn cho hoạt động xuất nhập khẩu. Hơn nữa, đồng tiền mất giá còn ảnh hưởng đến lạm phát trong nước do giá hàng nhập khẩu tăng mạnh. Trong bối cảnh lạm phát có xu hướng gia tăng và tính không ổn định trên thị trường tiền tệ, đòi hỏi cần phải có sự lựa chọn linh hoạt cơ chế điều hành tỷ giá để đạt được mục tiêu kiềm chế lạm phát và ổn định thị trường tiền tệ.

❖ **Thu chi ngân sách**

Năm 2010, tình hình kinh tế trong nước chuyển biến tích cực đã tạo điều kiện để tăng thu ngân sách nhà nước. Thu ngân sách nhà nước năm 2010 ước đạt 520.100 tỷ đồng, vượt 12,7% so với dự toán, tăng 17,6% so với năm 2009, và đạt tỷ lệ động viên vào ngân sách nhà nước là 26,7%. Mặc dù tỷ trọng thu nội địa có tăng nhưng chiếm tỷ trọng không lớn (khoảng 60%). Việc chấp hành kỷ luật ngân sách không nghiêm, thất thu, gian lận, nợ đọng

thuế, kể cả thuế nội địa và thuế xuất nhập khẩu còn lớn. Số nợ thuế chờ xử lý (chiếm hơn 20% tổng số nợ thuế) tăng khá nhiều. Đây là dự địa quan trọng để tăng thu ngân sách và giữ kỷ cương luật pháp về ngân sách nhà nước. Tổng chi cân đối ngân sách nhà nước ước đạt 637.200 tỷ đồng, tăng 9,4% so với dự toán và tăng 9% so với thực hiện năm 2009. Bội chi ngân sách năm 2010 ước khoảng 117.100 tỷ đồng, bằng khoảng 5,95% GDP, giảm so với năm 2009 (6,9%) và cũng giảm so với kế hoạch đề ra (6,2%). Đó là những kết quả rất đáng khích lệ trong bối cảnh nền kinh tế vừa trải qua cơn suy giảm. Tuy nhiên, bội chi ngân sách vẫn còn cao (chưa về mức dưới 5% như đã duy trì trong nhiều năm) và là một trong những nhân tố góp phần làm gia tăng lạm phát. Điều này cũng cảnh báo độ an toàn của ngân sách trong các năm tiếp theo nếu như không chủ động có các biện pháp cải cách để tạo nền tảng tăng nguồn thu cũng như tăng cường kỷ luật tài chính cho ngân sách.

❖ **Xuất nhập khẩu và cán cân thương mại**

Năm 2010, xuất nhập khẩu của Việt Nam có nhịp độ tăng trưởng đáng khích lệ trong bối cảnh kinh tế của những nước vốn là thị trường xuất khẩu lớn của Việt Nam như Mỹ, Nhật Bản, EU... vẫn phục hồi chậm chạp. Tổng kim ngạch xuất khẩu năm 2010 ước đạt khoảng 70,8 tỷ USD, tăng 24,9% so với năm 2009. Xuất khẩu tăng là do sự đóng góp lớn của những mặt hàng công nghiệp chế biến cộng với sự phục hồi của kinh tế thế giới làm cho xuất khẩu hàng nông, lâm, thủy sản được lợi về giá. Vấn đề tồn tại lớn nhất của xuất khẩu đã bộc lộ trong nhiều năm qua là việc vẫn phụ thuộc nhiều vào các mặt hàng khoáng sản, nông, lâm, thủy, hải sản, dệt may, da giày... Hơn nữa, các mặt hàng công nghiệp chế biến vẫn mang tính chất gia công. Như vậy, xuất khẩu chủ yếu vẫn dựa vào khai thác lợi thế so sánh sẵn có mà chưa xây dựng được các ngành công nghiệp có mối liên kết chặt chẽ với nhau để hình thành chuỗi giá trị gia tăng xuất khẩu lớn.

Tổng kim ngạch nhập khẩu năm 2010 ước đạt 82,6 tỷ USD, tăng 19,8% so với năm 2009. Nguyên nhân chính của sự gia tăng nhập khẩu là do kinh tế có sự phục hồi làm gia tăng nhập khẩu nguyên phụ liệu phục vụ sản xuất (chiếm khoảng 80% cơ cấu nhập khẩu). Mặc dù cả kim ngạch xuất khẩu và kim ngạch nhập khẩu đều tăng, nhưng do tốc độ tăng kim ngạch xuất khẩu cao hơn tốc độ tăng kim ngạch nhập khẩu, nên nhập siêu năm 2010 giảm xuống chỉ còn khoảng 11,8 tỷ USD, chiếm 16,6% tổng kim ngạch xuất khẩu. Như vậy, so với những năm gần đây cán cân thương mại đã có sự cải thiện đáng kể, thể hiện quyết tâm của chính phủ trong việc kiểm chế nhập khẩu những mặt hàng không cần thiết. Song mức nhập siêu vẫn còn cao cho thấy việc phát triển các ngành công nghiệp phụ trợ và chuyển dịch cơ cấu hàng xuất khẩu vẫn còn chậm.

❖ **Cán cân thanh toán**

Nếu như năm 2009, cán cân thanh toán tổng thể thâm hụt 8,8 tỷ USD, thì năm 2010 đã có sự cải thiện đáng kể. Phần thâm hụt cán cân tài khoản vãng lai năm 2010 trên thực tế có thể được bù đắp hoàn toàn bởi thặng dư trong cán cân tài khoản vốn. Tuy nhiên, dự báo cán cân thanh toán năm 2010 vẫn thâm hụt khoảng trên 2 tỷ USD trong cán cân tài khoản vốn gây ra. Thực tế, tình trạng căng thẳng trên thị trường ngoại hối và việc giá vàng liên tục leo thang khiến doanh nghiệp và người dân găm giữ đô la và vàng. Như vậy, việc bố trí lại danh mục đầu tư của doanh nghiệp và người dân sang các loại tài sản bằng ngoại tệ và vàng sẽ tiếp tục gây ra vấn đề “lỗi và sai sót” và thâm hụt trong cán cân thanh toán trong năm 2010. Bên cạnh đó, mặc dù cán cân thanh toán được cải thiện trong năm 2010, lượng dự trữ ngoại hối vẫn không tăng một mặt do Ngân hàng nhà nước can thiệp vào thị trường để giữ ổn định tỷ giá, mặt khác có một lượng ngoại tệ lớn đang lưu thông ngoài hệ thống ngân hàng.

❖ **Nợ công**

Đến năm 2010, nợ nước ngoài của Việt Nam ước khoảng 42,2% GDP và tổng nợ công đã vượt quá 50% GDP. Theo phân tích của IMF (2010), Việt Nam vẫn ở mức rủi ro thấp của nợ nước ngoài nhưng cần lưu ý rằng khoản nợ này chưa tính đến nợ của các doanh nghiệp nhà nước không được chính phủ bảo lãnh. Hơn nữa, vấn đề ở đây không chỉ là tỷ lệ nợ so với GDP mà cả quy mô và tốc độ của nợ nước ngoài và nợ công của Việt Nam gần đây đều có xu hướng tăng mạnh. Nếu năm 2001, nợ công đầu người là 144 USD thì đến năm 2010 lên tới 600 USD, tốc độ tăng bình quân hàng năm khoảng 18%. Nợ công tăng nhanh trong khi thâm hụt ngân sách lớn và hiệu quả đầu tư công thấp đặt ra những lo ngại về tính bền vững của nợ cả trong ngắn hạn và dài hạn. Điều này cũng đặt ra yêu cầu cấp thiết của việc cần tăng cường quản lý và giám sát nợ công một cách chặt chẽ và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn vay ở Việt Nam.

II.1.2. Những thách thức của kinh tế Việt Nam năm 2011

Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2011 phụ thuộc vào ba yếu tố chính: tình hình kinh tế thế giới, sức mạnh nội tại và ổn định kinh tế vĩ mô trong nước và sự điều hành của Chính phủ. Tuy nhiên bên cạnh những thời cơ, thuận lợi thì cũng đặt ra nhiều thách thức cho cả ba yếu tố trên.

Trong ngắn hạn, năm 2011 sẽ tiếp tục chứng kiến sự phục hồi ở những nền kinh tế trên thế giới. Hoạt động đầu tư và thương mại quốc tế sẽ được hồi phục nhanh hơn sau khi có sự phục hồi chậm trong năm 2010. Hơn nữa, Việt Nam vẫn được đánh giá là một trong những thị trường đầu tư hấp dẫn và nhiều doanh nghiệp đầu tư nước ngoài có kế hoạch mở rộng hoạt động kinh doanh trong những năm tới. Những điều này tạo ra những ảnh hưởng tích cực trực tiếp lên nền kinh tế Việt Nam để có thể duy trì tăng trưởng khả quan hơn trong năm 2011. Tuy nhiên, xuất khẩu của Việt Nam sẽ chịu thách thức lớn hơn, nhất là trong bối cảnh hậu khủng hoảng những rào cản thương mại mới ngày càng nhiều với các hành vi bảo hộ thương mại tinh vi tại các thị trường lớn sẽ dành cho các mặt hàng xuất khẩu, nhất là các mặt hàng chủ lực của Việt Nam như khoáng sản, nông, lâm, hải sản.

Đối với trong nước, những bất ổn vĩ mô và những yếu kém trong nội tại nền kinh tế sẽ trở thành thách thức lớn cho phát triển kinh tế năm 2011. Trước hết, những nhân tố tiềm ẩn lạm phát vẫn tiếp tục trong năm 2011. Đó là giá cả thị trường thế giới sẽ tăng khi kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi, chính sách điều chỉnh tăng lương vào tháng 5/2011 sẽ tạo ra tâm lý và lý do để thị trường tăng giá hàng hóa tiêu dùng, tỷ giá biến động, đầu tư công chưa hiệu quả và bội chi ngân sách tiếp tục gây sức ép lên lạm phát... Thứ hai, mặc dù tình trạng nhập siêu đã được cải thiện nhưng chưa tạo được nền tảng vững chắc. Tình trạng này chắc chắn không dễ giải quyết trong ngắn hạn khi cơ cấu kinh tế kém hiệu quả, công nghiệp phụ trợ yếu kém và nguyên phụ liệu, máy móc, thiết bị, phụ tùng còn phụ thuộc khá nặng nề vào nước ngoài. Thứ ba, bội chi ngân sách cũng là áp lực cần giải quyết. Với mức bội chi cao và nếu nguồn vốn bù đắp ngân sách chủ yếu từ thị trường vốn trong nước, mặt bằng lãi suất sẽ chịu áp lực của nhu cầu vốn, mà đầu tiên là lãi suất tiền gửi ngân hàng... Bội chi vẫn là thách thức khi chưa có những biện pháp nghiêm khắc và cụ thể để giải quyết thông qua việc nâng cao hiệu quả đầu tư từ ngân sách nhà nước và tiết kiệm chi thường xuyên. Trong bối cảnh thâm hụt, cơ cấu chi, hiệu quả chi và khả năng kiểm soát chi thể hiện dấu hiệu thiếu bền vững của ngân sách bởi các khoản chi tiêu của chính phủ không tạo nên nguồn thu trong tương lai và gây sức ép cho bội chi mới. Thứ tư, đồng nội tệ sẽ tiếp tục bị áp lực giảm giá trong thời gian tới vì lạm phát của Việt Nam luôn ở mức cao hơn so với khu vực và thế giới và NHNN

không thể dùng dự trữ ngoại hối ít ỏi để can thiệp mạnh theo nhu cầu vì cần ngoại tệ để giải quyết các nhu cầu thiết yếu khác. Thứ năm, những “nút thắt” của tăng trưởng kinh tế như cơ sở hạ tầng, trình độ nguồn nhân lực và cải cách hành chính vẫn chưa có sự chuyển biến rõ rệt. Điều này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lòng tin của các nhà đầu tư trong và ngoài nước mà còn cản trở lớn đến tăng trưởng kinh tế theo hướng hiệu quả và bền vững trong năm 2011.

Về điều hành kinh tế vĩ mô, hiện nay chúng ta dựa trên 3 công cụ chính để tác động đến nền kinh tế, đó là chính sách tài khoá, chính sách tiền tệ và chính sách cán cân thanh toán. Tuy nhiên, sự phối hợp giữa các chính sách đó còn lúng túng và thiếu linh hoạt. Nhiều chính sách mạng nặng tính hành chính và thiếu kết hợp với các giải pháp dựa trên nguyên tắc thị trường. Hơn nữa, các cơ quan quản lý nhà nước còn đưa ra các giải pháp mang tính tình thế, giạt cục, thiếu sự minh bạch và nhất quán làm giảm lòng tin của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Năng lực dự báo kém cộng với dự kiến các biện pháp ứng phó với diễn biến kinh tế thấp kém cũng là những hạn chế quản lý vĩ mô nền kinh tế.

II.2. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TP.HCM GIAI ĐOẠN 2006-2010

II.2.1. Mục tiêu

Định hướng phát triển quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 sẽ trở thành một đô thị vừa hiện đại, vừa có bản sắc dân tộc, là một trung tâm kinh tế, giao dịch quốc tế và du lịch của cả nước, có vị trí chính trị quan trọng của nước ta ở phía Nam với các nước trong khu vực và quốc tế.

II.2.2. Quy mô dân số

Theo kết quả điều tra dân số 1 tháng 4 năm 2009 thì dân số thành phố là 7.123.340 người (chiếm 8,30% dân số Việt Nam), mật độ trung bình 3.401 người/km². Trong đó dân số của 19 quận là 5.140.412 người, chiếm 84,03% dân số thành phố và dân số của 5 huyện ngoại thành là 976.839 người chiếm 15,97% dân số thành phố còn lại dân nhập cư.

Định hướng phát triển dân số thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 khoảng trên 10 triệu người, trong đó khu vực nội thành khoảng 6 triệu người.

II.2.3. Quy hoạch sử dụng đất đai và kiến trúc cảnh quan đô thị

Về chỉ tiêu sử dụng đất đô thị bình quân 100m²/người, trong đó đất giao thông là 20-22m²/người, đất cây xanh là 10-15m²/người và đất xây dựng các công trình phục vụ lợi ích công cộng là 5m²/người.

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Khu vực nội thành | : | 35-40m ² /người, trong đó: |
| Đất dân dụng | : | 26-30m ² /người |
| Đất ngoài dân dụng | : | 09-10m ² /người. |
| Khu vực đô thị phát triển | : | 110-120m ² /người, trong đó: |
| Đất dân dụng | : | 70-80m ² /người |
| Đất ngoài dân dụng | : | 30-40m ² /người. |

Khu vực ngoại vi (các khu đô thị mới và các khu nông thôn đô thị hóa): 110 - 120m²/người.

Chỉ tiêu nhà ở bình quân : 18-20m²/người.

Hoàn thành việc di dời và tái định cư số dân sống trên kênh rạch ở nội thành, tạo quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp. Về phân khu chức năng: các khu dân cư bao gồm khu nội thành cũ (12 quận), khu nội thành phát triển (5 quận mới) khống chế khoảng 6 triệu người

và khu vực ngoại thành bao gồm các thị trấn, thị tứ, các đô thị mới và dân cư nông thôn với số dân từ 3 đến 4 triệu người.

Về kiến trúc và cảnh quan đô thị: Các khu phát triển mới phải được xây dựng theo hướng hiện đại, văn minh, bền vững, chú trọng phát triển hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước, tổ chức các khu đô thị mới theo hướng có cơ sở hạ tầng hiện đại, đồng bộ, tăng tỷ lệ trung bình tầng cao, triệt để khai thác không gian ngầm và trên không, mật độ xây dựng thấp, ưu tiên đất cho không gian thông thoáng, xây dựng các khu sản xuất, các trung tâm thương mại, dịch vụ, các khu nghỉ ngơi giải trí, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần ngày càng cao của nhân dân.

II.2.4. Quy hoạch chung và định hướng phát triển của TP. Hồ Chí Minh:

Cùng với cả nước gặt hái những thành công sau một năm đầu gia nhập WTO, những năm gần đây, vừa qua, TP.HCM đã có những chuyển biến tích cực về nhiều mặt: Kinh tế tăng trưởng cao, đời sống người dân ngày một nâng lên, nhiều dự án lớn khởi động và tốc, bộ mặt đô thị có nhiều chuyển biến khá tích cực...

Bất kỳ ai đã và đang sống, làm việc hoặc thường xuyên tới TP.HCM đều có cảm nhận rằng trong những năm này TP đã có sự chuyển mình mạnh mẽ để xứng tầm với kỳ

vọng của nhân dân cả nước về một TP trung tâm khoa học kỹ thuật, kinh tế, văn hoá và là TP phát triển, năng động nhất đất nước. Tuy nhiên, vẫn còn đó những trở ngại trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng ở đô thị lớn nhất cả nước này.

Theo quy luật, trong bất kỳ sự phát triển nào cũng để lại những hạn chế nhất định. Với một đô thị lớn như TP.HCM, những hạn chế đó rất dễ nhận biết. Bức xúc lớn nhất tồn tại trong quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng ở TP.HCM là gia tăng dân số đã đi vượt quá sự đáp ứng về hạ tầng xã hội (đường sá, mạng lưới giáo dục, y tế...). Thêm vào đó, kinh tế phát triển quá nhanh không đồng bộ với mạng lưới hạ tầng xã hội gây nên tình trạng ùn tắc giao thông, triều cường, ngập nước, tồn ứ rác thải, thiếu điện, thiếu nước... Nói cụ thể hơn, đô thị TP.HCM đã trở nên quá tải sau sự phát triển rất nhanh chóng của công nghiệp hoá.



tăng

gần
rất



Nhiều chuyên gia, nhà khoa học, nhà quản lý... đã đánh giá công tác quy hoạch, phát triển hạ tầng xã hội hiện không theo kịp tốc độ phát triển chung của TP. Điều đó đúng bởi chỉ tính riêng công tác quy hoạch trong những năm gần đây đã có sự điều chỉnh, hoàn thiện và phát triển không ngừng để phù hợp với quy luật và định hướng phát triển. Năm 2003, TP.HCM lại được Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh quy hoạch lần thứ 2, dù mỗi đồ án quy hoạch luôn có tầm nhìn 20 năm trở lên. Bản đồ án này được đặt tên là “Điều chỉnh quy hoạch chung TP.HCM định hướng đến năm 2025 và tầm nhìn 2050” được thực hiện với sự giúp đỡ của Bộ Xây dựng, sự cộng tác của các chuyên gia quy hoạch hàng đầu cả nước cùng sự giúp đỡ hợp tác của các tập đoàn quy hoạch hàng đầu đến từ Hoa Kỳ, Nhật Bản, Pháp, Hà Lan... nên có một tầm nhìn hơn hẳn các đồ án trước đây và định hình được hình dáng TP trong tương lai. Chủ trương của chính quyền Thành phố là không ngừng điều chỉnh và hoàn thiện quy hoạch chung. Theo ông Nguyễn Trọng Hoà - Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM, năm 2008 bản đồ án Quy hoạch chung TP.HCM định hướng đến năm 2025 và tầm nhìn 2050 sẽ nhanh chóng được hoàn tất và phối hợp với đồ án Quy hoạch Vùng TP.HCM mà Bộ Xây dựng đang hoàn thiện để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Sự điều chỉnh và hoàn thiện quy hoạch một cách liên tục, khoa học và hệ thống đã mang lại cho bộ mặt đô thị những diện mạo mới. Trong 5 năm gần đây, công tác quy hoạch, quản lý đô thị ở TP.HCM đã được thực hiện rất tốt. TP có mô hình nhà ở Phú Mỹ Hưng, đại lộ Nguyễn Văn Linh, các đường vành đai, xa lộ Hà Nội, nút giao thông, khu công nghiệp,

công nghệ cao tập trung... là những minh chứng cho sự phát triển của công tác quản lý quy hoạch.

II.3. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI HUYỆN NHÀ BÈ

II.3.1. Vị trí địa lý

Hiện tại, huyện Nhà Bè là phần còn lại của huyện Nhà Bè cũ sau khi lập mới quận 7. Là địa bàn cửa ngõ phía nam của thành phố hướng ra biển Đông, thuận lợi giao thông thủy bộ, có điều kiện phát triển cảng biển và khu công nghiệp quy mô lớn của thành phố. Cơ cấu kinh tế của huyện trong tương lai chủ yếu là công nghiệp, tiểu - thủ công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp và du lịch. Xã Phú Xuân, Phước Kiển đang được đô thị hóa rất nhanh do được quy hoạch xây dựng tổ hợp các công trình trung tâm hành chính của huyện Nhà Bè trong tương lai. Tại xã Phú Xuân, Phước Kiển nhiều dự án sẽ được hoàn thành vào năm 2008.

II.3.2. Cơ sở hạ tầng

❖ Giao thông

Hệ thống giao thông đường bộ chính là trục vành đai Nam thành phố (từ quốc lộ 1 – Bình Chánh qua Nhà Bè, Cần Giò, Nhơn Trạch – Đồng Nai), đường Vĩnh Phước (nằm trong trục Bắc Nam từ quốc lộ 22 qua nội thành đến khu công nghiệp Hiệp Phước) và hệ thống đường khác của huyện gồm liên tỉnh lộ 15 và 15B, đường công nghiệp – cảng, đường khu vực.

Bến bãi đậu xe lớn của huyện và thành phố bố trí tại khu công nghiệp Hiệp Phước, khu cảng sông Cây Khô và khu phà Phú Xuân. Cảng biển Hiệp Phước (trong khu công nghiệp Hiệp Phước) công suất 15 – 20 triệu tấn/năm, tương lai thay thế một số cảng hiện nay nằm quá sâu cần được di chuyển ra khỏi khu vực nội thành. Ngoài cảng biển Hiệp Phước còn xây dựng cảng sông Cây Khô (2 - 3 triệu tấn/năm) và một số bến trên các sông Phú Xuân, Mương Chuối phục vụ cho sản xuất của huyện Nhà Bè. Tuyến đường sắt từ Bình Chánh đến khu công nghiệp Hiệp Phước và cảng Cây Khô, bố trí ga hàng hóa chính tại khu công nghiệp Hiệp Phước. Khu cảng cá và trung tâm thủy sản (80 ha) thuộc xã Phú Xuân, tại ngã ba sông Soài Rạp và rạch Mương Chuối bao gồm cảng cá, các xí nghiệp chế biến đông lạnh, các xí nghiệp dịch vụ ngành thủy sản. Tổng kinh phí đền bù giải tỏa ước tính hơn 180 tỷ.

❖ Cấp thoát nước

Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng, xây dựng trạm xử lý cục bộ cho khu công nghiệp Hiệp Phước, các khu dân cư tập trung và nhà máy xử lý nước thải của thành phố ở Long Thới (công suất $Q > 1.000.000 m^3/ngày đêm$)

Cấp điện

Từ các trạm nguồn 500/220/110/22 KV Nhà Bè (xây dựng mới vào giai đoạn đầu) và nhà máy điện Hiệp Phước (675 MW). Đến năm 2010 sẽ xây dựng trạm 220/110/22 KV Nam Sài Gòn 3 theo yêu cầu phụ tải phát triển; xây dựng các trạm 110/22 KV cấp điện cho khu công nghiệp Hiệp Phước.

II.3.3. Quy hoạch xây dựng

❖ Phương hướng chung:

Từ nay đến năm 2010, tập trung xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu (chủ yếu là giao thông và cấp nước), trung tâm hành chính mới của huyện và công trình công cộng về giáo dục, y tế, văn hóa cho các khu dân cư mới đồng thời với cải thiện, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu tạo điều kiện thuận lợi cho huyện phát triển.

Quy hoạch sử dụng đất đai: Nhu cầu sử dụng đất 5 – 7 năm đầu khoảng 800 ha, đáp ứng xây dựng một số công trình trọng điểm trong khu trung tâm huyện lỵ. Mới, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư cũ (đô thị hóa và nông thôn), khu dân cư kế cận, khu công nghiệp Hiệp Phước, khu tiểu thủ công nghiệp huyện, đường sá...

❖ Công trình hạ tầng kỹ thuật

Nâng cấp, mở rộng các Hương lộ 34, 35, 39 cùng 6 cầu bê tông cốt thép (cầu Rạch Đĩa, Long Kiên, Rạch Tôm, Rạch Dơi, Bà Sáu và Bà Chim) và các đường cùng huyện khác với quy mô phù hợp; xây dựng mới đường Vĩnh Phước (từ quận 7 xuống khu công nghiệp Hiệp Phước) cùng hệ thống cầu bê tông cốt thép trên toàn tuyến, đường từ Hương lộ 34 (cũ) tới cảng Cây Khô (dự kiến) và một số tuyến đường khu vực khác (đường Nam Nhà Bè – từ Liên tỉnh 15 tới Hương lộ 34, đường nối bến cảng Hiệp Phước với Hương lộ 35 – đường Long Thới – Nhơn Đức, đường phía Tây sông Cây Khô – Phước Lộc nối với đường Bình Thuận qua xã Bình Hưng – Bình Chánh). Xây dựng mới cảng Hiệp Phước, đọt đầu 3 – 4 triệu tấn/năm trong khu công nghiệp Hiệp Phước. Khu cảng cá và trung tâm thủy sản 80ha thuộc xã Phú Xuân, tại ngã 3 sông Soài Rạp và rạch Mương Chuối bao gồm cảng cá, các xí nghiệp chế biến đông lạnh, các xí nghiệp chế biến dịch vụ ngành thủy sản. Được biết tổng kinh phí đền bù giải tỏa ước tính hơn 180 tỷ.

Xây dựng trạm biến áp 500/220/110/22 KV Nhà Bè tại Phước Kiển (10 ha), trạm 110/22 KV – 2x40 MVA cấp điện cho khu công nghiệp Hiệp Phước, lưới điện cho Phước Lộc (phía tây kinh Cây Khô) và các khu vực nông thôn còn lại.

Xây dựng đường ống cấp nước P1200 từ quận 2 qua quận 7 và xuống khu vực Nhà Bè (theo đường Vĩnh Phước) để đến điểm đầu các khu dân cư và khu công nghiệp Hiệp Phước, tiếp tục triển khai chương trình nước sạch nông thôn đến các xã vùng sâu của nông thôn. Khi xây dựng các khu đô thị, các khu công nghiệp, tiến hành xây dựng song song các trạm xử lý cục bộ, xây dựng từ 5-10 ha trong khu nghỉ trang nhân dân Nhơn Đức.

II.4. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA XÃ HỘI CỦA XÃ HIỆP PHƯỚC HUYỆN NHÀ BÈ

II.4.1. Điều kiện tự nhiên:

Tổng diện tích đất ở xã Hiệp Phước trên 3.800ha (lớn gần gấp sáu lần khu đô thị Thủ Thiêm), trong đó chủ yếu là đất nông nghiệp. Bao gồm 1.923ha đất ruộng do người dân địa phương và người dân ở Cần Giuộc, Long An, Cần Giờ đang canh tác); 475,25ha đã chuyển nhượng cho người dân ở các quận, huyện của TP.HCM), còn lại là đất mặt nước như sông, rạch.

II.4.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội xã Hiệp Phước Huyện Nhà Bè:

Trước đây xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè diện tích đất rộng, đất chủ yếu là đất nông nghiệp, chưa phát triển mạnh các ngành công nghiệp, dịch vụ, hệ thống cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện... Nhà Nước chủ trương phát triển vùng này trở thành vùng đô thị mới với nhiều dự án đầu tư xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng, cải thiện đời sống nhân dân, tận dụng điều kiện tự nhiên thuận lợi, tận dụng tối đa và hiệu quả nguồn đất tự nhiên.

Khu CN Hiệp Phước được thành lập 22/7/2004 hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con. Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước nhằm xây dựng một khu công nghiệp phục vụ cho các ngành công nghiệp chế tạo nguyên liệu cơ bản, các nhà máy không thể bố trí trong nội thành, đặc biệt là các ngành công nghiệp cần sử dụng nhiều đất đai với quy mô rộng lớn, gần cảng, thuận lợi về giao thông thủy bộ v.v... Dự án có quy mô mặt bằng lên đến 2.000

ha, tọa lạc tại xã Long Thới và xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh trên trục đường Bắc Nam của thành phố bên bờ sông Soài Rạp. KCN Hiệp Phước được xây dựng, giải quyết được công việc làm cho phần lớn nguồn lao động ở đây, đời sống nhân được cải thiện rất nhiều.

Diện tích tự nhiên còn lại được quy hoạch tổng thể thành khu đô thị mới, nhiều khu chung cư, dân cư, khu căn hộ được xây dựng, hệ thống cơ sở hạ tầng dần dần hoàn thiện và nâng cấp như hệ thống cấp thoát nước, hệ thống giao thông.

II.5. THỊ TRƯỜNG VÀ MẬT ĐỘ DÂN SỐ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh là thành phố đông dân nhất, đồng thời cũng là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục quan trọng của Việt Nam. Nằm trong vùng chuyên tiếp giữa miền Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, Thành phố Hồ Chí Minh ngày nay bao gồm 19 quận và 5 huyện, tổng diện tích 2.095,01 km². Theo kết quả điều tra dân số chính thức vào thời điểm 0 giờ ngày 1 tháng 4 năm 2009 thì dân số thành phố là 7.123.340 người (chiếm 8,30% dân số Việt Nam), mật độ trung bình 3.401 người/km². Tuy nhiên nếu tính những người cư trú không đăng ký thì dân số thực tế của thành phố vượt trên 8 triệu người.

II.6. MỘT SỐ KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐIỂN HÌNH

II.6.1. Khu du lịch Vườn Xoài

Theo xa lộ Hà Nội, ra khỏi TP. Hồ Chí Minh, đến ngã Ba Vũng Tàu, quẹo phải 7km là đến Khu Du lịch sinh thái Vườn Xoài (114, ấp Tân Cang, Phước Tân, Long Thành, Đồng Nai). Với diện tích khoảng 30ha trở thành khu du lịch sinh thái tầm cỡ với một hồ bơi trong xanh uốn lượn rộng 1.500m²; một sân quần vợt đôi có thể tổ chức thi đấu chuyên nghiệp; hệ thống ao hồ rộng 7ha phục vụ thú câu cá tao nhã; thuyền độc mộc; các ngôi nhà gỗ cổ kính, trầm tư...

Đây là khu du lịch đúng nghĩa sinh thái, ở đây có con đường để du khách bắt bộ với những hàng tre xanh mát hai bên, một rừng xoài cát xanh rì men theo con suối tự nhiên róc rách quanh năm.

II.6.2. Khu du lịch Bò Cạp Vàng

Tên khu du lịch được đặt vì tại nơi đây có cây bò cạp vào khoảng tháng 3, 4 hàng năm trở hoa vàng rực cả một vùng. Điểm nổi bật của Bò Cạp Vàng là khung cảnh thơ mộng, sông nước hữu tình, đón được nhiều hướng gió trong lành. Nơi đây du khách cũng được thư giãn với nhiều trò chơi: trượt nước, câu cá, bơi thuyền... hoặc tản bộ trong vườn cây ăn trái. Với diện tích gần 4 ha, 200 lán trại nhà sàn, nhà chòi, Khu du lịch sinh thái Bò Cạp Vàng ngày càng được nhiều người biết đến. Đặc biệt trong những ngày lễ, tết giới trẻ kéo về đây rất đông. Ngày nay, ngoài Bò Cạp Vàng, nhiều khu du lịch mới như: Quê Hương Mới, Su Tử Vàng, Bông Lãng Tím, Đảo Hoa Gió, Hương Đồng, Thanh Phú, Dòng Sông Xanh, Đảo Dừa Lửa ... thi nhau mọc lên quanh vùng, tạo thành một cụm du lịch sông nước thú vị.

II.6.3. Khu du lịch sinh thái Bình Mỹ

Khu du lịch nằm tại xã Bình Mỹ là xã nông nghiệp ngoại thành, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc huyện Củ Chi. Địa thế thuộc vùng bưng trũng nhiều sông rạch chằng chịt, có diện tích tự nhiên là 2.539,44 ha. xã Bình Mỹ cách trung tâm thành phố 25km, phía đông và bắc giáp tỉnh Bình Dương bởi sông Sài Gòn, phía nam giáp huyện Hóc Môn. Với diện tích trên 4 ha bao gồm : Trang trại và khu du lịch có được một cảnh quan sinh thái tự nhiên nằm

Dự Án Đầu Tư Khu Nghĩ Dưỡng Thể Thao Giải Trí- VTT

bên dòng sông Sài Gòn, với những hàng cây cổ thụ cấp theo hai bờ biên rạch xanh mát, một không gian miền quê yên tĩnh, thoáng mát, vẫn còn nguyên vẻ đẹp sinh thái hoang sơ.

CHƯƠNG III: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

III.1. MỤC TIÊU NHIỆM VỤ ĐẦU TƯ

TP. HCM một trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước. Dựa trên các cơ sở phân tích về điều kiện kinh tế, xã hội, điều kiện tự nhiên chung của khu vực cũng như trên cơ sở các văn bản pháp lý có liên quan. Việc đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh có tính khả thi cao bởi các yếu tố sau:

Thực hiện chiến lược phát triển đô thị tại các Quận, Huyện nói chung và Huyện Nhà Bè nói riêng của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố và địa phương, tạo ra mô hình cụ thể phù hợp với quy hoạch và chủ trương chính sách chung, góp phần vào việc phát triển tăng tốc chung của huyện và thành phố đặc biệt là du lịch và du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng thể thao, giải trí. Thống nhất quản lý về quy hoạch và xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng và thượng tầng kiến trúc đồng bộ với tiến trình phát triển tổng thể của thành phố Hồ Chí Minh. Đối với chủ đầu tư đây là một dự án lớn, có tỷ suất sinh lời cao nên sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho chủ đầu tư. Đặc biệt qua dự án, thì vị thế cũng như uy tín và thương hiệu của chủ đầu tư sẽ tăng cao, có vị trí vững mạnh trong lĩnh vực nghỉ dưỡng, thể thao, giải trí kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái.

Do đó, để xúc tiến việc thành lập và đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí Vườn Thiên Thanh. ... đã hoàn thiện báo cáo đầu tư dự án. Dự kiến sơ bộ về phương án kinh doanh cũng như kế hoạch hoàn vốn và trả lãi ngân hàng, trình lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh cùng các sở, ban ngành để nhất trí chủ trương. Đầu tư xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí Vườn Thiên Thanh, sẽ đóng góp một phần nhỏ phúc lợi an sinh cho xã hội nói chung, cho thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cũng là nơi du lịch sinh thái, vui chơi thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng của nhân dân TP. HCM.

Căn cứ định hướng quy hoạch xây dựng chung phát triển khu đô thị mới, khu CN mới ở xã Hiệp Phước nói riêng và nâng cao chất lượng đời sống của toàn huyện Nhà Bè nói chung, thì dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí là góp phần thực hiện chủ trương đẩy mạnh chất lượng đời sống nhân dân, tổ chức không gian trung tâm, cửa ngõ của đô thị mới, môi trường xanh sạch hoạt động xã hội, sinh hoạt thể thao lành mạnh.

III.2. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT nằm Tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh có tính khả thi bởi các yếu tố sau:

Thực hiện chiến lược phát triển khu vui chơi nói chung, tạo ra được một mô hình cụ thể phù hợp với các quy hoạch và chủ trương, chính sách chung, góp phần vào việc phát triển tăng tốc của thành phố Hồ Chí Minh đưa ra.

Xã Hiệp Phước Huyện Nhà Bè là nằm trong khu quy hoạch phát triển, khu này có điều kiện tự nhiên thuận lợi, đất rộng phong phú, khu chung cư, dân cư, căn hộ cao cấp được xây dựng nhiều. Hệ thống giao thông thuận tiện, tiếp giáp các cửa ngõ đi vào nội thành và ngõ giao thông thông thương với các tỉnh như Đồng Nai, Long An, Tiền Giang... Dự án xây dựng khu nghỉ dưỡng thể dục thể thao, giải trí VTT là tận dụng được điều kiện thuận lợi của khu quy hoạch này, bắt nhịp được đà phát triển mạnh của vùng này, dự án này được thực thi là đem lại nguồn lợi nhuận lớn cho chủ đầu tư, và cái chính là phục vụ được nhu cầu đời sống của người dân.

Dự Án Đầu Tư Khu Nghỉ Dưỡng Thể Thao Giải Trí- VTT

Đối với chủ đầu tư đây là một dự án lớn, có tỷ suất sinh lời cao nên sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho chủ đầu tư. Đặc biệt qua dự án vị thế, uy tín và thương hiệu của chủ đầu tư sẽ tăng cao, tạo dựng thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ và quảng bá du lịch trong nước, tạo một phần thu nhập từ dự án cho địa phương. Như vậy, có thể nói việc đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT nằm tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh là tất yếu và cần thiết, vừa thoả mãn được các mục tiêu và yêu cầu phát triển du lịch, giải trí, thể thao của thành phố Hồ Chí Minh vừa đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư.

CHƯƠNG IV: ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

IV.1. MÔ TẢ ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí nằm Tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh với diện tích (gần 3 ha) 29.944 m². Nhằm các lô thửa 677, 305, 192, 193, 762, 695, 657 thuộc tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 252 thuộc tờ bản đồ số 08

- Phía Bắc tiếp giáp với Đường Rạch Đạp
- Phía Nam tiếp giáp với đất của dân
- Phía Đông tiếp giáp với đất của dân
- Phía Tây tiếp giáp với đất của dân.

IV.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

IV.2.1. Địa hình

Diện tích xây dựng khoảng 29.944 m² nằm Tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, khu vực xây dựng chủ yếu là đất trống và đất nông nghiệp năng suất thấp, không còn canh tác. Địa hình nhìn chung tương đối bằng phẳng. Cao độ thấp, nền đất tương đối yếu. Dải đất quy hoạch thuộc vùng đất ruộng & trũng thấp, có cao độ nền phổ biến từ: 0,4 - 0,8; một số nơi có cao độ nền đắp từ: 0,9 - 1,5. so với cao độ nền đường.

IV.2.2. Địa chất công trình

Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí Vườn Thiên Thanh, có cấu tạo địa chất công trình như sau:

Cho đến độ sâu khoan khảo sát (71,5m), địa tầng từ trên xuống dưới gồm 7 lớp và 3 phụ lớp; các lớp phân bố nằm ngang, thể hiện qua bảng thống kê sau:

Lớp 1 là lớp đất đắp, khi khai đào móng xây dựng công trình sẽ bị bóc bỏ.

Lớp 2 là lớp đất yếu, chứa mùn và xác bã thực vật, độ rỗng cao, bề dày khá lớn. Lớp 2 không bảo đảm làm nền thiên nhiên tựa móng cho các công trình xây dựng.

Từ lớp 3 đến lớp 7 là những lớp đất có sức chịu tải trung bình đến khá lớn, bảo đảm làm nền tựa móng. Tuy nhiên, ngoài lớp 4 ra, các lớp khác có bề dày nhỏ, phân bố kém ổn định.

Đối với công trình xây dựng này nên chọn lớp 4 làm nền thiên nhiên tựa móng. Cần lưu ý là trong lớp 4 từ độ sâu 22,5m đến 42m có xen kẽ các thấu kính sét, sét lẫn cát, dày 1 - 2m. Do vậy, tốt nhất nên chọn độ sâu dưới 42m làm nền tựa mũi móng cọc chống hoặc cọc nhồi và trong thiết kế nên chọn giải pháp móng cọc ma sát.

Nước ngầm tại đây có đặc tính ăn mòn yếu đối với bê tông. Mực nước ngầm nông (0,9 m ÷ 1,4m). Cần lưu ý đến điều kiện địa chất thủy văn khi thiết kế cũng như khi thi công khai đào hố móng.

Nền đất rộng, nằm cạnh đường giao thông, thuận lợi cho việc vận chuyển và tập kết vật liệu xây dựng.

IV.2.3. Thủy văn

Khu vực quy hoạch thuộc vùng đất bồi lắng, có cường độ tương đối yếu, ngang mực nước triều sông rạch nên cũng chịu ảnh hưởng của thủy triều.

IV.2.4. Khí hậu thời tiết

Dự Án Đầu Tư Khu Nghĩ Dưỡng Thể Thao Giải Trí- VTT

Khu vực xây dựng công trình có đặc điểm khí hậu của Thành phố Hồ Chí Minh là khí hậu nằm trong miền nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có hai mùa rõ rệt trong năm là mùa mưa (tháng 5-11) và mùa khô (tháng 12- 4).

Mùa mưa ẩm áp, gió thịnh hành theo hướng Đông Bắc từ biển thổi vào nên nhiều mây, mưa .

Mùa khô tiếp nhận không khí từ miền Bắc vì vậy hơi khô và lạnh về đêm.

Nhiệt độ trung bình hàng năm là 27⁰C.

❖ Gió

Hai hướng gió chính:

- Gió Tây Nam: từ tháng 5 đến tháng 10.

- Gió Đông - Đông Nam: từ tháng 1 đến tháng 4

Riêng 2 tháng 11 và 12, hướng gió chính không trùng hướng gió thịnh hành. Tốc độ gió trung bình cấp 2 - 3. Khu vực Thành Phố Hồ Chí Minh hầu như không bị ảnh hưởng của gió bão.

❖ Mưa

Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, vào các tháng trên, mỗi mùa mưa trên 20 ngày. Tháng mưa nhiều nhất tập trung vào các tháng 8, 9, 10 (chiếm tỷ lệ 43,6% so với cả năm) .

Lượng mưa trung bình năm 1.949 mm

Lượng mưa tối đa 2.711 mm

Lượng mưa tối thiểu 1.533 mm

Số ngày mưa trung bình hàng năm 162 ngày

Lượng mưa tối đa trong ngày 177 mm

Lượng mưa tối đa trong tháng 603 mm

Lượng mưa tối đa trong việc tính toán xây dựng trình bày ở bảng 2.

Bảng 5.2: Lượng mưa tối đa (mm) trong 15', 30', 60' cho việc tính toán lượng mưa trong xây dựng

| Tháng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15' | 15,4 | 15,0 | 19,9 | 30,0 | 30,0 | 41,2 | 28,0 | 29,0 | 33,5 | 35,0 | 25,5 | 41,2 |
| 30' | 15,6 | 20,0 | 32,1 | 50,0 | 52,0 | 59,0 | 52,0 | 50,0 | 50,0 | 58,0 | 44,0 | 99,0 |
| 60' | 15,6 | 31,8 | 37,0 | 70,0 | 70,8 | 89,3 | 78,0 | 72,0 | 72,0 | 77,0 | 62,2 | 89,0 |

❖ Nhiệt độ không khí

Nhiệt độ bình quân trong năm 27⁰ C

Nhiệt độ cực đại tuyệt đối 40⁰ C

Nhiệt độ cực tiểu tuyệt đối 13,8⁰ C

Tháng có nhiệt độ cao nhất trong năm là tháng 4: 28,8⁰ C

Tháng có nhiệt độ thấp nhất trong năm là tháng 1: 21⁰ C

❖ Độ ẩm:

Độ ẩm trung bình năm 79,5 %

Độ ẩm cực tiểu tuyệt đối 20 %

Độ ẩm cực đại tuyệt đối 86,6 %

❖ Lượng bốc hơi

Lượng bốc hơi bình quân năm 1.350,5 mm

Lượng bốc hơi bình quân ngày 3,7 mm

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Lượng bốc hơi lớn nhất ngày | 13,8 mm |
| ❖ Các yếu tố khí hậu khác | |
| Số giờ nắng trong ngày bình quân năm | 6,3 giờ |
| Độ mây bình quân năm | 5,3 l/s |
| Số ngày có sương mù bình quân năm | 10,5 ngày |

IV.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

IV.3.1. Nền đất tại khu vực dự án

Hiện trạng khu đất chủ yếu là nông nghiệp năng suất thấp. Tổng diện tích của khu đất xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí nằm Tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh với diện tích 29.944 m². Toàn bộ diện tích đất là đất thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư, không có công trình công cộng.

IV.3.2. Công trình kiến trúc khác

Trong khu đất đầu tư xây dựng là đất ruộng (đất nông nghiệp) không có các công trình công cộng.

IV.3.3. Hiện trạng dân cư

Dân cư quanh khu vực tương đối đông, tập trung nhiều nhất tại khu công nghiệp Hiệp Phước. Đây là điều kiện thuận lợi để chủ đầu tư đầu tư khu vui chơi giải trí thể thao Vườn Thiên Thanh.

IV.4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IV.4.1. Đường giao thông

Khu vực đầu tư xây dựng có trục đường giao thông chính là đường Phan Văn Bảy. Để ra đường từ khu dự án là đường Rạch Đọt trục đường này có lộ giới là 12m. Còn lại chưa có đường giao thông bên trong khu đất.

IV.4.2. Hệ thống thoát nước mặt

Hệ thống thoát nước chưa được xây dựng, hiện tại tự chảy đổ ra các kênh rạch quanh khu đất.

IV.4.3. Hệ thống thoát nước bản, vệ sinh môi trường

Khu vực này chưa có hệ thống thoát nước bản, toàn bộ nước thải được thoát tự nhiên. Dự án xây dựng hệ thống thoát nước bản độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống cống sử dụng có đường kính D200-D300. Rác thải được thu gom và chuyển về tập trung tại bãi rác chung của thành phố.

IV.4.4. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng

Hiện trạng tại khu vực có đã tuyến trung thế từ lưới điện quốc gia, qua trạm 110/22 KV, và nguồn điện sử dụng cho khu vực sẽ được lấy từ tuyến đường dây cấp cho khu vực dự án.

IV.4.5. Hệ thống cấp nước

Trong khu vực dự kiến hiện nay đã có mạng phân phối nước máy qua tuyến ống hiện hữu. Sử dụng ống chính D100- D150 và ống nhánh D50 – D80.

IV.5. NHẬN XÉT CHUNG

Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT nằm trong khu vực quy hoạch hiện chủ yếu là đất nông nghiệp, đã được chuyển quyền sử dụng cho chủ đầu tư. Với tầm quan trọng to lớn về vị trí chức năng cùng với hiện trạng thực tế đất đai chưa được khai thác đúng mức, thì việc phát triển một Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí vườn Thiên Thanh, với các tiêu chuẩn tiện nghi, hiện đại thích ứng với nhu cầu trước mắt và lâu dài của người dân tại thành phố Hồ Chí Minh và vùng miền lân cận là tất yếu và cần thiết.

CHƯƠNG V: PHƯƠNG ÁN ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

V.1. TỔNG QUỸ ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

V.2. CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG

Dự án Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí nằm trong khu đất thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư không phải thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

CHƯƠNG VI : QUI MÔ CÔNG SUẤT DỰ ÁN

VI.1. PHẠM VI DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT tại xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

VI.2. LỰA CHỌN QUY MÔ VÀ CÔNG SUẤT THIẾT KẾ

Mô hình các hạng mục đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái

Qui mô của khu du lịch sinh thái là không gian rộng lớn và sự tĩnh mịch, đặc biệt thích hợp với nhu cầu nghỉ ngơi cuối tuần của người dân thành phố. Với dãy nhà sàn có sức chứa 400 thực khách nằm dọc theo hồ câu sẽ gây ấn tượng cho mọi du khách đến thưởng thức.

Với du khách ưa vận động, đã có sẵn những dịch vụ thể thao, giải trí như bóng chày, tennis, hay vui vầy hát cho nhau nghe.



Với du khách ưa bơi lội, đã có sẵn khu hồ bơi rộng đủ chỗ cho vài trăm người cùng bơi lội thoải mái.

Hồ câu

Nhưng đáng kể nhất là chiếc hồ câu tĩnh mịch, với những lều câu như những nhà thủy tạ nhỏ ngự trên mặt nước và con đường dạo đầy sắc hoa bóng lá. Cá câu lên được nếu muốn bạn có thể giao cho nhà hàng ngay gần đó chế biến các món ăn theo yêu cầu.

Ngoài ra, trong khuôn viên khu nghỉ dưỡng còn có nhà hàng phục vụ các món ăn gia đình, món ăn ba miền rất thích hợp cho tổ chức tiệc cưới hỏi, những bữa ăn gia đình vào những ngày cuối tuần, ngày lễ, tiện cho du khách có thể vừa tham gia vui chơi giải trí, thể thao và dùng bữa. Tại đây du khách sẽ được thưởng thức các món ăn ba miền, với cách phục vụ tận tình chu đáo. Diện tích khuôn viên nhà hàng 1.500m², khuôn viên rộng thoáng mát, được xây cách điệu nhà tranh gần bờ hồ câu cá.

Tại đây, hồ bơi với hệ thống lọc nước hoàn chỉnh với công suất 900m³/giờ, chu trình lọc 4 giờ, tốc độ dòng chảy 30m³/m² cộng với hệ thống thoát nước tự động giúp bể bơi tại đây luôn sạch sẽ, nước hồ trong xanh nhìn xuống tận đáy, nhiều khách bơi giải tỏa được lo lắng về các bệnh da liễu dễ mắc qua nước hồ bơi. Các du khách có thể đưa con em tới đây vui chơi vì có bể bơi dành cho trẻ con hình bán nguyệt, diện tích 55 – 60m², độ sâu 80 phân, hồ bơi người lớn với độ sâu tiêu chuẩn chiều dài 33m, rộng 17m, độ sâu từ 1,3m – 2m.

CHƯƠNG VII: GIẢI PHÁP QUI HOẠCH THIẾT KẾ CƠ SỞ

VII.1. MỤC TIÊU NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

Qui mô thiết kế xây dựng có vai trò rất lớn đối với sự phát triển của toàn bộ dự án Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí Vườn Thiên Thanh. Trên cơ sở các đề án quy hoạch chung và định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Nhà Bè, tổ chức phân khu chức năng hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng tránh lãng phí không cần thiết.

VII.2. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

VII.2.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án

- ❖ Chỉ tiêu sử dụng đất

Diện tích đất xây dựng : 19.656 m².

- ❖ Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đường giao thông

+ Tốc độ thiết kế : 10-35 km/h

+ Bề rộng 1 làn xe : 3,5 m

+ Bề rộng vỉa hè : 2,5 m

- Hệ thống thoát nước

+ Hệ thống thoát nước mặt và thoát nước bản được bố trí riêng.

+ Nước thải từ các khu vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại xây đúng quy cách trước khi xả vào cống đô thị.

VII.2.2. Giải pháp quy hoạch

Tổ chức một Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT với đầy đủ các yêu cầu về công năng sử dụng, có tính thẩm mỹ, kinh tế, và bảo đảm có một môi trường kinh doanh tốt, trong lành, sạch sẽ, thoáng mát.

VII.2.3. Giải pháp kiến trúc

- ❖ Bố trí tổng mặt bằng:

Các khối công trình công cộng và hồ bơi, khu nhà nghỉ, nhà hàng được bố cục tạo nên quần thể không gian kiến trúc hài hòa, đảm bảo vấn đề an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và thông thoáng tự nhiên cho công trình.

- ❖ Cơ cấu sử dụng đất:

Diện tích chiếm đất xây dựng : 19.656 m²

Tổng diện tích xây dựng: 19.656 m²

Hệ số sử dụng đất: 1

Mật độ xây dựng 30%

VII.2.4. Giải pháp kết cấu

Dùng hệ khung dầm chịu lực.

Móng sử dụng hệ thống móng cọc khoan nhồi Bê tông cốt thép hoặc ép cọc bê tông cốt thép cho khu nhà biệt thự, nhà hàng....

Tường bao ngoài công trình kín dày 1,5 đến 2cm.

VII.2.5. Giải pháp kỹ thuật

❖ **Hệ thống điện**

Hệ thống chiếu sáng bên trong được kết hợp giữa chiếu sáng nhân tạo và chiếu sáng tự nhiên. Hệ thống chiếu sáng bên ngoài được bố trí hệ thống đèn pha, ngoài việc bảo đảm an ninh cho công trình còn tạo được nét thẩm mỹ cho công trình vào ban đêm. Công trình được bố trí trạm biến thế riêng biệt và có máy phát điện dự phòng. Hệ thống tiếp đất an toàn, hệ thống điện được lắp đặt riêng biệt với hệ thống tiếp đất chống sét. Việc tính toán thiết kế hệ thống điện được tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn qui định của tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành.

❖ **Hệ thống cấp thoát nước**

Hệ thống cấp thoát nước được thiết kế đảm bảo yêu cầu sử dụng nước:

- + Nước sinh hoạt.
- + Nước cho hệ thống chữa cháy.
- + Nước tưới cây.

Việc tính toán cấp thoát nước được tính theo tiêu chuẩn cấp thoát nước cho công trình công cộng và theo tiêu chuẩn PCCC quy định.

❖ **Hệ thống chống sét**

Hệ thống chống sét sử dụng hệ thống kim thu sét hiện đại đạt tiêu chuẩn.

Hệ thống tiếp đất chống sét phải đảm bảo $R_d < 10 \Omega$ và được tách riêng với hệ thống tiếp đất an toàn của hệ thống điện. Toàn bộ hệ thống sau khi lắp đặt phải được bảo trì và kiểm tra định kỳ. Việc tính toán thiết kế chống sét được tuân thủ theo quy định của quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

❖ **Hệ thống PCCC**

Công trình được lắp đặt hệ thống báo cháy tự động tại các khu vực công cộng để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công trình. Hệ thống chữa cháy được lắp đặt ở những nơi dễ thao tác và thường xuyên có người qua lại.

Hệ thống chữa cháy: ống tráng kẽm, bình chữa cháy, hộp chữa cháy,... sử dụng thiết bị của Việt Nam đạt tiêu chuẩn về yêu cầu PCCC đề ra.

Việc tính toán thiết kế PCCC được tuân thủ tuyệt đối các qui định của qui chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

❖ **Hệ thống thông tin liên lạc**

Toàn bộ công trình được bố trí một tổng đài chính phục vụ liên lạc đối nội và đối ngoại. Các thiết bị telex, điện thoại nội bộ, fax (nếu cần) được đấu nối đến từng phòng.

VII.2.6. Kết luận

Với giải pháp bố trí mặt bằng, giải pháp mặt đứng, kết cấu bao che và các giải pháp kỹ thuật như trên, phương án thiết kế thoả mãn được các yêu cầu sau:

Mặt bằng bố trí hợp lý, các khu chức năng được phân khu rõ ràng, đảm bảo được an ninh công cộng. Hệ thống kỹ thuật an toàn phù hợp với yêu cầu sử dụng trong tình hình hiện tại và tương lai.

VII.3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VII.3.1. Đường giao thông

❖ **Bình đồ tuyến**

Cao độ xây dựng mặt đường trung bình + 1,0 m.

Kết cấu mặt đường bê tông nhựa, vỉa hè, vỉa hè lát gạch terazzo, trồng cây xanh, thảm cỏ 2 bên đường.

❖ **Trắc ngang tuyến đường**

Độ dốc ngang mặt đường hai mái là: $i = 2\%$

Kết cấu mặt đường là bê tông nhựa rải nóng

Nền móng đường được gia cố cửa trà và lớp đệm cát

Sơ bộ chọn kết cấu phân đường như sau:

+ Nền đất hiện hữu gia cố cửa trà

+ Lớp đệm cát

+ Lớp đá cấp phối sỏi đỏ

+ Lớp đá cấp phối 0 – 4

+ Lớp bê tông nhựa rải nóng

❖ **Trắc dọc đường**

Cao độ thiết kế tại tim đường mới bằng cao độ tim đường hiện hữu, độ dốc dọc tuyến đường $i = 0\%$.

VII.3.2. Quy hoạch chuẩn bị đất xây dựng

Khu đất có nền hiện hữu thấp do đó giải pháp tôn cao nền theo đất hiện hữu là giải pháp khả thi nhất.

Độ dốc nền thiết kế: $i = 0,3\% - 0,4\%$.

Kết cấu nền san lấp: (đùng cát san lấp)

Phần khối lượng được tính bao gồm:

+ Khối lượng bù cao độ thiết kế san nền.

+ Khối lượng bù do bóc lớp đất hữu cơ.

+ Khối lượng bù lún do san lấp.

+

VII.3.3. Hệ thống thoát nước mặt

Dự kiến xây dựng hệ thống cống kín $D=\varnothing 400 - D=\varnothing 1200$ phục vụ thoát nước mặt cho khu quy hoạch. Các tuyến ống này sẽ xả trực tiếp ra hệ thống thoát nước mặt của Thành phố.

VII.3.4. Hệ thống thoát nước bản – vệ sinh môi trường

Nước thải sau khi xử lý cục bộ được dẫn ra hố ga và thoát ra hệ thống thoát nước khu vực bằng tuyến ống $\varnothing 600$ mm dọc theo các tuyến đường nội bộ và chảy vào hệ thống cống thành phố. Rác được thu gom hàng ngày sau đó được xe chuyên dùng thu và đưa đến công trường xử lý rác thành phố.

VII.3.5. Hệ thống cấp nước

Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: $q = 10$ lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

VII.3.6. Hệ thống cấp điện – chiếu sáng công cộng

Sử dụng nguồn điện cấp từ trạm điện thành phố

Chiếu sáng đường phố dùng đèn cao áp sodium 150W – 220W để chiếu sáng trục đường chính, phụ nội bộ và đặt trên trụ thép tráng kẽm $\varnothing 200$ cao 8 mét, khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là 30 mét.

VII.4. XÂY DỰNG ĐƯỜNG, SÂN BÃI

❖ Đường sân bê tông xi măng

- Kết cấu làm mới, cụ thể kết cấu từ trên xuống như sau:

- BTXM đá 1x2cm M300 dày :20 cm;
- Giấy dầu hoặc tấm nilong ngăn cách;
- Cát hạt trung lu lèn K > 0.98 dày :20 cm;
- Đất sỏi đỏ đắp lu lèn K > 0.98 dày :20 cm;
- Nền đất lu lèn K > 0.95.

Để thu nước mặt trên sân, tạo độ dốc tự nhiên mặt bãi dốc 1% về phía tường bao quanh xây dựng các hồ thu nước mới.

❖ Đường bê tông nhựa

Để đảm bảo giao thông quanh khu vực dự án được thông suốt và thuận lợi, cần xây dựng mới bó vỉa, vỉa hè, hố ga thoát nước và trồng cây xanh xung quanh;

Căn cứ hệ thống thoát nước mặt hiện hữu và hướng thoát nước từ trong ra ngoài hệ thống thoát nước chung, thiết kế độ dốc dọc đường là 0.5% và độ dốc ngang đường là 1%.

❖ Bó vỉa, vỉa hè và trồng cây xanh

Toàn bộ bó vỉa dọc theo đường bãi, đường xung quanh bằng BTXM đá 1x2cm M200 dày 20cm, cao 25cm, được đúc sẵn từng tấm dài 1m và lắp ghép; Xung quanh mỗi hạng mục công trình xây dựng vỉa hè rộng 02m. Lát vỉa hè bằng gạch màu đỏ và xám xanh với các lớp kết cấu như sau:

- Gạch kích thước 40cm x 40cm, dày 32mm;
- Bê tông đá dăm M100 dày 7cm;
- Cát đầm chặt K95;

Trồng cây xanh, cỏ nhưng trong phần giữa bó vỉa hè và tường bao quanh nhằm tạo mỹ quan môi trường.

❖ Bãi đá

- Đổ đá 1x2cm dày 10cm;
- BĐĐ thêm đá 1x2cm dày 5cm tại các bãi chứa nguyên vật liệu, .

❖ Bãi cỏ

- San lấp đồ đất màu dày 10cm;
- Trồng cỏ gừng, cỏ nhưng và các loại cỏ lá nhỏ phù hợp theo từng khu vực.

VII.5. HỆ THỐNG CẤP THOÁT NƯỚC

VII.5.1. Hệ thống thoát nước mưa

Thiết kế thu gom và hố ga trước khi thải ra hệ thống nước thải chung.

VII.5.2. Hệ thống cấp nước

Sử dụng bơm nước lấy nước từ giếng ngầm và từ nước sông dẫn vào.

Nước sinh hoạt lấy từ hệ thống cấp nước cho thành phố.

VII.6. HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VII.6.1. Sân bãi, đường BTXM

Để mặt bằng sân, đường đảm bảo cho các xe nhỏ lưu thông đưa đón khách trong khuôn viên khu du lịch, Đơn vị tư vấn kiến nghị dùng kết cấu bằng BTXM cho bãi và Bê tông nhựa cho đường;

Độ dốc ngang của mặt bãi được thiết kế phù hợp phân chia lưu vực thoát nước, cụ thể được chia thành 2 hướng như hiện hữu với độ dốc 1%;

VII.6.2. Đường giao thông nội bộ BTN

Đề giao thông quanh khu vui chơi, đảm bảo giao thông an toàn, đảm bảo việc thoát nước mặt và thông ra công phụ dễ dàng:

- Xây bó vỉa xung quanh nhà và xung quanh tường song song hàng rào tạo khuôn đường;
- Cải tạo các khuôn hồ thu nước bằng BTCT;
- Thảm BTN hạt mịn dày trung bình 5cm và tạo độ dốc cho thoát nước mưa. Độ dốc dọc đường là 0.5% và độ dốc ngang đường là 1.0%.

VII.6.3. Thoát nước mưa

Căn cứ vào thực tế hệ thống thoát nước mưa:

- Phần thoát nước mặt: Xây các hồ thu nước mặt ;
- Hồ thu bằng thép để công tác thu nước được tốt và phù hợp với mặt bằng và cao độ mặt đường.

VII.6.4. Bó vỉa và trồng cây xanh

Xây dựng bó vỉa phân cách giữa phần bãi BTXM, đường BTN với tường rào bao quanh.

Trồng cây xanh, cỏ nhung giữa tường rào và khu vực đường, bãi tạo môi trường xanh, sạch và mỹ quan.

CHƯƠNG VIII: PHƯƠNG ÁN VẬN HÀNH - SỬ DỤNG LAO ĐỘNG

❖ PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG VÀ SỬ DỤNG LAO ĐỘNG

BIỂU TỔNG HỢP NHU CẦU LAO ĐỘNG, TIỀN LƯƠNG

Đvt: 1,000 đồng

CHƯƠNG IX: PHƯƠNG ÁN THI CÔNG CÔNG TRÌNH

IX.1. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN – TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

Tổng thời gian thực hiện đầu tư xây dựng từ 18 tháng đến 24 tháng kể từ ngày có quyết định đầu tư. Chi tiết tiến độ thực hiện trong phụ lục đính kèm.

IX.2. GIẢI PHÁP THI CÔNG XÂY DỰNG – PHƯƠNG PHÁP THI CÔNG

Có hai phương án thi công chính thường được áp dụng trong xây dựng các công trình đó là thi công đồng thời và thi công cuốn chiếu. Thi công đồng thời nghĩa là toàn bộ các hạng mục đều được triển khai cùng một lúc, thi công cuốn chiếu nghĩa là thi công tuần tự các hạng mục theo tiến độ. Khu vực xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT có một diện tích rộng, hơn nữa các hạng mục và tổ hợp hạng mục có những khoảng cách tương đối lớn mặt bằng thi công tương đối rộng nên báo cáo đề xuất sử dụng phương án thi công đồng thời đối với dự án.

Việc triển khai cùng lúc các hạng mục xây dựng, lắp đặt sẽ đảm bảo rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí quản lý, giám sát công trường, các chi phí khác, sớm đưa công trình vào sử dụng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao. Do tính chất và qui mô của Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT rất lớn nên sẽ không có một giải pháp cố định cho toàn bộ công trình mà sử dụng giải pháp kết hợp để triển khai trên công trường. Giải pháp thi công chung bao gồm:

Thi công lắp ráp: sử dụng cho các hạng mục trên cao.

Thi công toàn khối: cho các hạng mục móng, bể chứa nước, móng thiết bị, móng cọc, công trình ngầm.

Thi công thủ công: cho các hạng mục khu nhà nghỉ, khu hồ thả cá, công, tường rào, sân bãi, hồ bơi ...

Vận hành thử: được thực hiện với tất cả các thiết bị, máy móc,...

Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT là làm mới nên không bị ảnh hưởng bởi các công trình hiện hữu.

IX.3. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC THI CÔNG

Báo cáo đề xuất sơ đồ tổ chức chung cho công tác thi công công trình, dự kiến sẽ được áp dụng thi công Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT, chi tiết sơ đồ tổ chức thi công sẽ được các nhà thầu thi công xây dựng đưa ra trong giai đoạn đấu thầu thi công xây lắp riêng lẻ hoặc do tổng thầu EPC lập.

IX.4. THIẾT BỊ THI CÔNG CHÍNH

Dự Án Đầu Tư Khu Nghỉ Dưỡng Thể Thao Giải Trí- VTT

Để phục vụ công tác thi công xây lắp Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT tại thành phố Hồ Chí Minh an toàn và đạt hiệu suất cao, Báo cáo đề xuất sử dụng các thiết bị thi công sau, xem Bảng danh mục thiết bị thi công.

❖ **Dự kiến sơ bộ danh mục thiết bị sử dụng thi công:**

| Stt | Tên thiết bị | Stt | Tên thiết bị |
|-----|-------------------------|-----|------------------------------|
| 1 | Cầu 30 tấn | 17 | Máy cắt điện |
| 2 | Cầu bánh hơi 30 tấn | 18 | Máy cắt hơi |
| 3 | Xe kéo | 19 | Búa hơi phá đường, bê tông |
| 4 | Máy đào bánh hơi KOBECO | 20 | Máy mài BOSCH lớn |
| 5 | Máy hàn TIG | 21 | Máy mài BOSCH nhỏ |
| 6 | Biển trở hàn | 22 | Máy siêu âm kiểm tra mối hàn |
| 7 | Máy nén khí | 23 | Máy phun cát |
| 8 | Máy phát điện | 24 | Bơm cao áp |
| 9 | Máy bơm cao áp | 25 | Máy cắt thép |
| 10 | Máy phun sơn | 26 | Búa đóng cọc |
| 11 | Máy trộn bê tông | 27 | Máy cắt ống |
| 12 | Máy đầm dùi điện | 28 | Máy đầm bàn |
| 13 | Máy đầm dùi xăng | 29 | Xe ban đất |
| 14 | Khoan bê tông | 30 | Coffa |
| 15 | Xe ben | 31 | Cây chống thép |
| 16 | Palant | 32 | Dàn giáo thép |

❖ **Cung cấp điện, nước phục vụ thi công:**

Cung cấp điện: Sử dụng nguồn điện từ lưới điện quốc gia trong đồng thời trang bị 1 máy phát điện dự phòng.

Cung cấp nước: Sử dụng nguồn nước chủ yếu từ giếng khoan ngầm.

Dự án thực hiện theo hình thức E.P.C từ sau giai đoạn thiết kế cơ sở thì công tác thi công xây lắp sẽ do nhà thầu trong nước có nhiều kinh nghiệm trong thi công xây dựng thì các qui trình thi công, sơ đồ tổ chức và các thiết bị phục vụ thi công sẽ do tổng thầu E.P.C đưa ra.

IX.5. HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN

Theo quy định của Luật xây dựng, căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

+ Chủ đầu tư xây dựng công trình thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

+ Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
Chủ đầu tư lựa chọn hình thức trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

CHƯƠNG X: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

X.1. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

X.1.1. Giới thiệu chung

Xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT được xây dựng tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè với diện tích xây dựng: 29.944 m².

Mục đích của đánh giá tác động môi trường là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường trong xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí khi dự án được thực thi, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

X.1.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường

❖ Các quy định và hướng dẫn sau được dùng để tham khảo

- Luật Bảo vệ Môi trường số 52/2005/QH11 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua tháng 11 năm 2005.

- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09 tháng 8 năm 2006 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường

- Nghị định 59/2007/NĐ-CP ngày 9/4/2007 của chính phủ về quản lý chất thải rắn.

- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28 tháng 2 năm 2008 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường;

- Nghị định 117/2009/NĐ-CP của chính phủ về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 05/2008/ TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 18/12/2008 về việc hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.

- Thông tư 12/2006/TT-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc hướng dẫn điều kiện hành nghề, thủ tục lập hồ sơ, đăng ký cấp phép hành nghề, mã số quản lý chất thải nguy hại.

- Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại kèm theo Danh mục chất thải nguy hại.

- Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18 tháng 12 năm 2006 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc bắt buộc áp dụng 05 Tiêu chuẩn Việt Nam về Môi trường và bãi bỏ áp dụng một số các Tiêu chuẩn đã quy định theo quyết định số 35/2002/QĐ-BKHCMNT ngày 25 tháng 6 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ KHCM và Môi trường;

X.1.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án

Để tiến hành thiết kế và thi công Dự án đòi hỏi phải đảm bảo được đúng theo các tiêu chuẩn môi trường sẽ được liệt kê sau đây.

▪ Các tiêu chuẩn liên quan đến chất lượng không khí : QCVN 05:2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh, tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo QĐ 3733/2002/QĐ-BYT 10/10/2002 của Bộ trưởng bộ Y Tế, QCVN 19:2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ.

- Các tiêu chuẩn liên quan đến chất lượng nước: QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- Các tiêu chuẩn liên quan đến tiếng ồn : QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

X.1.4. Hiện trạng môi trường địa điểm xây dựng

❖ Điều kiện tự nhiên

Diện tích xây dựng khoảng 29.944 m², Tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh có địa hình tương đối bằng phẳng, nền đất có kết cấu địa chất phù hợp với việc xây dựng xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí cần mặt bằng rộng. Khu đất có các đặc điểm sau:

- ❖ **Nhiệt độ** : Khu vực nam bộ có đặc điểm khí hậu nhiệt đới gió mùa, trong năm có 2 mùa mưa nắng rõ rệt.
- ❖ **Địa hình** : Địa hình bằng phẳng, có vị trí thuận lợi về giao thông.

X.2. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN MÔI TRƯỜNG

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu biệt thự và khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến quá trình sinh hoạt của các hộ dân sinh sống xung quanh. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau:

- Giai đoạn thi công xây dựng.
- Giai đoạn vận hành.
- Giai đoạn ngưng hoạt động

X.2.1. Nguồn gây ra ô nhiễm

❖ Chất thải rắn

+ Rác thải trong quá trình thi công xây dựng: các loại bao bì đựng nguyên vật liệu như giấy và một lượng nhỏ các loại bao nilon, đất đá do các hoạt động đào đất xây dựng và các công trình phụ trợ khác.

+ Sự rơi vãi vật liệu như đá, cát, ... trong quá trình vận chuyển của các thiết bị chuyên dụng đến nơi xây dựng.

+ Vật liệu dư thừa và các phế liệu thải ra.

+ Chất thải sinh hoạt của lực lượng nhân công lao động tham gia thi công.

❖ Chất thải khí

+ Chất thải khí là nguồn gây ô nhiễm chính cho bầu khí quyển, khí thải có thể phát ra từ các hoạt động trong các quá trình thi công từ giai đoạn chuẩn bị nguyên vật liệu cho đến khi tháo dỡ các hạng mục công trình trong giai đoạn ngừng hoạt động. Chủ yếu là khí thải phát sinh do hoạt động của động cơ máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển vật tư dụng cụ, thiết bị phục vụ cho thi công.

❖ Chất thải lỏng

Chất thải lỏng có ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực xây dựng khu biệt thự gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận. Chất thải lỏng của dự án gồm có nước thải từ quá trình xây dựng, nước thải sinh hoạt của công nhân và nước mưa.

+ Dự án chỉ sử dụng nước trong các quá trình phối trộn nguyên vật liệu và một lượng nhỏ dùng cho việc tưới tường, tưới đất để giữ ẩm và hạn chế bụi phát tán vào môi trường xung quanh. Lượng nước thải từ quá trình xây dựng chỉ gồm các loại chất lơ lửng như đất cát, không mang các hàm lượng hữu cơ, các chất ô nhiễm thấm vào lòng đất.

+ Nước thải sinh hoạt của của công nhân trong giai đoạn thi công rất ít, chủ yếu là nước tắm rửa đơn thuần và một phần rất nhỏ các hoạt động vệ sinh khác vì trong quá trình xây dựng hầu hết tất cả công nhân xây dựng không ở lại, chỉ có một hoặc hai người ở lại bảo quản vật tư.

+ Nước mưa chảy tràn cuốn trôi các chất ô nhiễm bề mặt từ khu vực xây dựng xuống các kênh rạch cận kề. Tuy nhiên, dự án đã có hệ thống thoát nước ngầm thu nước do vậy kiểm soát được nguồn thải và xử lý nước bị ô nhiễm trước khi thải ra ngoài.

❖ **Tiếng ồn**

+ Gây ra những ảnh hưởng trực tiếp lên hệ thần kinh làm giảm khả năng tập trung và giảm năng suất lao động. Tiếng ồn có thể sinh ra theo những con đường sau nhưng phải được kiểm soát và duy trì ở trong khoảng 80 – 85dBA theo tiêu chuẩn quy định, tiếng ồn có thể phát sinh từ những nguồn.

+ Động cơ, máy móc thi công, và những thiết bị phục vụ xây dựng, lắp đặt.

+ Trong quá trình lao động như gò, hàn các chi tiết kim loại, và khung kèo sắt ... và quá trình đóng, tháo cốppha, giàn giáo, vận chuyển vật liệu...

+ Từ động cơ máy nén khí, bơm, máy phát điện ...

❖ **Bụi và khói**

+ Khi hàm lượng bụi và khói vượt quá ngưỡng cho phép sẽ gây ra những bệnh về đường hô hấp làm giảm khả năng lao động của công nhân. Bụi và khói được sinh ra từ những lý do sau:

+ Từ các hoạt động chuyên chở vật liệu, tập kết đổ vật liệu đến nơi xây dựng.

+ Từ các công tác tập kết vật liệu.

+ Từ các hoạt động đào bới san lấp.

+ Từ quá trình thi công: quá trình phối trộn nguyên vật liệu, quá trình đóng tháo cốppha...

X.2.2. Mức độ ảnh hưởng tới môi trường

+ **Ảnh hưởng đến chất lượng không khí:**

Chất lượng không khí của khu vực xây dựng sẽ chịu ít nhiều biến đổi do các hoạt động thực thi Dự án. Tuy nhiên, trong hai giai đoạn thi công xây dựng và tháo dỡ công trình ngưng hoạt động, khói bụi và khí thải là tác nhân ô nhiễm đáng chú ý nhất. Khí thải sinh ra từ các động cơ máy móc chủ yếu là khí NO_x, CO, CO₂, SO₂.... Lượng khí thải phát sinh bởi hoạt động riêng rẽ các loại máy móc đạt tiêu chuẩn kỹ thuật là không đáng kể, trong điều kiện môi trường làm việc thông thoáng ngoài trời thì mức độ ảnh hưởng trực tiếp đến con người là không đáng kể tuy nhiên khi hàm lượng cao nó sẽ là tác nhân gây ra những ô nhiễm cho môi trường và con người như: khí SO₂ hoà tan được trong nước nên dễ phản ứng với cơ quan hô hấp người và động vật.

+ **Ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt:**

Hoạt động xây dựng công trình có nhiều khả năng gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt. Do phải tiếp nhận lượng nước thải ra từ các quá trình thi công có chứa chất nhiễm bẩn cao gồm các hoá chất như vết dầu mỡ rơi vãi từ các động cơ máy móc trong quá trình thi công vận hành, nước thải sinh hoạt của công nhân trong các lán trại ... cũng gây ra hiện tượng ô nhiễm, bồi lắng cho nguồn nước mặt.

+ **Ảnh hưởng đến giao thông**

Hoạt động của các loại phương tiện vận tải phục vụ công tác thi công xây dựng lắp đặt sẽ làm gia tăng mật độ lưu thông trên các tuyến đường vào khu vực, mang theo những bụi bẩn đất, cát từ công trường vào gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng đường xá, làm xuống cấp nhanh chóng các tuyến đường này.

+ Ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng

Không khí bị ô nhiễm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khoẻ lực lượng nhân công làm việc tại công trường và cho cả cộng đồng dân cư. Gây ra các bệnh về cơ quan hô hấp, dị ứng, viêm mắt ...

Tiếng ồn phát sinh chủ yếu trong quá trình thi công xây dựng và tháo dỡ khi công trình ngừng hoạt động. Ô nhiễm tiếng ồn tác động trực tiếp lên lực lượng lao động tại công trình và cư dân sinh sống gần khu vực thực thi dự án. Tiếng ồn sẽ gây căng thẳng, ức chế, làm giảm năng suất lao động, gây xáo trộn cuộc sống thường ngày của người dân. Mặt khác khi độ ồn vượt quá giới hạn cho phép và kéo dài sẽ ảnh hưởng đến cơ quan thính giác.

X.2.3. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường

❖ Giảm thiểu lượng chất thải

Trong quá trình thực thi dự án chất thải phát sinh ra là điều không tránh khỏi. Tuy nhiên bằng các biện pháp kỹ thuật công nghệ phù hợp kết hợp với biện pháp quản lý chặt chẽ ở từng bộ phận có thể giảm thiểu được số lượng lớn chất thải phát sinh. Các biện pháp để giảm thiểu chất thải phát sinh:

Dự toán chính xác khối lượng nguyên vật liệu phục vụ cho thi công, giảm thiểu lượng dư thừa tồn đọng sau khi xây dựng công trình.

Lựa chọn địa điểm tập kết nguyên vật liệu phù hợp nằm cuối hướng gió và trên nền đất cao để tránh tình trạng hư hỏng và thất thoát khi chưa sử dụng đến.

Đề xuất những biện pháp giảm thiểu khói bụi và nước thải phát sinh trong quá trình thi công.

❖ Thu gom và xử lý chất thải:

Việc thu gom và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường là điều bắt buộc đối với khu vực xây dựng công trình. Trong dự án này việc thu gom và xử lý chất thải phải được thực hiện từ khi xây dựng đến khi đi bàn giao nhà và quá trình tháo dỡ ngưng hoạt động để tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động của trạm và môi trường khu vực xung quanh. Việc thu gom và xử lý phải được phân loại theo các loại chất thải sau:

❖ Chất thải rắn

Đây là loại chất thải phát sinh nhiều nhất trong quá trình thi công bao gồm đất, đá, giấy, khăn vải, ... là loại chất thải rất khó phân huỷ đòi hỏi phải được thu gom, phân loại để có phương pháp xử lý thích hợp. Những nguyên vật liệu dư thừa có thể tái sử dụng được thì phải được phân loại và để đúng nơi quy định thuận tiện cho việc tái sử dụng hoặc bán phế liệu. Những loại rác thải khó phân huỷ hoặc độc hại phải được thu gom và đặt cách xa công trường thi công, sao cho tác động đến con người và môi trường là nhỏ nhất để vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

Các phương tiện vận chuyển đất đá san lấp bắt buộc dùng tấm phủ che chắn, giảm đến mức tối đa rơi vãi trên đường gây ảnh hưởng cho người lưu thông và đảm bảo cảnh quan môi trường được sạch đẹp.

❖ Chất thải khí

Sinh ra trực tiếp trong quá trình thi công từ các máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển cần phải có những biện pháp để làm giảm lượng chất thải khí ra ngoài môi trường, các biện pháp có thể dùng là:

Đối với các phương tiện vận chuyển, máy móc thi công và các động cơ khác cần thiết nên sử dụng loại nhiên liệu có khả năng cháy hoàn toàn, khí thải có hàm lượng chất gây ô nhiễm thấp. Sử dụng máy móc động cơ mới đạt tiêu chuẩn kiểm định và được chứng nhận không gây hại đối với môi trường.

Thường xuyên kiểm tra các hạng mục công trình nhằm ngăn ngừa, khắc phục kịp thời các sự cố có thể xảy ra.

❖ **Chất thải lỏng**

Chất thải lỏng sinh ra trong quá trình xây dựng sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước hiện hữu được bố trí quanh khu vực khu biệt thự. Nước thải có chứa chất ô nhiễm sẽ được thu gom và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý còn nước không bị ô nhiễm sẽ theo hệ thống thoát nước bề mặt và thải trực tiếp ra ngoài.

❖ **Tiếng ồn**

Trang bị đầy đủ các thiết bị bảo vệ cho công nhân trong quá trình thi công, sắp xếp công việc một cách hợp lý khoa học để mức độ ảnh hưởng đến công nhân làm việc trong khu vực xây dựng và ở khu vực lân cận là nhỏ nhất.

- Kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ các máy móc thiết bị. Thông thường chu kỳ bảo dưỡng đối với thiết bị mới là 4-6 tháng/lần, thiết bị cũ là 3 tháng/lần.
- Bố trí cách ly các nguồn gây ồn với xung quanh nhằm làm giảm tác động lan truyền của sóng âm. Để biện pháp phân lập đạt hiệu quả cao hơn cần cách ly và bố trí thêm các tường ngăn giữa các bộ phận.
- Trồng cây xanh để tạo bóng mát, hạn chế lan truyền ồn ra môi trường.
- Hạn chế hoạt động vào ban đêm

❖ **Bụi và khói**

Trong quá trình thi công xây dựng bụi và khói là những nhân tố gây ảnh hưởng nhiều nhất đến công nhân lao động nó trực tiếp ảnh hưởng đến sức khỏe của người công nhân gây ra các bệnh về đường hô hấp, về mắt ...làm giảm khả năng lao động. Để khắc phục những ô nhiễm đó cần thực hiện những biện pháp sau:

Sử dụng nguyên vật liệu ít gây hại, thiết bị chuyên chở nguyên vật liệu phải được che chắn cẩn thận tránh rơi vãi.

Thường xuyên rửa xe để tránh phát sinh bụi, đất cát trong khu đô thị khi di chuyển.

Sử dụng những thiết bị bảo hộ cho công nhân khi làm việc trong tình trạng khói bụi ô nhiễm như mặt nạ phòng độc, kính bảo vệ mắt....

Tăng cường trồng cây xanh ở những khu vực đất trống quanh khu vực thi công dự án.

X.3. Kết luận

Dựa trên những đánh giá tác động môi trường ở phần trên chúng ta có thể thấy quá trình thực thi dự án có thể gây tác động đến môi trường quanh khu vực dự án và khu vực lân cận ở mức độ thấp không tác động nhiều đến môi trường, có chăng chỉ là những tác động nhỏ trong khoảng thời gian ngắn không có tác động về lâu dài.

CHƯƠNG XI: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

XI.1. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT được lập dựa trên Các phương án trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án và các căn cứ sau đây:

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam

- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về việc Quản lý dự án đầu tư và xây dựng công trình;

- Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về việc Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/04/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 2009/2004/NĐ-CP;

- Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 27/05/2007 của Bộ Xây dựng về việc “Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình”;

- Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng;

- Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP;

- Thông tư 130/2008/TT-BTT ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp.

- Nghị định số 148/2004/NĐ-CP ngày 23/07/2004 sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 158/2003/NĐ-CP;

- Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/2/2007. Hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/06/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Các văn bản khác của Nhà nước liên quan đến lập Tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán công trình.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các Nhà cung cấp VTTB.

XI.2. NỘI DUNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí 5%.

XI.2.1. Chi phí xây dựng và lắp đặt

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

XI.2.2. Chi phí thiết bị

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

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

XI.2.3. Chi phí quản lý dự án

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

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

- + Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- + Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- + Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- + Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- + Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- + Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- + Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- + Chi phí khởi công, khánh thành;
- + Chi phí quản lý dự án = 1,000,485,000 đồng (Một tỷ bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng)

G_{XL}: chi phí xây lắp

G_{TB}: chi phí thiết bị

XI.2.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Bao gồm các khoản chi phí sau

- + Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- + Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- + Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- + Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- + Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;

- + Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- + Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- + Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- + Chi phí tư vấn quản lý dự án;
- + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng = 3,050,448,000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

XI.2.5. Chi phí khác

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

- + Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- + Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- + Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh,; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.
- + Chi phí khác = 1,266,166,000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn đồng)

XI.2.6. Chi phí đất

Chi phí đất cho dự án này là 43,243,860,000 đồng

XI.2.7. Dự phòng phí

Dự phòng phí bằng 10% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác phù hợp với Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/07/2007 của Bộ Xây dựng về việc “Hướng dẫn lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình”.

CHƯƠNG XIII: HIỆU QUẢ KINH TẾ-TÀI CHÍNH DỰ ÁN

XIII.1. CÁC GIẢ ĐỊNH KINH TẾ VÀ CƠ SỞ TÍNH TOÁN

XIII.1.1 Các thông số giả định dùng để tính toán

Các thông số giả định trên dùng để tính toán hiệu quả kinh tế của dự án trên cơ sở tính toán của các dự án đã triển khai, các văn bản liên quan đến giá bán, các tài liệu cung cấp từ Chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Thời gian hoạt động của dự án dùng để tính toán là 15 năm sau khi xây dựng hoàn thành , bắt đầu từ quý I/2013.

- Vốn chủ sở hữu 75%, vốn vay 25%;

- Doanh thu của dự án được căn cứ theo giá bán cho các khách hàng hiện nay; Chi phí nguyên vật liệu đầu vào:

- Chi phí vận hành, sản xuất và bảo dưỡng: bao gồm các chi phí nhân công; chi phí nguyên, nhiên vật liệu; chi phí bảo dưỡng các VTTB và bảo trì thay thế; và các chi phí khác.

- Chi phí khấu hao Tài sản cố định: Áp dụng phương pháp khấu hao theo đường thẳng, thời gian khấu hao sẽ được tính phụ thuộc vào thời gian dự báo thu hồi vốn. Trong tính toán áp dụng thời gian khấu hao (xem phụ lục đính kèm).

- Lãi suất vay đối với nội tệ tạm tính: 23%/năm;

- Thời hạn trả nợ 5 năm, trả 1 năm 4 lần cả gốc và lãi;

- Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án thuế suất áp dụng là 25%.

XIII.3. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI

Dự án xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT có nhiều tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế xã hội. Đóng góp vào sự phát triển và tăng trưởng của nền kinh tế quốc dân nói chung và của vùng kinh tế trọng điểm phía Tây Nam nói riêng: Nhà nước/ địa phương có nguồn thu ngân sách từ Thuế GTGT, Thuế Thu nhập doanh nghiệp. Tạo ra công ăn việc làm cho người lao động và thu nhập cho chủ đầu tư;

Không chỉ tiềm năng về mặt thị trường ở lĩnh vực vui chơi giải trí, dự án còn rất khả thi qua các thông số tài chính như NPV = 54,571,702,000 đồng ; Suất sinh lời nội bộ là: IRR = 36 % ; thời gian hoà vốn sau 7 năm kể cả 02 năm đầu tư xây dựng. Điều này cho thấy dự án mang lại lợi nhuận cao cho nhà đầu tư, niềm tin lớn khi khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn đầu tư nhanh. Thêm vào đó, dự án còn đóng góp rất lớn cho ngân sách Nhà Nước và giải quyết một lượng lớn lực lượng lao động cho khu vực Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

CHƯƠNG IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

IX.1. KẾT LUẬN

Việc thực hiện đầu tư Dự án xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT của ... góp phần vào việc phát triển KT- XH tại huyện Nhà Bè là một huyện trực thuộc thành phố Hồ Chí Minh.

Báo cáo thuyết minh dự án xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT là cơ sở để ... triển khai các nguồn lực để phát triển.

IX.2. KIẾN NGHỊ

Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng thể thao giải trí VTT như bước cụ thể hoá Chiến lược phát triển của ..., nhằm kích thích và thu hút các người dân sử dụng sản phẩm vui chơi giải trí, thể thao du lịch, chăm sóc sức khỏe tinh thần cho một bộ phận người dân thành phố Hồ Chí Minh và kích cầu tiêu dùng nội địa, dự án đầu tư này góp phần triển khai định hướng phát triển đời sống kinh tế - xã hội của huyện Nhà Bè nói chung và đời sống kinh tế - xã hội của xã Hiệp Phước nói riêng do. Do vậy cần được các cấp quan tâm, xem xét để dự án sớm đầu tư xây dựng, đưa vào hoạt động.

Theo xu hướng phát triển và điều kiện thuận lợi của vùng dự án này mang tính khả thi về kinh tế và xã hội, dự án này đi vào thực thi sẽ đem lại nguồn lợi nhuận to lớn cho chủ đầu tư, nó có liên quan mật thiết đến sự phát triển kinh doanh của Kính đề nghị cấp có thẩm quyền sớm xem xét phê duyệt dự án để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Tp. HCM, ngày 10 tháng 8 năm 2011