

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC



THUYẾT MINH

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

KHU BIỆT THỰ



ĐỊA ĐIỂM: QUẬN 2, TP.HỒ CHÍ MINH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ

THẢO NGUYÊN XANH

Tp.HCM- Tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Khu biệt thự TP.HCM

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN

I.1. GIỚI THIỆU CHUNG

I.1.1. Tên dự án : KHU BIỆT THỰ

I.1.2. Địa điểm xây dựng: Q2, TP.HCM.

I.1.3. Chủ đầu tư : ...

- Địa chỉ :.HCM.

- Điện thoại : (08) Fax: (08)

I.1.4. Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Công ty CP Tư vấn đầu tư Thảo Nguyên Xanh

- Địa chỉ :158 Nguyễn Văn Thủ, phường ĐaKao, quận 1, Tp.HCM.

- Điện thoại : (08) 3911.8552 Fax: (08) 39118579

I.1.5. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới.

I.1.6. Hình thức quản lý dự án:

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thông qua ban Quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập.

I.2. MÔ TẢ SƠ BỘ DỰ ÁN

Công trình được xây dựng trên khu đất có diện tích 3.347,8 m² bao gồm 12 căn biệt thự với hệ số sử dụng đất là 0,74; mật độ xây dựng 37 % theo quy hoạch. Phần ngoài nhà được bố trí sân vườn, đường nội bộ, cây bóng mát, xây dựng cổng và hàng rào.

I.3. CƠ SỞ PHÁP LÝ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG **Khu biệt thự TP.HCM**

- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11.
- 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;
- 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;
- 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.

CHƯƠNG II: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

II.1. MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

- Đối với thành phố:

+ Dự án sẽ hình thành một khu biệt thự cao cấp hiện đại đạt tiêu chuẩn quốc gia có quy mô 3.347,8 m² thuộc Quận 2. Khu biệt thự cho phép khai thác một tổ hợp công trình bao gồm các căn hộ bán và cho thuê với các dịch vụ tiện ích khép kín đi kèm. Dự án khi đưa vào khai thác sẽ đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về chỗ ở, nhu cầu thuê căn hộ đang thiếu hụt tại Tp.HCM với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện đại, đồng bộ.

+ Khu biệt thự phù hợp với cảnh quan và quy hoạch của thành phố góp phần cải thiện môi trường sống và an ninh trật tự chung trên địa bàn Quận 2.

+ Huy động được nguồn vốn nhân rồi từ khách hàng có nhu cầu về nhà ở và các ngân hàng, các tổ chức tín dụng thương mại có nhu cầu cho vay vốn, tham gia vào dự án nhằm tạo ra giá trị vật chất cho xã hội.

+ Tạo thêm nguồn lợi cho quỹ nhà ở để góp phần giải quyết bài toán thiếu diện tích nhà ở hiện nay.

+ Dự án cũng tạo ra được nhiều công việc cho xã hội trong quá trình xây dựng, đóng góp vào ngân sách Nhà nước và mang lại lợi nhuận tương ứng cho Chủ đầu tư.

- Đối với người dân tại địa bàn:

+ Cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện đại và đồng bộ.

+ Từng bước nâng cao trình độ dân trí trong các sinh hoạt cộng đồng với các trang thiết bị hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện đại.

II.2. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

Thực hiện chủ trương chung của Đảng và Nhà nước về công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, Thành Ủy và Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo đẩy

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ***Khu biệt thự TP.HCM***

mạnh đầu tư và phát triển, xây dựng Khu đô thị mới khu vực quận 2 thành một khu đô thị mới quy mô hiện đại nhất Việt Nam có môi trường sống lành mạnh.

Nhằm đáp ứng mục tiêu cơ bản về nhà ở, đặt ra hướng phát triển tổng thể xây dựng thành phố Hồ Chí Minh phát triển ngày càng rộng ra khu vực quận 2, giảm áp lực dân cư trong các khu nội thành tạo điều kiện cho người dân thành phố có môi trường sống ngày càng được nâng cao.

Trong một vài năm qua, thực trạng của thị trường nhà đất tại thành phố Hồ Chí Minh và một số khu vực phát triển khác đã có những chuyển biến quan trọng, góp phần tích cực vào việc thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Nhiều dự án trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh dịch vụ phát triển đã tác động tích cực, làm cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng phát triển theo, các dự án đô thị mới và nhà ở được thực hiện bằng nhiều nguồn vốn khác nhau đã từng bước nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh, làm thay đổi bộ mặt của đô thị. Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong những năm qua vẫn còn bộc lộ những yếu kém. Tình trạng lấn chiếm đất đai, tùy tiện chuyển mục đích sử dụng, xây dựng nhà ở và công trình trái phép xảy ra nhiều nơi, đã gây ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế, đặc biệt ảnh hưởng tới quy hoạch và phát triển đô thị của thành phố trong tương lai.

Do đó nhằm tiến tới sự hợp lý lâu dài cho xây dựng và phát triển nhà ở nói riêng và tổng thể kiến trúc đô thị nói chung, Nhà nước đã đẩy mạnh quyết tâm phát triển nhà ở một cách toàn diện, kiểm soát tốt quá trình thực hiện; quy hoạch xây dựng đồng bộ từ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng văn hóa xã hội đến biện pháp xây dựng và quản lý khu ở sau xây dựng. Qua phân tích trên thì việc đầu tư xây dựng Khu biệt thự là phù hợp với chủ trương chung của nhà nước, nhu cầu người dân và thực sự cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

CHƯƠNG III: NHU CẦU THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

III.1. TỔNG QUAN VỀ NỀN KINH TẾ VIỆT NAM 2010

III.1.1. Những thách thức của kinh tế Việt Nam năm 2010

Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2010 phụ thuộc vào 3 yếu tố chính: tình hình kinh tế thế giới, sức mạnh nội tại của kinh tế trong nước và sự điều hành vĩ mô của Chính phủ. Tuy nhiên bên cạnh những thời cơ, thuận lợi thì cũng đặt ra nhiều thách thức cho cả 3 yếu tố trên.

Trong ngắn hạn, năm 2010 sẽ chứng kiến sự phục hồi ở những nền kinh tế lớn nhất thế giới. Hoạt động đầu tư và thương mại quốc tế sẽ được hồi phục sau khi có sự giảm sút mạnh năm 2009. Với tư cách là một nền kinh tế nhỏ có độ mở cao, điều này tạo ra những ảnh hưởng tích cực trực tiếp lên nền kinh tế Việt Nam để có thể đạt tăng trưởng cao hơn trong năm 2010. Tuy nhiên, từ kinh nghiệm của những năm vừa qua, vấn đề đặt ra cho Việt Nam là cần phải xác định và điều chỉnh độ mở của nền kinh tế như thế nào cho phù hợp để tránh được các cú sốc do hội nhập quốc tế mang đến. Đối với trong nước, những bất ổn vĩ mô trong nội tại nền kinh tế vẫn còn tồn tại và trở thành thách thức cho phát triển kinh tế năm 2010.

Thách thức tiếp theo là áp lực lạm phát cao. Lạm phát không phải là là vấn đề của năm 2009, nhưng năm 2010 hoàn toàn có thể là một năm lạm phát bùng lên trở lại do các nguyên nhân gây ra lạm phát bị tích lũy ngày càng nhiều trong năm 2009. Về các công cụ 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.

Đối với chính sách tài khoá, nếu bù đắp thâm hụt ngân sách bằng biện pháp vay nợ trong nước thì sẽ gây ra áp lực tăng lãi suất. Điều này đi ngược với mục tiêu của chính sách tiền tệ là giảm dần lãi suất trong thời gian tới. Nhưng nếu bù đắp thâm hụt ngân sách bằng việc vay nợ nước ngoài thì gặp phải áp lực gia tăng nợ nước ngoài mà đã ở tỷ lệ khá cao rồi. Đối với chính sách tiền tệ, khoảng cách giữa lãi suất huy động

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ***Khu biệt thự TP.HCM***

và trần lãi suất cho vay hiện đã quá nhỏ. Do vậy, nếu bỏ lãi suất trần thì sẽ làm thắt chặt tiền tệ quá sớm và ảnh hưởng đến phục hồi kinh tế. Mặt khác, với lạm phát kỳ vọng cao trong thời gian tới, dường như không còn cơ hội cho thực hiện nới lỏng tiền tệ để kích thích kinh tế.

Những đặc điểm trên sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc định hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2010. Tuy nhiên cũng cần phải nhận thấy một điểm tích cực là khả năng chống chọi với suy thoái kinh tế và bất ổn vĩ mô của Việt Nam đã khá hơn. Thực tế cho thấy, dưới tác động mạnh của khủng hoảng kinh tế thế giới và bất ổn kinh tế vĩ mô trong nước, quá trình suy giảm tăng trưởng kinh tế trong năm 2009 không kéo dài và sự phục hồi đến nhanh hơn và không đến nỗi “bi quan” và “nghiêm trọng” như những dự báo đầu năm 2009. Điều này một mặt cho thấy năng lực chống đỡ của nền kinh tế đã được nâng lên, nhưng mặt khác cũng cho thấy khả năng dự báo chính sách còn hạn chế và bất cập.

III.1.2. Tình hình kinh tế xã hội

Trong năm 2009 vừa qua, mặc dù phải đối diện với nhiều khó khăn, thách thức lớn do chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính và suy giảm kinh tế thế giới nhưng với sự tập trung chỉ đạo quyết liệt của lãnh đạo thành phố, cùng với sự nỗ lực, đồng tâm, hiệp lực, đoàn kết của các ngành, các cấp, cộng đồng doanh nghiệp và các tầng lớp nhân dân; tình hình kinh tế thành phố đã từng bước phục hồi và có sự khởi sắc đáng kể, góp phần cải thiện tốc độ tăng trưởng kinh tế chung (GDP) trong năm 2009 ;lạm phát được kiềm chế; vốn huy động và tổng dư nợ tín dụng đều tăng khá; thị trường chứng khoán đang có dấu hiệu phục hồi với khối lượng giao dịch tăng cao; chính sách kích cầu trong đầu tư và tiêu dùng đã bắt đầu phát huy tác dụng, giúp doanh nghiệp vượt qua những khó khăn, ổn định sản xuất kinh doanh; các chính sách an sinh xã hội được triển khai tích cực và có hiệu quả, công tác chăm lo cho các đối tượng diện chính sách và người nghèo được thực hiện tốt; tình hình chính trị ổn định, quốc phòng an ninh được giữ vững.

III.2. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN & QUY HOẠCH TP.HCM ĐẾN NĂM 2020

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

III.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 mang 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.

III.2.2. Quy mô dân số

Theo kết quả điều tra dân số ngày 01/04/2009 Thành phố Hồ Chí Minh có số dân 7.162.864 người, gồm 1.824.822 hộ dân trong đó: 1.509.930 hộ tại thành thị và 314.892 hộ tại nông thôn, bình quân 3,93 người/hộ. Phân theo giới tính: Nam có 3.435.734 người chiếm 47,97%, nữ có 3.727.130 người chiếm 52,03%.

Sự phân bố dân cư ở Thành phố Hồ Chí Minh không đồng đều, ngay cả các quận nội ô. Trong khi các quận 3, 4, 5 hay 10, 11 có mật độ lên tới trên 40.000 người/km² thì các quận 2, 9, 12 chỉ khoảng 2.000 tới 6.000 người/km². Ở các huyện ngoại thành, mật độ dân số rất thấp, như Cần Giờ chỉ có 96 người/km². Về mức độ gia tăng dân số, trong khi tỷ lệ tăng tự nhiên 1,07% thì tỷ lệ tăng cơ học lên tới 1,9%. Định hướng phát triển dân số thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 khoảng 10 triệu người, trong đó khu vực nội thành khoảng 6 triệu người.

III.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 : 35-40m²/người, trong đó:
 - + Đất dân dụng : 26-30m²/người
 - + Đất ngoài dân dụng : 09-10m²/người.
- Khu vực đô thị phát triển : 110-120m²/người, trong đó:
 - + Đất dân dụng : 70-80m²/người
 - + Đất ngoài dân dụng : 30-40m²/người.

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

- 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.

III.2.4. Hiện trạng khu vực dự án

❖ Giới thiệu khu đô thị

❖ Cấp nước

Sử dụng nguồn nước mặt từ hệ thống cấp nước chung của thành phố.

Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mưa: Tận dụng tối đa hệ thống kênh rạch hiện tại và xây dựng hệ thống cống ngầm trong khu trung tâm công cộng và dân cư.

- Thoát nước thải: xây dựng hệ thống thoát nước thải dẫn vào hệ thống cống đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung.

❖ Cấp điện

Nguồn điện lấy từ lưới điện quốc gia từ trạm phân phối cho khu vực.

CHƯƠNG IV: ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

IV.1. MÔ TẢ ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

IV.1.1. Vị trí dự án

Tọa lạc giữa khu vực dân cư cao cấp TP.HCM, Khu đất quy hoạch Khu biệt thự có một vị trí đẹp ven sông Sài Gòn, cách chân cầu Sài Gòn khoảng 500m.

- Phía Bắc : Đất của dân.
- Phía Đông : Đường qui hoạch dự kiến 8 m.
- Phía Nam : Đường qui hoạch dự kiến 20 m.
- Phía Tây : Đất của dân.

Vị trí tọa lạc của khu biệt thự có những thuận lợi sau:

- Về môi trường sống:
 - + Dự án biệt thự nằm trong khu biệt thự cao cấp và yên tĩnh nhất Sài Gòn. Ở đây có với nhiều cây xanh rợp bóng, gió mát tỏa ra từ sông Sài Gòn,.. tạo không gian trong lành, cảnh quan sông nước yên bình giữa một thành phố năng động, náo nhiệt.
- Về giao thông, tiện ích: Dự án nằm trong khu quy hoạch Bắc xa lộ Hà Nội, trung tâm Quận 2 là nơi tập trung xây dựng các công trình nhà ở dịch vụ công cộng cao cấp trong quá trình đô thị hóa TP. HCM.
 - + Mặt giao thông, khu biệt thự có vị trí rất thuận lợi. Đặc biệt có trạm metro số 6 tuyến chợ Bến Thành – Suối Tiên là tuyến metro đầu tiên của thành phố, dự án sẽ đáp ứng đầy đủ nhu cầu ở hiện đại cho các cư dân trong tương lai về vị trí, dịch vụ, tiện nghi.
 - + Nằm gần cầu Sài Gòn, cửa ngõ phía đông của thành phố vượt qua cầu Sài Gòn là Trung tâm Quận 1, Quận 3 là trung tâm đô thị tài chính dịch vụ quốc tế lớn nhất của TP.HCM. Vượt qua cầu Thủ Thiêm là khu đô thị mới Thủ Thiêm hình thành trong tương lai. Đồng thời, dự án cũng nằm trong chuỗi các công trình cao tầng bám theo

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

trục cảnh quan Sông Sài Gòn kéo dài từ đường Lê Thánh Tôn – Nguyễn Hữu Cảnh – Xa lộ Hà Nội theo Quy hoạch phát triển không gian TP. HCM đến 2025 được duyệt bởi UBND TP. HCM. Điển hình là các công trình Saigon Pearl, The Manor, ... là những dự án đang triển khai thành công.

+ Về tiện ích: Chưa đến 300m về phía Nam của tòa nhà là khu đô thị An Phú-An Khánh với đầy đủ các công trình tiện ích như nhà trẻ, mẫu giáo đến trường cấp 1-2-3, khu thể thao, phòng khám đa khoa và trung tâm mua sắm Metro. Và chỉ vài phút xe máy dọc theo xa lộ Hà Nội là trường Quốc Tế ACG Việt Nam - tổ chức giáo dục tư thục lớn nhất New Zealand đặt tại Việt Nam. Chưa đầy 500m về phía đông của tòa nhà là trường quốc tế BRITISH, siêu thị An Phú.

IV.1.2. Quy mô đầu tư và khai thác

- Quy mô sử dụng đất : 3.347,8 m²

IV.1.3. Điều kiện khí hậu

- Khí hậu: Khu vực dự án nằm trong phân vùng khí hậu nhiệt đới gió âm xích đạo ôn hòa không gặp thời tiết bất thường như: bão lụt, nhiệt độ quá nóng hoặc quá lạnh.

- Nhiệt độ không khí:

+ Nhiệt độ trung bình : 29,5° C

+ Cao nhất tháng 5 : 40° C

+ Thấp nhất tháng 2 : 23° C

- Mưa:

+ Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm 90% tổng lượng mưa cả năm

+ Lượng mưa trung bình năm : 1.979 mm

+ Số ngày mưa trung bình năm : 154 ngày

+ Lượng mưa tháng lớn nhất : 338 mm (tháng 9)

+ Lượng mưa tháng nhỏ nhất : 3 mm (tháng 11)

- Độ ẩm:

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG *Khu biệt thự TP.HCM*

- + Độ ẩm trung bình năm : 82 %
- + Tháng cao nhất : 87 % (tháng 7 và 9)
- + Tháng thấp nhất : 74 % (tháng 2 và 3)
- Gió:
 - + Mùa khô hướng gió chủ đạo là Đông-Nam (30 - 40%), Đông: (20 - 30%)
 - + Mùa mưa hướng gió chủ đạo là Tây - Nam (66%).
 - + Tốc độ gió trung bình 2-3m/giây, cao nhất không quá 36m/giây (năm 1972).

IV.1.4. Địa chất công trình

Khu vực quy hoạch là khu đất yếu. Lớp đất bùn nằm sát trên mặt có chiều dày từ 15m đến 20m. Số liệu khảo sát tại một số vùng lân cận dự án có cấu tạo địa chất như sau:

- Lớp 1: Bùn sét xám xanh, mềm nhão có lẫn xác thực vật có chiều dày bình quân 18 -20 mét, phân bố đều khắp.
- Lớp 2: Sét màu xám xanh loang trắng ở trạng thái dẻo cứng có chiều dày bình quân 15 mét. Cường độ trung bình 0,0433 kg/cm².
- Lớp 3: Sét pha màu vàng ở trạng thái dẻo nhão. Cường độ trung bình 0,073 kg/cm².

IV.1.5. Thủy văn

Khu vực dự án nằm bên bờ rạch, chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ bán nhật triều không đều từ sông Sài Gòn. Theo số liệu quan trắc, mực nước sông Sài Gòn của Trạm khí tượng thủy văn cung cấp. Bảng quan hệ giữa mực nước thấp nhất và cao nhất tương ứng với tần suất P% (lấy theo cao độ chuẩn Hòn Dấu) như sau:

Mực nước cao nhất tại trạm Phú An (sông Sài Gòn) có khả năng dao động từ 1,40 m đến 1,45 m, tại Nhà Bè từ 1,38 m đến 1,42 m.

IV.2. QUI MÔ XÂY DỰNG

IV.2.1. Qui mô xây dựng

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Khu biệt thự TP.HCM

❖ **Diện tích đất, chỉ tiêu xây dựng**

+ Diện tích đất của dự án	: 3.347,8 m ²
+ Chỉ tiêu sử dụng đất bình quân	: 36,85 m ² /người
+ Mật độ xây dựng	: 37%
+ Hệ số sử dụng đất	: 0,74
+ Tầng cao	: 2 tầng

IV.2.2. Lựa chọn mô hình xây dựng

❖ **Quy hoạch sử dụng đất**

BẢNG CHI TIẾT KHU BIỆT THỰ

❖ **Các không chế kỹ thuật phải tuân thủ**

Tiêu chuẩn quy định vạt góc: (theo Quyết định 19/QĐ-BQL)

- Các không chế chung về chỉ giới xây dựng:

+ Tổng số lô	: 12 lô.
+ Tầng cao xây dựng	: 02 tầng.
+ Mật độ xây dựng	: 40 %.
+ Khoảng lùi sân trước	: 3m.
+ Khoảng lùi bên hông	: 2m.
+ Khoảng lùi sân sau	: 2m.

❖ **Quy hoạch mạng lưới giao thông:**

- Tuân thủ lộ giới các tuyến đường và kết nối trong dự án theo đúng khu quy hoạch 1/500 được duyệt.

CHƯƠNG V: PHƯƠNG ÁN ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

V.1. PHƯƠNG ÁN ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Diện tích khu đất xây dựng khu biệt thự nằm trong qui hoạch khu dân cư, thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư không phải thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

CHƯƠNG VI: CÁC GIẢI PHÁP VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VI.1. PHÂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

❖ **San lấp mặt bằng:**

- Hiện trạng khu vực quy hoạch đã san lấp sơ bộ nên khối lượng san lấp không nhiều và được thiết kế tính toán dựa theo phương pháp đường đồng mức đồ, với độ chênh cao $\Delta H = 0,2$ m.

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG Khu biệt thự TP.HCM

- Nguồn đất đắp: dùng cát pha để san lấp mặt bằng và tận dụng phần đất nạo vét sông rạch để đắp cho khu cây xanh.

- Cao độ san nền (lấy theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu) cho toàn khu quy hoạch :

$$H_{\min} = 1,8\text{m}; H_{\text{tb}} = 2,1\text{m}; H_{\max} = 2,5\text{m}$$

- Độ dốc nền thiết kế : $i_{\text{xd}} \geq 0,004$ (đối với khu dân cư, khu công trình công cộng)

$$i_{\text{xd}} \geq 0,003 \text{ (đối với khu cây xanh).}$$

- Độ chặt yêu cầu $K = 0,85$; Hệ số điều phối: $\beta = 1,07$

❖ Hệ thống giao thông:

- Mạng lưới giao thông quy hoạch:

+ Tuân thủ lộ giới các tuyến đường chính, đường nội bộ được duyệt và góc vạt tầm nhìn tại các giao lộ.

+ Đường nội khu: có lộ giới từ 8m (1,5m+5m+1,5m).

- Các yếu tố kỹ thuật khác:

+ Kết cấu áo đường: bê tông nhựa nóng.

+ Mặt đường trục chính có kết cấu bê tông nhựa nóng cấp cao với Eye > 1280 daN/cm²

+ Mặt đường tiểu khu có kết cấu bê tông nhựa nóng với Eye > 1190 daN/cm²

+ Kết cấu vỉa hè: bê tông sỏi rữa (láng sỏi rữa dày 2cm, bê tông đá 1x2, mác 150, dày 10cm đệm cát dày 10cm).

❖ Hệ thống cấp điện

BẢNG KÊ PHỤ TẢI ĐIỆN DỰ KIẾN

Tổng công suất dự kiến cấp cho Khu biệt thự là **120 KVA**.

❖ Hệ thống cấp nước sinh hoạt và phòng cháy, chữa cháy:

- Chọn nguồn cấp nước:

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG Khu biệt thự TP.HCM

+ Nguồn nước cấp chính của Khu biệt thự lấy từ nguồn cấp nước trên đường Nguyễn Văn Hưởng có Φ 800mm.

+ Tuyến cấp nước chính cho khu dân cư quy hoạch mới có Φ 300mm. Mạng cấp nước bố trí và tính toán theo mạng vòng khép kín có đường kính ống từ Φ 80mm - Φ 300mm bằng ống gang với đường kính lớn hoặc ống nhựa Bình Minh chịu áp lực cao với đường kính nhỏ. Hệ thống cấp nước xây dựng ngầm dưới mặt đất từ 0,5m - 0,7m.

- Các chỉ tiêu cấp nước:

- + Chỉ tiêu cung cấp nước: 250-300 lít/người/ngày đêm.
- + Hệ số sử dụng nước không điều hoà : $K_{\text{ngày}} = 1,3$; $K_{\text{giờ}} = 2,0$
- + Áp lực yêu cầu cho giờ dùng nước cao điểm có $H = 26\text{m}$.

- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

+ Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch, bố trí 02 họng lấy nước chữa cháy và được đặt trên vỉa hè. Cao độ họng lấy nước so với mặt trên vỉa hè lấy theo tiêu chuẩn của hệ thống PCCC. Khoảng cách các họng lấy nước từ 130m-170m.

- + Áp lực yêu cầu cho giờ dùng nước lớn nhất khi có cháy 50 m.

❖ **Môi sinh, môi trường, vệ sinh đô thị:**

- Rác thải:

+ Rác thải sinh hoạt hằng ngày của từng hộ gia đình được tập trung thu gom và vận chuyển theo giờ quy định.

+ Rác được phân loại ngay tại nguồn thu thành các loại: rác vô cơ, rác hữu cơ riêng.

+ Đối với rác hữu cơ được thu gom hàng ngày và đưa vô thẳng bãi chôn rác tại bãi rác tập trung bằng xe chuyên dùng. Rác vô cơ được đưa đến nhà máy phân loại và tái chế.

❖ **Hệ thống cấp thoát nước**

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

CHƯƠNG VII: THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

VII.1. PHẦN KIẾN TRÚC XÂY DỰNG

VII.1.1. Vị trí quy hoạch

- Biệt thự đơn lập bố trí tại các lô S01 đến lô số 4.
- Diện tích từ 250 m² đến 400 m².

VII.1.2. Giải pháp quy hoạch- kiến trúc

- Mật độ xây dựng: 40%
- Gồm một trệt và một lầu mái ngói. Tầng trệt cao 3,8m, các tầng còn lại cao 3,3m.
- Hình thức kiến trúc: tạo nét thống nhất với mẫu biệt thự đơn lập, thay đổi hình thức tiền sảnh.
- Màu sắc sử dụng chủ đạo:
 - + Tường sơn nước màu xám, trắng, xanh.
 - + Mái ngói ximăng màu nâu thẫm.
 - + Kính trắng, khung sắt sơn màu trắng.

VII.1.3. Các mẫu biệt thự

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Khu biệt thự TP.HCM



- Mô hình biệt thự đơn lập



- Mô hình biệt thự song lập

VII.2. GIẢI PHÁP KẾT CẤU XÂY DỰNG KHU BIỆT THỰ

VII.2.1. Các yêu cầu chung về thiết kế khả năng chịu lực của hệ thống kết cấu công trình

- Đảm bảo vững chắc và tuổi thọ yêu cầu : Nhóm B (khoảng 50 năm)
- Bậc chịu lửa : Bậc 1

VII.2.2. Kết cấu móng

Phần gia nền móng của công trình, dự án chọn theo theo các giải pháp sau:

- Cọc bê tông cốt thép : Chọn theo giải pháp như sau:
 - + Cọc BTCT vuông, đúc sẵn, ép tới độ sâu thiết kế . Tiết diện cọc 25x25; 30x30,40x40 mm.
 - + Ưu điểm : Chất lượng cọc tốt , kiểm soát được chất lượng thi công cọc ngay từ khi sản xuất ở trong nhà máy cho đến khi ép xuống đất; giá cọc rẻ; có nhiều nhà thầu tham gia thi công được;
- Phần đài móng : Thiết kế theo phương án đài cọc chân cao, cấu tạo bằng bê tông cốt thép; thi công bê tông tại chỗ.
- Nền nhà tầng trệt : Thiết kế bằng sàn BTCT, thi công tại chỗ, có biện pháp xử lý chống thấm sàn. Tôn nền nhà bằng vật liệu cát san lấp

VII.2.3. Kết cấu thân nhà

Kết cấu phần thân nhà được chọn theo giải pháp: khung sàn bê tông cốt thép chịu lực toàn khối. Thi công đổ bê tông tại chỗ.

VII.2.4. Kết cấu sàn nhà

- Kết cấu phần sàn nhà, chọn theo giải pháp : Thiết kế sàn có dầm (dạng bản kê);
- Sàn nhà sử dụng phương án BTCT toàn khối, thi công tại chỗ.

VII.2.5. Vật liệu lựa chọn cho hệ kết cấu

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Khu biệt thự TP.HCM

❖ **Bê tông**

- Cột; vách: Bê tông mác 300.
- Móng, dầm sàn: Bê tông mác 300.

❖ **Cốt thép**

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

CHƯƠNG VIII: PHƯƠNG ÁN THI CÔNG XÂY DỰNG

VIII.1. Tiến độ thực hiện

Tổng thời gian thực hiện đầu tư xây dựng 15 tháng kể từ ngày có quyết định đầu tư.

VIII.2. Giải pháp thi công xây dựng

VIII.2.1. Phương án 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 biệt thự 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.

Giải pháp thi công chung bao gồm:

- Thi công lắp ráp: sử dụng cho các hạng mục vì kèo thép trên không.
- Thi công toàn khối: cho các hạng mục móng, bể chứa nước, móng cọc, công trình ngầm.
- Thi công thủ công: cho các hạng mục cổng, tường rào, sân bãi, đường ...

Khu biệt thự là dự án làm mới nên không bị ảnh hưởng bởi các công trình hiện hữu.

VIII.2.2. 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, chi tiết sơ đồ tổ chức thi công sẽ được các nhà thầu thi công

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

xây dựng đưa ra trong giai đoạn đấu thầu thi công xây lắp riêng lẻ hoặc do tổng thầu EPC lập.

VIII.2.3. Hạ tầng kỹ thuật

❖ Sân bãi, đường BTXM

Để mặt bằng sân đảm bảo cho các xe lưu thông, TVTK kiến nghị dùng kết cấu bằng Bê tông nhựa (BTN);

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

❖ Đường giao thông nội bộ BTN

Để đảm bảo giao thông quanh nhà kho, đảm bảo giao thông trong nhà máy, đảm bảo việc thoát nước mặt và thông ra cống phụ dễ dàng:

- + Xây bó vỉa xung quanh nhà và xung quanh tường song song hàng rào tạo khuôn đường;

- + Cải tạo các khuôn hố 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%.

❖ Thoát nước mưa

Căn cứ vào thực tế hệ thống thoát nước mưa:

- + Phần thoát nước mặt: Xây 02 hố thu nước mặt;

- + Hố thu bằng thép để công tác thu nước được tốt và phù hợp với mặt bằng và cao độ mặt đường mới.

❖ Bó vỉa và trồng cây xanh

Xây dựng bó vỉa phân cách giữa phần 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.

VIII.2.4. Hình thức quản lý dự án

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ***Khu biệt thự TP.HCM***

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 IX: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG, AT-PCCN

IX.1. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

IX.1.1. Giới thiệu chung

Khu biệt thự được xây dựng với tổng diện tích xây dựng 3.347,8m². 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 Khu biệt thự 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 Khu biệt thự khi dự án được thực thi, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

IX.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 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;

- 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.

- Quyết định số 62/QĐ-BKHHCNMT của Bộ trưởng Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ban hành ngày 09/8/2002 về việc ban hành Quy chế bảo vệ môi trường khu công nghiệp.

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

- Quyết định số 35/QĐ-BKHCMNT của Bộ trưởng Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ngày 25/6/2002 về việc công bố Danh mục tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường bắt buộc áp dụng.

- 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.

- Tiêu chuẩn môi trường do Bộ KHCM&MT ban hành 1995, 2001 & 2005.

- 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;

IX.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 trong các bảng 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 của Chính phủ Việt Nam(1995). Tùy theo từng trường hợp, các quy định, điều khoản chặt chẽ nhất trong những tiêu chuẩn trên sẽ được áp dụng.

Giá trị giới hạn các thông số cơ bản trong môi trường không khí

(Bảng 1.1)

Nồng độ cho phép của chất thải nước mặt

(Bảng 1.2)

Ghi chú:

- Cột A áp dụng đối với nước mặt có thể dùng làm nguồn nước sinh hoạt (nhưng phải qua quá trình xử lý theo quy định).

- Cột B áp dụng đối với nước mặt dùng cho các mục đích khác. Nước dùng cho nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản có quy định riêng.

Nồng độ giới hạn của các chất ô nhiễm trong nước thải công nghiệp

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

(Bảng 1.3)

Ghi chú:

- KPHĐ: Không phát hiện được
- A: Xả vào vực nước dùng làm nước sinh hoạt.
- B: Xả vào vực nước dùng cho giao thông thủy, tưới tiêu, bơi lội, nuôi thủy sản, trồng trọt.
- C: Xả vào những nơi quy định.

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

❖ Điều kiện tự nhiên

Khu biệt thự với diện tích xây dựng 3347,8 m² có địa hình bằng phẳng, nền đất yếu, cần phải gia cố móng cọc khi xây dựng.

Khu đất có các đặc điểm sau:

- Khí hậu: Khu vực dự án nằm trong phân vùng khí hậu nhiệt đới gió âm xích đạo ôn hòa không gặp thời tiết bất thường như: bão lụt, nhiệt độ quá nóng hoặc quá lạnh.

- Nhiệt độ không khí:

- + Nhiệt độ trung bình : 29,5⁰ C
- + Cao nhất tháng 5 : 40⁰ C
- + Thấp nhất tháng 2 : 23⁰ C

❖ Địa hình

Địa hình cần phải san lấp mặt bằng và làm đường để phục vụ đi lại và thi công xây dựng công trình.

IX.2. Tác động của dự án tới 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

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG **Khu biệt thự TP.HCM**

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

IX.2.1. Nguồn gây ra ô nhiễm

❖ Chất thải rắn

- + Đất đá do các hoạt động đào đất xây dựng Khu biệt thự và các công trình phụ trợ khác.
- + Rác thải trong quá trình thi công xây dựng.
- + 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.
- + 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, xây dựng công trình cùng như khi tháo dỡ các hạng mục công trình trong giai đoạn ngừng hoạt động.

❖ 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.
- + 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

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG **Khu biệt thự TP.HCM**

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, 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 đồng tập kết vật liệu.
- + Từ các hoạt động đào bới san lấp.

IX.2.2. Mức độ ảnh hưởng tới môi trường

❖ Ảnh hưởng đến môi trường vật lý

- + Ảnh hưởng đến chất lượng không khí:

Chất lượng không khí của khu vực Khu biệt thự 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

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG **Khu biệt thự TP.HCM**

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 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.

IX.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

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG **Khu biệt thự TP.HCM**

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 chế. 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:

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG **Khu biệt thự TP.HCM**

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 đưa về khu xử lý nước thải 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 Khu biệt thự và ở khu vực lân cận là nhỏ nhất.

❖ 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.

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.

IX.3. Kết luận

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

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 Khu biệt thự 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 X: GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

X.1. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư Xây dựng Khu biệt thự được lập dựa trên 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 209/2004/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;

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

- 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.

X.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 Khu biệt thự 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%.

X.3. TỔNG CHI PHÍ BAN ĐẦU

X.3.1. 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.

X.3.2. Chi phí thiết bị

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

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

X.3.3. Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án tính theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng V/v: Công bố 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 tổ chức thực hiện một số công việc quản lý khác.

X.3.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Bao gồm:

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

X.3.5. 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 san lấp 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;
- Các khoản phí và lệ phí theo quy định;

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu biệt thự TP.HCM

- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng.

X.3.6. Dự phòng phí

Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác phù hợp với 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;

❖ Chi phí hạ tầng kỹ thuật

CHƯƠNG XI: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ

XI.1. PHÂN TÍCH DOANH THU

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

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

Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự có nhiều tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế xã hội. Đóng góp vào sự phát triển đô thị và sự phồn vinh của đất nước. 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; đáp ứng nhu cầu của thời hiện đại công nghệ hóa, xã hội văn hóa, nâng cao chất lượng cũng ứng dịch vụ. Ngày nay, nhu cầu định cư ổn định cuộc sống cao, nên nhu cầu mua căn hộ cũng cao, dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự được thực thi là bắt kịp được sự phát triển của xã hội.

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 = 5,2 tỷ đồng ; Suất sinh lời nội bộ là: IRR = 22 % ; thời gian hoà vốn sau 4 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

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Khu biệt thự TP.HCM

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 XII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

XII.1. KẾT LUẬN

Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự là một dự án mang tính khả thi về mặt kỹ thuật, môi trường và tài chính, đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế xã hội rất lớn, phù hợp với định hướng phát triển đô thị của thành phố Hồ Chí Minh từ nay đến năm 2020.

Dự án góp phần cung cấp một số lượng nhà ở phục vụ nhu cầu cấp thiết về nhà ở của nhân dân. Dự án đã góp phần hình thành các khu dân cư, đô thị mới, giảm bớt sự quá tải về dân số trong nội thành. Đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế (VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền sử dụng đất) và tạo ra một tài sản cố định lớn. Giải quyết công ăn việc làm cho người lao động thông qua suốt quá trình hoạt động của dự án.

Đảm bảo thu hồi đủ vốn nhanh trong vòng 2 đến 3 năm cho chủ đầu tư, tạo được lợi nhuận để tiếp tục thực hiện các dự án khác, tăng nội lực và tiềm lực kinh tế của Báo cáo thuyết minh dự án Khu biệt thự là cơ sở để ...triển khai các nguồn lực để phát triển.

XII.2. KIẾN NGHỊ

Dự án có mục tiêu là đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng cho khu biệt thự, chủ đầu tư đề nghị thành phố cho hưởng các khoản thuế suất ưu đãi. Trong dự án có đường giao thông cấp khu vực là đường năm trong qui hoạch. Chủ đầu tư đề nghị được khấu trừ tiền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp để đầu tư tuyến đường này theo hình thức nhà nước và nhân dân cùng làm.

Trên đây là toàn bộ nội dung của Dự án đầu tư Khu biệt thự cao cấp tại số Quận 2. Trên cơ sở phân tích về lợi ích kinh tế, xã hội, kỹ thuật của dự án, chúng tôi thấy đây là một dự án khả thi, vừa tạo việc làm cho ...trong thời gian tới vừa có lợi nhuận sau khi hoàn thành dự án. Kính đề nghị các cơ quan ban ngành xem xét phê duyệt Dự án đầu tư nhằm tạo điều kiện cho Chủ đầu tư sớm thực hiện dự án. Dự án đầu tư Khu biệt thự được xem như bước cụ thể hoá Chiến lược phát triển của Do vậy cần được các

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Khu biệt thự TP.HCM

cấp quan tâm, xem xét để dự án sớm cho phép Công ty làm chủ dự án đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động.

Kiến nghị Ngân hàng hỗ trợ lãi xuất ngân hàng trong thời gian thực hiện dự án, tạo điều kiện về các thủ tục cấp phép cho ...thực hiện dự án trong thời gian sớm nhất. Dự án này 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 27 tháng 03 năm 2011