

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



**DỰ ÁN**

# TÒA NHÀ 642 ÂU CƠ



**Chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM HÙNG HẬU**

*Địa điểm: 642 Âu Cơ, phường 10, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.*

**Tháng 01/2021**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

# TÒA NHÀ 642 ÂU CƠ

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM

HÙNG HẬU

*Tổng giám đốc*

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CP TƯ VẤN

ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT

*Giám đốc*

VÕ MINH KHANG

NGUYỄN BÌNH MINH

## MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU .....	5
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN .....	5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ. ....	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN .....	8
5.1. Mục tiêu chung.....	8
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	8
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN. ....	10
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	10
1.2. Phát triển kinh tế- xã hội .....	16
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	18
2.1. Tầm quan trọng của ngành giáo dục Việt Nam .....	18
2.2. Thực trạng của ngành giáo dục .....	18
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN .....	19
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án .....	19
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư .....	20
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....	24
4.1. Địa điểm xây dựng .....	24
4.2. Hình thức đầu tư.....	24
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	24
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	24

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	24
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ.....	25
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	25
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ..	25
2.1. Giảng đường cho thuê.....	25
2.2. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng.....	30
2.3. Hầm giữ xe.....	32
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	35
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	35
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	35
1.2. Phương án tái định cư.....	35
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	35
1.4. Các phương án xây dựng công trình.....	35
1.5. Phương án tổ chức thực hiện.....	36
1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý.....	37
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG.....	39
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	39
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	39
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG.....	40
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.....	40
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	42
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	44
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án.....	44
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	45

V. KẾT LUẬN .....	46
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....	48
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. ....	48
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	50
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. ....	50
2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:.....	51
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: .....	51
2.4. Phương án vay.....	51
2.5. Các thông số tài chính của dự án .....	52
KẾT LUẬN .....	55
I. KẾT LUẬN.....	55
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. ....	55
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	56
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

### I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM HÙNG HẬU**

Mã số doanh nghiệp: 0313323785 - do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Địa chỉ trụ sở: Lô C3-1 đường D2 và đường N7, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

**Thông tin người đại diện theo pháp luật:**

Họ và tên: **VÕ MINH KHANG**

Chức danh: Tổng giám đốc

Chứng minh nhân dân: 300825232

Hộ khẩu thường trú: Số 73/7A, ấp Bình Nam, xã Bình Tâm, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Chỗ ở hiện tại: Số 73/7A, ấp Bình Nam, xã Bình Tâm, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

### II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: “**Tòa nhà 642 Âu Cơ**”

Địa điểm xây dựng: 642 Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Quy mô diện tích: **360m<sup>2</sup>**.

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **48.000.000.000 đồng.**

*(Bốn mươi tám tỷ đồng)*

Trong đó:

- + Vốn tự có (27%) : 13.000.000.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (73%) : 35.000.000.000 đồng.



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
www.lapduandautu.vn



### III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.

Căn cứ chiến lược phát triển giáo dục 2011-2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quyết định số 711/QĐ-TTg ngày 13/06/2012:

*“Phát triển giáo dục phải thực sự là quốc sách hàng đầu, là sự nghiệp của Đảng, Nhà nước và của toàn dân. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, sự quản lý của Nhà nước, nâng cao vai trò các tổ chức, đoàn thể chính trị, kinh tế, xã hội trong phát triển giáo dục. Đầu tư cho giáo dục là đầu tư phát triển. Thực hiện các chính sách ưu đãi đối với giáo dục, đặc biệt là chính sách đầu tư và chính sách tiền lương; ưu tiên ngân sách nhà nước dành cho phát triển giáo dục phổ cập và các đối tượng đặc thù.*

*Triển khai các chính sách cụ thể để hỗ trợ cho các cơ sở giáo dục đại học, dạy nghề và phổ thông ngoài công lập, trước hết về đất đai, thuế và vốn vay. Xác định rõ ràng, cụ thể các tiêu chí thành lập cơ sở giáo dục, bảo đảm chất lượng, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và các tổ chức kinh tế - xã hội tham gia thành lập trường theo quy hoạch phát triển của Nhà nước.”*

Theo chủ trương xã hội hóa, đa dạng hóa các loại hình đào tạo, huy động các nguồn lực đầu tư phát triển sự nghiệp giáo dục – đào tạo của Đảng và Nhà nước ta, nhằm đáp ứng nhu cầu về học tập phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế - văn hóa xã hội. Thực hiện chuẩn hóa, hiện đại hóa, xã hội hóa là phương châm chiến lược phát triển giáo dục và đào tạo từ nay đến năm 2025 theo định hướng chung của thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.

Công ty TNHH thực phẩm Hùng Hậu nhận thấy tiềm năng của việc đầu tư dự án xây dựng trường học giáo dục tại thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hồ Chí Minh, góp phần đẩy nhanh công tác phát triển ngành giáo dục, theo kịp phát triển kinh tế, xã hội chung của đất nước, đồng thời đáp ứng nhu cầu bức xúc trước việc thiếu trường lớp cho con em trong độ tuổi đến trường trên địa bàn.

Từ những cơ sở trên, kết hợp với đánh giá về tình hình kinh tế vĩ mô, quy hoạch và phát triển thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH thực phẩm Hùng Hậu với tâm huyết trong sự nghiệp giáo dục và mong muốn cùng quận tham gia phát triển hệ thống trường lớp đã phối hợp cùng đơn vị tư Công Ty CP Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt xúc tiến lập dự án đầu tư xây dựng quyết định đầu tư xây dựng dự án “Tòa nhà 642 Âu Cơ”.

#### **IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;

Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội;

Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Quyết định số 71/QĐ-TTg ngày 13/6/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Chiến lược phát triển giáo dục 2011-2020”;

Thông tư 16/2019/TT-BXD Thông tư Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng

Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

Nghị định số 115/2010/NĐ-CP ngày 24/12/2010 của Chính phủ quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về giáo dục;



Nghị quyết số 44/2014/NQ-CP ngày 09/6/2014 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 04/11/2013 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về “Đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế”;

Quyết định số 500/2006/TTg, ngày 08/7/1997 của Thủ tướng Chính phủ về xây dựng chiến lược phát triển giáo dục và đào tạo của Việt Nam đến năm 2020;

## **V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN**

### **5.1. Mục tiêu chung.**

- Góp phần thực hiện tốt Quy hoạch tổng thể phát triển giáo dục và đào tạo theo Quyết định số 711/QĐ-TTg ngày 13/06/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt "chiến lược phát triển giáo dục 2011-2020"
- Xây dựng một nền giáo dục phát triển con người toàn diện, nâng cao dân trí, đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng cao đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững KT-XH của địa phương; thích ứng với nền kinh tế thị trường định hướng XHCN; có khả năng hội nhập với nền giáo dục trong Khu vực và Thế giới.
- Nâng cao chất lượng giáo dục, giảm dần chênh lệch về chất lượng giáo dục giữa các vùng miền, thực hiện công bằng xã hội trong giáo dục, xây dựng xã hội học tập từ cơ sở;

### **5.2. Mục tiêu cụ thể.**

- Đào tạo đa ngành, đa bậc, đa loại hình, mang tính linh hoạt, liên thông và hội nhập, đáp ứng tất cả các nhu cầu học tập, công ty đang từng bước quy hoạch mạng lưới ngành nghề đào tạo phù hợp và đáp ứng nhu cầu nguồn nhân lực thực tế cho xã hội. Với mục tiêu đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cho xã hội, hội nhập với môi trường quốc tế cũng như tạo mọi điều kiện thuận lợi cho sinh viên thực hiện ước mơ thành tài. Công ty luôn đầu tư, xây dựng hệ thống giáo dục

thống nhất, hoàn chỉnh với những chính sách ưu đãi tốt nhất để có thể trở thành là hệ thống giáo dục hàng đầu, nơi đào tạo đáng tin cậy với triết lý: “Thành Nhân trước khi thành Danh”.

– Việc đầu tư xây dựng mở rộng đạt tiêu chuẩn quốc tế với cơ sở vật chất và trang thiết bị hiện đại phù hợp với quy mô đáp ứng nhu cầu sử dụng trong hiện tại cũng như phát triển trong tương lai góp phần hoàn chỉnh mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo của thành phố Hồ Chí Minh.

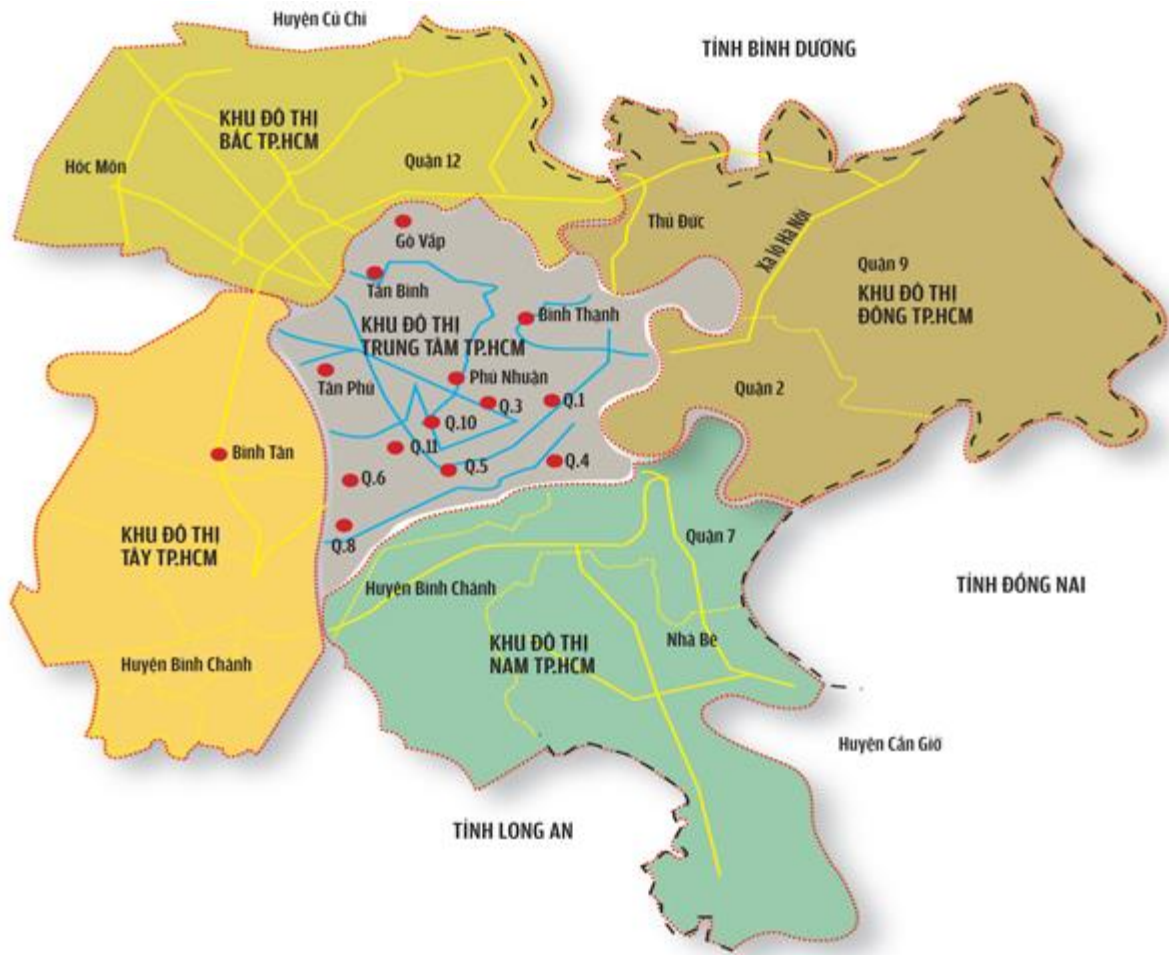
– Đầu tư dự án là việc nhận chuyển nhượng tòa nhà văn phòng 642 Âu Cơ, sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, nhà đầu tư cho thuê văn phòng cho các Công ty, Trường học có nhu cầu giảng dạy, nguyên cứu khoa học,...

## CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.

#### 1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

##### Vị trí địa lý



Thành phố Hồ Chí Minh có tọa độ  $10^{\circ}10' - 10^{\circ}38'$  Bắc và  $106^{\circ}22' - 106^{\circ}54'$  Đông, có vị trí địa lý:

- + Phía Bắc giáp tỉnh Bình Dương,
- + Phía Tây Bắc giáp tỉnh Tây Ninh,
- + Phía Đông Bắc và Đông giáp tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu,
- + Phía Đông Nam giáp Biển Đông và tỉnh Tiền Giang,
- + Phía Nam và Tây giáp tỉnh Long An.

Nằm ở miền Nam Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh cách Hà Nội 1.730 km theo đường bộ, trung tâm thành phố cách bờ biển Đông 50 km theo đường chim bay. Với vị trí tâm điểm của khu vực Đông Nam Á, Thành phố Hồ Chí Minh là một đầu mối giao thông quan trọng về cả đường bộ, đường thủy và đường không, nối liền các tỉnh trong vùng và còn là một cửa ngõ quốc tế..

### **Địa hình**

Nằm trong vùng chuyển tiếp giữa miền Đông Nam Bộ và đồng bằng sông Cửu Long, địa hình thành phố thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông. Vùng cao nằm ở phía bắc – Đông Bắc và một phần Tây Bắc, trung bình 10 đến 25 mét. Xen kẽ có một số gò đồi, cao nhất lên tới 32 mét như đồi Long Bình ở Quận 9. Ngược lại, vùng trũng nằm ở phía nam – Tây Nam và Đông Nam thành phố, có độ cao trung bình trên dưới một mét, nơi thấp nhất 0,5 mét. Các khu vực trung tâm, một phần các quận Thủ Đức, Quận 2, toàn bộ huyện Hóc Môn và Quận 12 có độ cao trung bình, khoảng 5 tới 10 mét.

Thành phố Hồ Chí Minh gồm có bốn điểm cực:

- + Cực Bắc là xã Phú Mỹ Hưng, huyện Củ Chi.
- + Cực Tây là xã Thái Mỹ, huyện Củ Chi.
- + Cực Nam là xã Long Hòa, huyện Cần Giờ.
- + Cực Đông là xã Thạnh An, huyện Cần Giờ.

### **Khí hậu**

Nằm trong vùng nhiệt đới xavan, cũng như một số tỉnh Nam Bộ khác, Thành phố Hồ Chí Minh không có bốn mùa: xuân, hạ, thu, đông. Nhiệt độ cao đều và mưa quanh năm (mùa khô ít mưa). Trong năm, Thành phố Hồ Chí Minh có 2 mùa là biến thể của mùa hè: mùa mưa – khô rõ rệt. Mùa mưa được bắt đầu từ tháng 5 tới tháng 11 (khí hậu nóng ẩm, nhiệt độ cao mưa nhiều), còn mùa khô từ tháng 12 tới tháng 4 năm sau (khí hậu khô, nhiệt độ cao và mưa ít). Trung

bình, Thành phố Hồ Chí Minh có 160 tới 270 giờ nắng/tháng, nhiệt độ trung bình 27 °C, cao nhất lên tới 40 °C, thấp nhất xuống 13,8 °C. Hàng năm, thành phố có 330 ngày nhiệt độ trung bình 25 tới 28 °C. Lượng mưa trung bình của thành phố đạt 1.949 mm/năm, trong đó năm 1908 đạt cao nhất 2.718 mm, thấp nhất xuống 1.392 mm vào năm 1958. Một năm, ở thành phố có trung bình 159 ngày mưa, tập trung nhiều nhất vào các tháng từ 5 tới 11, chiếm khoảng 90%, đặc biệt hai tháng 6 và 9. Trên phạm vi không gian thành phố, lượng mưa phân bố không đều, khuynh hướng tăng theo trục Tây Nam – Đông Bắc. Các quận nội thành và các huyện phía bắc có lượng mưa cao hơn khu vực còn lại.

Dữ liệu khí hậu của Thành phố Hồ Chí Minh													(°C)
Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Năm
Cao kỉ lục °C (°F)	36.4	38.7	39.4	40.0	39.0	37.5	35.2	35.0	35.3	34.9	35.0	36.3	40.0
Trung bình cao °C (°F)	31.6	32.9	33.9	34.6	34.0	32.4	32.0	31.8	31.3	31.2	31.0	30.8	32.3
Trung bình ngày, °C (°F)	26.0	26.8	28.0	29.2	28.8	27.8	27.5	27.4	27.2	27.0	26.7	26.0	27.4
Trung bình thấp, °C (°F)	21.1	22.5	24.4	25.8	25.2	24.6	24.3	24.3	24.4	23.9	22.8	21.4	23.7
Thấp kỉ lục, °C (°F)	13.8	16.0	17.4	20.0	20.0	19.0	16.2	20.0	16.3	16.5	15.9	13.9	13.8
Lượng mưa, mm (inch)	13.8 (0.543)	4.1 (0.161)	10.5 (0.413)	50.4 (1.984)	218.4 (8.590)	311.7 (12.272)	293.7 (11.563)	269.8 (10.622)	327.1 (12.878)	266.7 (10.5)	116.5 (4.587)	48.3 (1.902)	1.931 (76.02)
% độ ẩm	72	70	70	72	79	82	83	83	85	84	80	77	78
Số ngày mưa TB	2.4	1.0	1.9	5.4	17.8	19.0	22.9	22.4	23.1	20.9	12.1	6.7	155.6
Số giờ nắng trung bình hàng tháng	245	246	272	239	195	171	180	172	162	182	200	226	2.489

(còn đơn vị nguồn)

## Thủy văn

Nằm ở vùng hạ lưu hệ thống sông Đồng Nai – Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh có mạng lưới sông ngòi, kênh rạch rất đa dạng. Sông Đồng Nai bắt nguồn từ cao nguyên Lâm Viên, hợp lưu bởi nhiều sông khác, có lưu vực lớn, khoảng 45.000 km<sup>2</sup>. Với lưu lượng bình quân 20–500 m<sup>3</sup>/s, hàng năm cung cấp 15 tỷ m<sup>3</sup> nước, sông Đồng Nai trở thành nguồn nước ngọt chính của thành phố. Sông Sài Gòn bắt nguồn từ vùng Hớn Quản, chảy qua Thủ Dầu Một đến Thành phố Hồ Chí Minh, với chiều dài 200 km và chảy dọc trên địa phận thành phố dài 80 km. Sông Sài Gòn có lưu lượng trung bình vào khoảng 54 m<sup>3</sup>/s, bề rộng tại



thành phố khoảng 225 m đến 370 m, độ sâu tới 20 m. Nhờ hệ thống kênh Rạch Chiếc, hai con sông Đồng Nai và Sài Gòn nối thông ở phần nội thành mở rộng. Một con sông nữa của Thành phố Hồ Chí Minh là sông Nhà Bè, hình thành ở nơi hợp lưu hai sông Đồng Nai và Sài Gòn, chảy ra biển Đông bởi hai ngả chính Soài Rạp và Gành Rái. Trong đó, ngả Gành Rái chính là đường thủy chính cho tàu ra vào bến cảng Sài Gòn. Ngoài các con sông chính, Thành phố Hồ Chí Minh còn có một hệ thống kênh rạch chằng chịt: Láng The, Bàu Nông, rạch Tra, Bến Cát, An Hạ, Tham Lương, Cầu Bông, Nhiêu Lộc –Thị Nghè, Bến Nghé, Lò Gò, Kênh Tẻ – Kênh Đôi, Tàu Hủ,... Hệ thống sông, kênh rạch giúp Thành phố Hồ Chí Minh trong việc tưới tiêu, nhưng do chịu ảnh hưởng dao động triều bán nhật của biển Đông, thủy triều thâm nhập sâu đã gây nên những tác động xấu tới sản xuất nông nghiệp và hạn chế việc tiêu thoát nước ở khu vực nội thành.

### **Tài nguyên thiên nhiên**

#### **✓ Tài nguyên đất:**

Tiềm năng đất đai trên phạm vi địa bàn thành phố có nhiều hạn chế về diện tích và phẩm chất. Ngoại trừ phần nội thành, phần ngoại thành có thể chia thành các nhóm đất chính sau đây: nhóm đất phèn trung bình và phèn nhiều (chiếm 27,5% tổng số diện tích - loại đất phèn trung bình đang phát triển cây lúa, còn loại phèn nhiều hay phèn mặn tùy theo mức độ cải tạo đang phát triển các loại cây mía, thơm, lác); nhóm đất phù sa không hoặc ít bị nhiễm phèn (chiếm 12,6% - đây là nhóm đất thuận lợi cho phát triển cây lúa, trong đó loại đất phù sa ngọt có 5.200 ha cho năng suất lúa rất cao); nhóm đất xám phát triển trên phù sa cổ (chiếm khoảng 19,3% - nhóm đất này thích hợp cho phát triển cây công nghiệp hàng năm, cây công nghiệp ngắn ngày và rau đậu..); nhóm đất mặn (chiếm 12,2% phân bố ở Cần Giờ, chủ yếu dùng cho việc trồng rừng, đặc biệt là cây đước).



Ngoài ra còn có các nhóm đất khác như đất đỏ vàng chiếm 1,5% phân bố trên vùng đồi gò ở Củ Chi và Thủ Đức dùng cho xây dựng cơ bản, nhóm đất cồn cát, đất cát biển chiếm 3,2% và các loại đất khác, sông suối chiếm 23,7%.

#### ✓ Tài nguyên rừng

Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm 3 hệ sinh thái rừng: Hệ sinh thái rừng nhiệt đới ẩm mưa mùa Đông Nam Bộ, Hệ sinh thái rừng úng phèn, Hệ sinh thái rừng ngập mặn.

#### ✓ Tài nguyên nước

Nằm ở vùng hạ lưu hệ thống sông Đồng Nai - Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh có mạng lưới sông ngòi kênh rạch rất đa dạng. Sông Đồng Nai bắt nguồn từ cao nguyên Lâm Viên, hợp lưu bởi nhiều sông khác, có lưu vực lớn, khoảng 45.000 km<sup>2</sup>. Với lưu lượng bình quân 20–500 m<sup>3</sup>/s, hàng năm cung cấp 15 tỷ m<sup>3</sup> nước, sông Đồng Nai trở thành nguồn nước ngọt chính của thành phố. Sông Sài Gòn bắt nguồn từ vùng Hớn Quản, chảy qua Thủ Dầu Một đến thành phố Hồ Chí Minh, với chiều dài 200 km và chảy dọc trên địa phận thành phố dài 80 km. Sông Sài Gòn có lưu lượng trung bình vào khoảng 54 m<sup>3</sup>/s, bề rộng tại thành phố khoảng 225 m đến 370 m, độ sâu tới 20 m. Nhờ hệ thống kênh Rạch Chiếc, hai con sông Đồng Nai và Sài Gòn nối thông ở phần nội thành mở rộng. Một con sông nữa của thành phố Hồ Chí Minh là sông Nhà Bè, hình thành ở nơi hợp lưu hai sông Đồng Nai và Sài Gòn, chảy ra biển Đông bởi hai ngã chính Soài Rạp và Gành Rái. Trong đó, ngã Gành Rái chính là đường thủy chính cho tàu ra vào bến cảng Sài Gòn. Ngoài các con sông chính, thành phố Hồ Chí Minh còn có một hệ thống kênh rạch chằng chịt: Láng The, Bàu Nông, rạch Tra, Bến Cát, An Hạ, Tham Lương, Cầu Bông, Nhiêu Lộc - Thị Nghè, Bến Nghé, Lò Gốm, Kênh Tẻ, Tàu Hũ, Kênh Đoi... Hệ thống sông, kênh rạch giúp thành phố Hồ Chí Minh trong việc tưới tiêu, nhưng do chịu ảnh hưởng dao động triều bán nhật của

biển Đông, thủy triều thâm nhập sâu đã gây nên những tác động xấu tới sản xuất nông nghiệp và hạn chế việc tiêu thoát nước ở khu vực nội thành.

#### ✓ Tài nguyên khoáng sản

Tài nguyên khoáng sản trên địa bàn thành phố chủ yếu là vật liệu xây dựng như sét gạch ngói, cát, sạn, sỏi; nguyên liệu cho gốm sứ và chất trợ dụng; các nguyên liệu khác như than bùn...

Chỉ có một số khoáng sản có thể đáp ứng một phần cho nhu cầu của thành phố: nguyên liệu làm vật liệu xây dựng, sành sứ thủy tinh, nguyên nhiên liệu... Các khoáng sản khác như kim loại đen, kim loại màu (trừ nhôm), than đá.. đều không có triển vọng hoặc chưa được phát hiện.

#### ✓ Tài nguyên du lịch

Là một thành phố trẻ chỉ với 300 năm lịch sử, nhưng Thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng được không ít công trình kiến trúc và sở hữu một nền văn hóa đa dạng.

Hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh có 641 khách sạn với 17.646 phòng. Phục vụ những khách cao cấp, thành phố có 11 khách sạn 5 sao, gồm: Caravelle, Sheraton, Moevenpick (Omni cũ), New World, Equatorial, Lotte Legend, Renaissance Riverside, Windsor Plaza, Sofitel Plaza, Park Hyatt, Majestic với tổng cộng 3.592 phòng. Hầu hết các khách sạn này đều do những tập đoàn quốc tế như Accor, Furama, Mariot hay Sheraton quản lý và tập trung nhiều nhất tại Quận 1. Bên cạnh đó, thành phố còn 8 khách sạn 4 sao với 1.281 phòng, 20 khách sạn 3 sao với 1.621 phòng. Do sự phát triển của du lịch, số phòng cao cấp tại thành phố hiện đang thiếu trầm trọng. Mặc dù nhiều nhà đầu tư có ý định xây dựng tiếp các khách sạn sang trọng tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng họ lại gặp khó khăn trong việc tìm địa điểm. Theo dự kiến, đến năm 2020, thành phố sẽ có thêm 10.000 phòng 4 hoặc 5 sao.

Các địa điểm du lịch của thành phố tương đối đa dạng. Với hệ thống 11 viện bảo tàng, chủ yếu về đề tài lịch sử, Thành phố Hồ Chí Minh đứng đầu Việt Nam về số lượng viện bảo tàng. Bảo tàng lớn nhất và cổ nhất thành phố là Bảo tàng Lịch sử Việt Nam với 30 nghìn hiện vật. Trong khi phần lớn khách thăm Bảo tàng Chứng tích chiến tranh là người nước ngoài thì bảo tàng thu hút nhiều khách nội địa nhất là Bảo tàng Hồ Chí Minh. Thành phố Hồ Chí Minh cũng là một đô thị đa dạng về tôn giáo. Trên địa phận thành phố hiện nay, có hơn 1000 ngôi chùa, đình, miếu được xây dựng qua nhiều thời kỳ. Còn các nhà thờ xuất hiện chủ yếu trong thế kỷ 19 theo các phong cách Roman, Gothic. Nhà thờ lớn và nổi tiếng nhất của thành phố là Nhà thờ Đức Bà, nằm ở Quận 1, hoàn thành năm 1880. Thời kỳ thuộc địa đã để lại cho thành phố nhiều công trình kiến trúc quan trọng, như Trụ sở Ủy ban Nhân dân Thành phố, Nhà hát Lớn, Bưu điện trung tâm, Bến Nhà Rồng,... Dinh Độc Lập và Thư viện Khoa học Tổng hợp được xây dựng dưới thời Việt Nam Cộng hòa. Kiến trúc hiện đại ghi dấu ấn ở thành phố bằng các cao ốc, khách sạn, trung tâm thương mại như Diamond Plaza, Saigon Trade Centre... Khu vực ngoài trung tâm, Địa đạo Củ Chi, Rừng ngập mặn Cần Giờ, Vườn cò Thủ Đức cũng là những địa điểm du lịch quan trọng.

Thành phố Hồ Chí Minh còn là một trung tâm mua sắm và giải trí. Bên cạnh các phòng trà ca nhạc, quán bar, vũ trường, sân khấu, thành phố có khá nhiều khu vui chơi như Công viên Đầm Sen, Suối Tiên, Thảo Cầm Viên. Các khu mua sắm, như Chợ Bến Thành, Diamond Plaza,... hệ thống các nhà hàng, quán ăn cũng là một thế mạnh của du lịch thành phố.

## 1.2. Phát triển kinh tế- xã hội

### a. Kinh tế

*Tổng sản phẩm nội địa GRDP:* Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 06 tháng đầu năm 2020 ước tăng khoảng 2% so với cùng kỳ (cùng kỳ tăng 7,86%) .

✓ **Nông nghiệp**

Giá trị gia tăng ngành nông - lâm - ngư nghiệp trên địa bàn Thành phố trong 6 tháng đầu năm ước tăng 3,11% so cùng kỳ (cùng kỳ tăng 6,08%); trong đó, trồng trọt tăng 2,92% so cùng kỳ (cùng kỳ tăng 5,61%), chăn nuôi tăng 1,4% so cùng kỳ (cùng kỳ tăng 4,2%), thủy sản tăng 5,01% so cùng kỳ (cùng kỳ tăng 6,97%).

✓ **Công nghiệp**

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) của Thành phố 06 tháng đầu năm 2020 ước tăng 1,8% so với cùng kỳ (cùng kỳ tăng 7,0%). Bốn ngành công nghiệp trọng yếu tăng 2,0% so với cùng kỳ (cùng kỳ tăng 5,5%).

**c. Thương mại- dịch vụ**

- *Lĩnh vực dịch vụ:* Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ 6 tháng đầu năm 2020 ước đạt 614.591 tỷ đồng, giảm 3,7% so với cùng kỳ (cùng kỳ tăng 12,2%); trong đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa ước đạt 403.540 tỷ đồng, tăng 10,1% so với cùng kỳ (cùng kỳ tăng 13,8%). Tình hình doanh thu các ngành dịch vụ khác (dịch vụ lưu trú và ăn uống, dịch vụ lữ hành, dịch vụ khác) có xu hướng giảm; ngành bán lẻ duy trì tốc độ tăng trưởng (tăng 10,1%), cao hơn tốc độ tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ (giảm 3,7%).

**b. Xã hội**

Tính đến ngày 1/4/2019, dân số thành phố hồ chí minh đạt hơn 8,99 triệu người, trở thành địa phương đông dân nhất cả nước, tăng 1,8 triệu người so với năm 2009; trong đó nam chiếm 48,7%, nữ 51,3%.

Trong đó, số dân thành thị là 7.125.493 người, số dân nông thôn chiếm 1.867.589 người.. Tuy nhiên, nếu tính những người cư trú không đăng ký hộ khẩu thì dân số thực tế của thành phố này năm 2018 là gần 14 triệu người.

## II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

### 2.1. Tầm quan trọng của ngành giáo dục Việt Nam

Giáo dục đào tạo đã từ lâu là một yếu tố rất quan trọng, thiết yếu trong việc phát triển của một đất nước. Các quốc gia trên thế giới, không chỉ riêng đất nước Việt Nam, họ đều lấy giáo dục làm quốc sách hàng đầu để phát triển đất nước.

Giáo dục là điều kiện tiên quyết giúp nền kinh tế của đất nước đó có phát triển hay không, xã hội đó có ổn định hay không, đất nước đó có nhiều nhân tài để phục vụ cho đất nước hay không. Chính vì vậy giáo dục đào tạo đóng vai trò to lớn đối với sự phát triển của đất nước.

### 2.2. Thực trạng của ngành giáo dục

Nền giáo dục của đất nước chúng ta hiện nay vẫn còn chứa đựng những bất cập, chưa vững chắc: giáo dục chú trọng quan tâm đến số lượng nhiều hơn chất lượng.

Nội dung, chương trình giảng dạy còn lạc hậu, lỗi thời, chưa đổi mới, cải tiến hiệu quả. Chưa áp dụng thực tiễn nhiều, chưa phát huy được tính sáng tạo, năng lực thực hành cho học sinh.

Giáo dục hiện nay chỉ quan tâm đến việc dạy “chữ” cho học sinh. Thế nhưng việc dạy “nhân” và “nghĩa” thì lại bị buông lỏng, giảm sút, nhất là các mặt đạo đức, lối sống. Việc cho học sinh có thể thực hành được các bài học vẫn chưa được đẩy mạnh, khiến cho kỹ năng thực hành, tư duy sáng tạo của học sinh sinh viên bị hạn chế rõ rệt.

Hệ thống giáo dục các cấp bậc từ đại học đến phổ thông còn thiếu đồng bộ, chưa có sự cân đối. Ở phổ thông, các học sinh được học các môn học khoa học mang tính lý thuyết rất nhiều, nhưng khi lên cấp bậc đại học thì những lý thuyết ở phổ thông không thể đem áp dụng ra được, khiến các sinh viên phải học lại từ đầu, như thế phải mất thêm một khoảng thời gian nữa.

Đội ngũ cán bộ quản lý giáo dục và giáo viên còn rất nhiều bất cập, như việc phân phối cán bộ giảng dạy vẫn còn chưa hợp lý về các trường học. Bên cạnh đó còn có nhiều cán bộ giảng dạy không có tâm đối với học trò của mình

Việc định hướng và liên kết với nước ngoài trong chương trình giáo dục còn lúng túng, mơ hồ, chưa có mục tiêu, phương hướng rõ ràng...

### III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

#### 3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục xây dựng như sau:

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>360,0</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
1	Khối nhà	261,9	1.819,90	m <sup>2</sup>
2	Tầng hầm	261,9		m <sup>2</sup>
3	Khuôn viên, cây xanh	98,1		m <sup>2</sup>
	<b><i>Hệ thống tổng thể</i></b>			
-	Hệ thống cấp nước			Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống
-	Hệ thống PCCC			Hệ thống



### 3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

ĐVT: 1000 đồng\

T	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>360,0</b>		<b>m<sup>2</sup></b>		<b>17.300.402</b>	<b>1.730.040</b>	<b>19.030.442</b>
1	Khối nhà	261,9	1.819,90	m <sup>2</sup>	6.696	11.078.228	1.107.823	12.186.050
2	Tầng hầm	261,9		m <sup>2</sup>	13.885	3.305.892	330.589	3.636.482
3	Khuôn viên, cây xanh	98,1		m <sup>2</sup>	1.100	98.100	9.810	107.910
	<b>Hệ thống tổng thể</b>							
-	Hệ thống cấp nước			Hệ thống	850.000	772.727	77.273	850.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống	1.100.000	1.000.000	100.000	1.100.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống	650.000	590.909	59.091	650.000
-	Hệ thống PCCC			Hệ thống	500.000	454.545	45.455	500.000
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>					<b>2.954.545</b>	<b>295.455</b>	<b>3.250.000</b>
1	Thiết bị văn phòng			Trọn Bộ	500.000	454.545	45.455	500.000
2	Thiết bị nội thất			Trọn Bộ	2.050.000	1.863.636	186.364	2.050.000

<b>T T</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Diện tích sàn</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Thành tiền trước VAT</b>	<b>VAT</b>	<b>Thành tiền sau VAT</b>
3	Thiết bị phụ trợ (camera, wifi, cáp ...)			Trọn Bộ	600.000	545.455	54.545	600.000
4	Thiết bị khác			Trọn Bộ	100.000	90.909	9.091	100.000
<b>II I</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>			<b>2,781</b>	<b>(GXDtt+ GTBtt) * ĐMTL%</b>	<b>563.385</b>	<b>56.338</b>	<b>619.723</b>
<b>I V</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>					<b>1.663.105</b>	<b>166.311</b>	<b>1.829.416</b>
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,502	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	101.664	10.166	111.830
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			0,913	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	184.850	18.485	203.335

T	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật			2,148	GXDtt * ĐMTL%	371.663	37.166	408.829
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			1,182	GXDtt * ĐMTL%	204.414	20.441	224.856
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,059	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	11.931	1.193	13.125
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			0,168	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	33.977	3.398	37.374
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			0,232	GXDtt * ĐMTL%	40.215	4.021	44.236
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình			0,227	GXDtt * ĐMTL%	39.336	3.934	43.269

T T	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng			2,970	GXDtt * ĐMTL%	513.757	51.376	565.132
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			0,844	GTBtt * ĐMTL%	24.936	2.494	27.430
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường			TT		136.364	13.636	150.000
<b>V</b>	<b>Chi phí chuyển nhượng đất</b>	<b>360,0</b>		<b>TT</b>	<b>58.333</b>	<b>19.090.909</b>	<b>1.909.091</b>	<b>21.000.000</b>
<b>V</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>			<b>5%</b>		<b>2.064.017</b>	<b>206.402</b>	<b>2.270.419</b>
<b>Tổng cộng</b>						<b>43.636.364</b>	<b>4.363.636</b>	<b>48.000.000</b>

#### IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

##### 4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Tòa nhà 642 Âu Cơ” được thực hiện tại 642 Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

##### 4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức cải tạo xây dựng.

#### V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

##### 5.1. Nhu cầu sử dụng đất

*Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất*

TT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Khối nhà	261,9	42,11%
2	Tầng hầm	261,9	42,11%
3	Khuôn viên, cây xanh	98,1	15,77%
<b>Tổng cộng</b>		<b>621,9</b>	<b>100%</b>

##### 5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

## CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

### I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

*Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình*

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>360,0</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
1	Khối nhà	261,9	1.819,90	m <sup>2</sup>
2	Tầng hầm	261,9		m <sup>2</sup>
3	Khuôn viên, cây xanh	98,1		m <sup>2</sup>

### II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ..

#### 2.1. Giảng đường cho thuê

##### a. Quy định về bố trí chỗ ngồi

Bố trí bàn ghế, thiết bị trong các phòng học và phòng thí nghiệm phải bảo đảm chiếu sáng tự nhiên từ bên trái chỗ học, chỗ thí nghiệm của học sinh.



Tên giảng đường, lớp học	Diện tích cho 1 chỗ (không được lớn hơn), m <sup>2</sup>
1	2
1. Giảng đường 500 chỗ	0,90
2. Giảng đường 400 chỗ	1,00
3. Giảng đường 300 - 200 chỗ	1,10
4. Giảng đường 150 chỗ	1,20
5. Giảng đường 100 chỗ	1,30
6. Lớp học 75 - 50 chỗ	1,50
7. Lớp học 25 chỗ	2,20
8. Phòng học 12 - 25 chỗ với các thiết bị dạy và kiểm tra	3,00
9. Giảng đường nghệ thuật, sân khấu 200 - 300 chỗ	1,80

Diện tích cho các giảng đường không được lớn hơn 0,9 – 1,8m<sup>2</sup>/chỗ ngồi (giảng đường từ 100-500 chỗ)

Khoảng cách giữa bàn trên và bàn dưới trong cùng một dãy ít nhất là 70cm.

Khoảng cách giữa các dãy bàn khi giảng đường không quá 50 chỗ ít nhất là 60cm.

Khoảng cách giữa các lưng tựa của ghế trong giảng đường và lớp học phụ thuộc vào số chỗ trong mỗi hàng ghế và số lối thoát, áp dụng theo bảng.

Số chỗ cho hàng ghế có lối thoát		Khoảng cách nhỏ nhất giữa các lưng tựa của ghế (cm)	
Một phía	Hai phía	Mặt ghế lập	Mặt ghế cố định
6	12	89	90
12	24	90	95

Với những giảng đường nhiều chỗ ngồi hơn thì lối đi lại giữa các dãy bàn cũng cần cân đối phù hợp, giống như trong hội trường có sức chứa lớn thường

bố trí 3 dãy ghế hội trường với ít nhất hai lối đi lại để tạo sự thông thoáng, dễ dàng di chuyển khi cần thiết.

Khoảng cách từ băng đèn tới hàng ghế đầu (trong trường hợp không có bàn thao tác) ít nhất là 200cm.

Khoảng cách từ màn ảnh tới lưng tựa của hàng ghế đầu ít nhất là 300cm.

Khoảng cách từ bàn thao tác đến bàn hoặc chỗ viết của hàng đầu tiên trong các giảng đường: Dưới 100 chỗ: 110cm; Trên 100 chỗ: 250cm.

Khoảng cách từ băng đèn đến hàng ghế dưới cùng không lớn hơn 20 m.

Kích thước ghế tựa có chỗ để viết cho một chỗ không nhỏ hơn: chiều rộng 0.55 m, chiều cao chỗ ngồi 0,4 m. Chiều cao mép dưới của mặt bàn viết 0,7 m.

Kích thước bàn cho mỗi chỗ ở giảng đường và phòng học không nhỏ hơn chiều rộng 0,5 m, chiều dài 0,6 m, chiều cao 0,7 m. Mỗi bàn nên làm kiểu 2 chỗ.

## **b. Tiêu chuẩn về âm thanh, chiếu sáng khi thiết kế giảng đường**

**Âm thanh:** Một giảng đường đại học cần phải đảm bảo có giàn âm thanh phù hợp với không gian phòng. Nên hỏi nhà cung cấp loại dàn âm thanh phù hợp với diện tích của giảng đường. Ngoài ra, nhà trường cũng cần có các phương án cho hiện tượng phản âm, dội ngược âm thanh như trang bị màn chống tạp âm, hệ thống tiêu âm, cách âm,...

**Ánh sáng:** Một số những lưu ý về ánh sáng mà giảng đường đại học cần phải đạt được là:

Độ rọi phải đảm bảo 300 – 500 lux (Lux là đơn vị tính công suất ánh sáng, lượng ánh sáng chiếu trên bề mặt cụ thể,  $1 \text{ Lux} = 1 \text{ Lummen/m}^2$ ).

Đèn phải có chao chụp phản quang để tăng cường độ sáng, độ đồng đều khi phân bố ánh sáng.

Các dãy đèn nên bố trí song song với hướng nhìn và cửa để hạn chế phản xạ lóa mắt.

Ánh sáng của các nguồn sáng dài phải được bố trí chiếu trực tiếp từ trên trần xuống.

Nếu sử dụng quạt treo tường, cần lắp ở độ cao 2,5m dọc theo lớp học để khắc phục hiện tượng chia cắt ánh sáng khi quạt vận hành.

Số lượng đèn bố trí trong một lớp học ít nhưng phải bảo đảm được độ rọi sáng theo tiêu chuẩn. Mật độ công suất tiêu thụ điện dưới 10W/m<sup>2</sup>.

Giảng đường phải được bố trí đúng hướng, cửa sổ, cửa ra vào đủ ánh sáng tự nhiên.



### ***Một số lưu ý khi lựa chọn nội thất cho giảng đường Đại học***

Phòng chuẩn bị trực thuộc giảng đường phải có ít nhất 2 cửa, một cửa trực tiếp thông với giảng đường và một cửa mở ra hành lang. (Hiện nay, vách ngăn di động được sử dụng khá nhiều để thiết kế phòng chuẩn bị trực thuộc giảng đường nhằm tiết kiệm diện tích và hài hòa với không gian).

### **Bàn giảng đường**

Bàn dành cho giảng đường đại học thường có thiết kế nhỏ gọn, chân đôi bám sàn. Bàn thường được làm từ gỗ công nghiệp, bề mặt phủ Melamine.

### **Bục giảng**

Bục giảng là nội thất cần thiết để giáo viên có thể trình bày bài giảng của mình. Tùy theo nhu cầu mà nhà trường sẽ mua loại bục giảng phù hợp. Bục giảng thường được làm từ gỗ công nghiệp sơn PU công nghệ cao, vì vậy mà vừa có được độ bền, vừa đảm bảo tính thẩm mỹ cho sản phẩm.

### **Bảng**

Diện tích mặt bảng (phần để viết) nhỏ nhất là:

5m<sup>2</sup> đối với giảng đường 50 – 75 chỗ;

7m<sup>2</sup> đối với giảng đường 160 – 150 chỗ;

10m<sup>2</sup> đối với giảng đường 200 chỗ và lớn hơn.

### **Bàn ghế sinh viên**

Dựa vào những quy định trên, dòng sản phẩm bàn ghế sinh viên, bàn ghế học sinh hay ghế hội trường thương hiệu Hòa Phát dành cho các giảng đường đại học được cung cấp và phân phối bởi Đức Khang chú trọng thiết kế theo tiêu chuẩn giáo dục với kiểu dáng đẹp mắt, chất lượng cao.



Bàn đi liền ghế có tựa lưng hoặc không tựa, mặt hình chữ nhật, chân sắt. Mặt bàn, mặt ghế, lưng ghế làm bằng gỗ công nghiệp Melamine dày 18mm, ngăn bàn dày 15mm cao cấp nhập khẩu chống cháy, chống trầy xước, chống thấm nước, dễ vệ sinh lau chùi. Khung chân trụ chính là ống thép 25×25 sơn tĩnh điện chống trầy xước va đập, đảm bảo tuổi thọ và sự bền chắc cho sản phẩm.

## 2.2. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.

Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp nước cho khu vực, khi tiến hành xây dựng hàng rào và khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật



riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng.

Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:

+ Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV

+ Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.

Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.

Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác đã được quy hoạch.

Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề VSMT để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tự nhiên.

Cây xanh: Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh ... Đặc biệt lưu tâm phủ xanh những chỗ bị san gạt.

Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.

Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Khách có thể tự điều chỉnh tại phòng ngủ. Các chỗ công cộng phải được điều chỉnh khi đông người và tắt bớt ở một số nơi không có nhu cầu.

Hệ thống PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự động, phải nghe rõ trong toàn bộ tòa nhà, bố trí các ống tự động được gắn liền vào tường, các ống này được nối đến từng phòng ngủ, nguồn nước cứu hỏa phía ngoài, bình dập lửa xách tay ở những vị trí quan trọng, lớp phủ amiant chịu nhiệt trong nhà bếp, ...

Ngoài ra dự án sẽ tiến hành lắp đặt các hệ thống khác như:

- + Hệ thống trung tâm liên lạc trung tâm
- + Hệ thống camera

- + Hệ thống lọc nước
- + Các hệ thống kỹ thuật theo tiêu chuẩn khác
- + Hệ thống tự động hóa trong quản lý và trong điều hành kỹ thuật chung.

### 2.3. Hàm giữ xe

Hàm giữ xe sẽ được thiết kế theo kiểu hàm giữ xe thông minh. Hệ thống quản lý gồm: camera giám sát, tủ chốt bảo vệ, hệ thống barrier tự động, cảm biến an toàn, bảng led điều khiển xe, thẻ từ và đầu đọc thẻ từ để nhận diện và quản lý bãi xe,...



#### *Nguyên lý hoạt động*

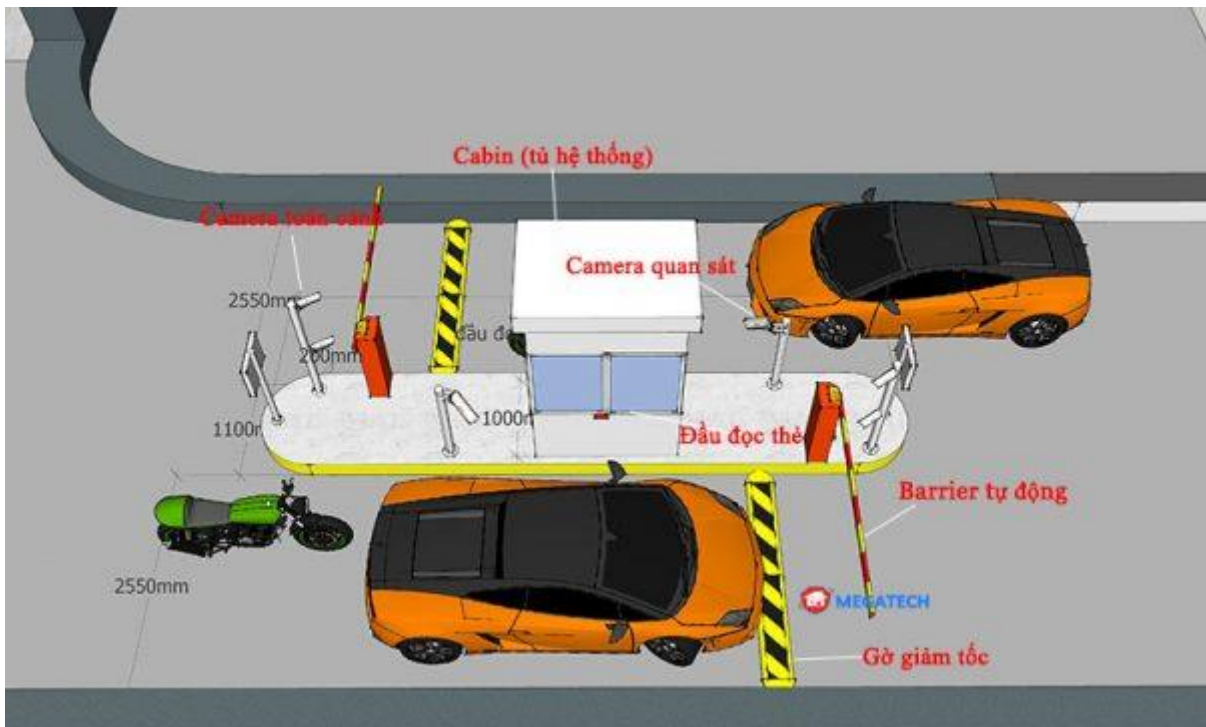
Các phương tiện giao thông khi vào bãi giữ xe sẽ được cấp phát 1 thẻ từ (hay còn gọi RFID) đã được đăng ký trong hệ thống. Khi quét thẻ Barie sẽ mở, camera chụp biển số xe và phân tích thành số. Số thẻ và biển số xe sẽ được lưu trữ đồng thời với hình ảnh của lái xe do camera thứ 2 chụp để truy vấn khi cần thiết. Thời gian xe vào bắt đầu được tính khi quét thẻ và là cơ sở tính toán thời gian đỗ xe.





**Lối vào:** Bảo vệ sẽ lấy 1 thẻ xe quét đầu đọc thẻ và giao lại cho khách. Khi đó hệ thống sẽ chụp ảnh biển số xe và ngoại cảnh. Biển số được nhận dạng dưới dạng text kết hợp cùng các thông số về thẻ, ngày giờ ra vào, người điều khiển phương tiện để tạo thành cơ sở dữ liệu lưu trữ trên hệ thống quản lý ra vào.

**Lối ra:** nhân viên sẽ thu lại tấm thẻ xe của khách hoặc khách tự dùng thẻ của mình để quét lên đầu đọc thẻ. Hệ thống sẽ chụp ảnh biển số và toàn cảnh để nhận dạng biển số xe. Phần mềm tự động đối chiếu với biển số xe lúc ra vào để kiểm tra thông số có hợp lệ hay không. Nếu sai số thì hệ thống tự phát tín hiệu cảnh báo cho nhân viên. Nếu đúng thì phần mềm hiển thị số tiền thanh toán.



➤ **Tủ hệ thống, chốt bảo vệ**

– Với giải pháp quản lý bãi xe thông minh bằng thẻ từ, mã vạch thì thiết bị đầu tiên cần quan tâm đó là tủ đựng thiết bị (hay còn gọi cabin, chốt bảo vệ). Tủ được thiết kế có nhiều dạng khác nhau phù với từng vị trí bãi đỗ xe.

– Chức năng chính: chứa máy tính và hệ thống phần mềm quản lý bãi đỗ xe. Không có máy tính và hệ thống thì giải pháp không hoạt động được.

– Hệ thống máy tính và máy chủ sẽ được bộ phận lắp đặt tư vấn và thực hiện cho phù hợp với từng mô hình của bãi đỗ xe.

➤ **Camera quan sát bãi giữ xe**

– Hệ thống camera bãi giữ xe thông minh bao gồm camera biển số và camera toàn cảnh.

– Loại camera biển số: chuyên đọc và ghi nhận các thông số về biển số xe nên bắt buộc phải có trong hệ thống quản lý bãi đỗ xe thông minh. Có khả năng nhìn rõ biển số xe trong cách điều kiện ánh sáng khác nhau.

– Loại camera toàn cảnh: kiểm soát về người lái xe, tổng thể ra vào khu vực cổng bãi đỗ xe

## CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

### I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

#### 1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

#### 1.2. Phương án tái định cư

Khu vực lập Dự án không có dân cư sinh sống nên không thực hiện việc tái định cư.

#### 1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

#### 1.4. Các phương án xây dựng công trình

*Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị*

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>360,0</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
1	Khối nhà	261,9	1.819,90	m <sup>2</sup>
2	Tầng hầm	261,9		m <sup>2</sup>
3	Khuôn viên, cây xanh	98,1		m <sup>2</sup>
	<b>Hệ thống tổng thể</b>			
-	Hệ thống cấp nước			Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống
-	Hệ thống PCCC			Hệ thống
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>			

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn	ĐVT
1	Thiết bị văn phòng			Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất			Trọn Bộ
3	Thiết bị phụ trợ (camera, wifi, cáp ...)			Trọn Bộ
4	Thiết bị khác			Trọn Bộ

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

### 1.5. Phương án tổ chức thực hiện

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

#### *Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến*

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	25.000	300.000	64.500	364.500
2	Ban quản lý, điều hành	2	15.000	360.000	77.400	437.400
3	Công, nhân viên	10	10.000	1.200.000	258.000	1.458.000
4	Nhân viên	3	6.000	216.000	46.440	262.440

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
	bảo vệ					
5	Giảng viên cơ hữu	14	15.000	2.520.000	541.800	3.061.800
6	Giảng viên thỉnh giảng	6	15.000	1.080.000	232.200	1.312.200
	<b>Cộng</b>	<b>36</b>	<b>473.000</b>	<b>5.676.000</b>	<b>1.220.340</b>	<b>6.896.340</b>

### 1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý I/2021
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý II/2021
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý II /2021
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý III/2021
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý IV/2021
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý I/2022
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý I/2022

STT	Nội dung công việc	Thời gian
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý I/2022 đến Quý I/2023



## CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

### I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Tòa nhà 642 Âu Cơ*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án 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 chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

### II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 23/06/2014;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2001;
- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;
- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;
- Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của một số nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ Môi trường;

***Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:***

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

### **III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG**

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực thực hiện dự án “*Tòa nhà 642 Âu Cơ*” tại 642 Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến môi trường làm việc tại dự án. 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. Đối với dự án này, chúng ta sẽ đánh giá giai đoạn xây dựng và giai đoạn đi vào hoạt động.

#### **3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.**

***Tác động của bụi, khí thải, tiếng ồn:***

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi, tuy nhiên ảnh hưởng của tiếng ồn đến chất lượng cuộc sống của người dân là không có.

***Tác động của nước thải:***

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

+ Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

***Tác động đến sức khỏe cộng đồng:***

Các chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các nhà máy lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,... gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.
- Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ. Mặc khác khu dự án cách xa khu dân cư nên mức độ tác động không đáng kể.

### **3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng**

#### ***Tác động do bụi và khí thải***

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

- Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);
- Từ quá trình sản xuất:
  - + Bụi phát sinh từ quá trình bốc dỡ, nhập liệu;
  - + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất;

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO.

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho và công suất sản xuất mỗi ngày của nhà máy.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

### ***Tác động do nước thải***

Nguồn nước thải phát sinh tại dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn

Thành phần nước thải sinh hoạt chủ yếu bao gồm: Chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (COD, BOD), dinh dưỡng (N, P...), vi sinh vật (virus, vi khuẩn, nấm...)

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

Nước mưa chảy tràn: Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi có thể cuốn theo đất cát, lá cây... rơi vãi trên mặt đất đưa xuống hệ thống thoát nước, làm tăng mức độ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận.

### ***Tác động do chất thải rắn***

Chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà

máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày.

#### **IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM**

##### **4.1. Giai đoạn xây dựng dự án**

- Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;

- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;

- Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;

- Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất của nhà máy phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kỹ thuật, ...) Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các nhà máy lân cận;

- Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...

- Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.



- Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Công ty sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định của Khu công nghiệp. Chủ dự án sẽ ký kết hợp đồng thu gom, xử lý rác thải với đơn vị có chức năng theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường và tuyên truyền cho công nhân viên của dự án.

- Luôn nhắc nhở công nhân tuân thủ nội quy lao động, an toàn lao động và giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cộng đồng.

#### **4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng**

##### ***Giảm thiểu ô nhiễm không khí***

Nồng độ khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ngoài sự phụ thuộc vào tính chất của loại nhiên liệu sử dụng còn phải phụ thuộc vào động cơ của các phương tiện. Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của các phương tiện vận chuyển, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận chuyển ra vào dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường theo đúng Thông tư số 10/2009/TT-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 24/06/2009;

- Quy định nội quy cho các phương tiện ra vào dự án như quy định tốc độ đối với các phương tiện di chuyển trong khuôn viên dự án, yêu cầu tắt máy khi trong thời gian xe chờ...;

- Trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực thực hiện dự án và đảm bảo diện tích cây xanh chiếm 20% tổng diện tích dự án như đã trình bày trong báo cáo;

##### ***Giảm thiểu tác động nước thải***

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

Nước thải từ bồn cầu được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn lắng giữ trong bể từ 3 – 6 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất hòa tan. Nước thải lắng trong bể với thời gian dài bảo đảm hiệu suất lắng cao.

Khi qua bể tự hoại, nồng độ các chất hữu cơ trong nước thải giảm khoảng 30 %, riêng các chất lơ lửng hầu như được giữ lại hoàn toàn.

Bùn từ bể tự hoại được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để hút và vận chuyển đi nơi khác xử lý.

### ***Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn***

- + Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tác biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;
- + Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;
- + Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

### ***Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn***

Chủ đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phé liệu thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2015 về Quy định quản lý chất thải nguy hại.

## **V. KẾT LUẬN**

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự

án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường sống, Ban Giám đốc Công ty sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
[www.lapduandautu.vn](http://www.lapduandautu.vn)

## CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

### I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 27%, vốn vay 73%. **CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM HÙNG HẬU** sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

#### **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 “*Tòa nhà 642 Âu Cơ*” 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.

#### **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.

#### **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 thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị 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 lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

### **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 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 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 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, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

### **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.

## **II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.**

### **2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.**

Tổng mức đầu tư của dự án: **48.000.000.000 đồng.**

*(Bốn mươi tám tỷ đồng)*

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) :13.000.000.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) :35.000.000.000 đồng.



## 2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:

Doanh thu từ học phí

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

## 2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	1%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì, nâng cấp thiết bị	5%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí quản lý	10%	Doanh thu
5	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
6	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

## 2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **35.000.000.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (từ từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	<b>10</b>	năm
2	Lãi suất vay cố định	<b>10%</b>	/năm

3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10,06%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

## 2.5. Các thông số tài chính của dự án

### 2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **6 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 188% trả được nợ.

### 2.5.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 13,83 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 13,83 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 6 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 5 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **5 năm 7 tháng** kể từ ngày hoạt động.

### 2.5.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy  $PIp = 2,34$  cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,34 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu ( $T_p$ ) (hệ số chiết khấu 10,06%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=T_p} CFt(P/F, i\%, T_p)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 8 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 7.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **7 năm 4 tháng** kể từ ngày hoạt động.

### 2.5.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 10,06%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán  $NPV = 62.150.873.000$  đồng. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ

giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần **62.150.873.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

#### **2.5.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).**

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 19,688% > 10,06%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

---

## KẾT LUẬN

.....

### I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **1,9 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

### II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “**Tòa nhà 642 Âu Cơ**” tại 642 Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

## PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

***ĐVT: 1000 VNĐ***



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
[www.lapduandautu.vn](http://www.lapduandautu.vn)