

THUYẾT MINH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG DỰ TOÁN

(Theo Quyết định số 744/QĐ-PCLĐ ngày 10/3/2026)

Các công trình	: Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3 năm 2026.
Địa điểm xây dựng	: Phường Nam Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng.
Tổng mức đầu tư	: 1.662.553.332 đồng.
Nguồn vốn đầu tư	: Vốn SCL 2026.
Chủ đầu tư	: Công ty Điện lực Lâm Đồng.
Đơn vị lập TKBVTC-DT	: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Thành An.
Chủ nhiệm lập TKBVTC-DT	: Ks. Ngô Quốc Định.

Chủ đầu tư
Công ty Điện lực Lâm Đồng

Đã ký, ngày 11 tháng 3 năm 2026
Đơn vị lập TKBVTC-DT
Công ty TNHH TVXD Thành An



GIÁM ĐỐC
Ks. Ngô Quốc Định

NĂM 2026

I. GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÔNG TRÌNH

1. Chủ đầu tư:

- Tên Chủ đầu tư: Công ty Điện lực Lâm Đồng.

2. Tên công trình:

- Tên công trình: Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3 năm 2026.
- Hạng mục: Sửa chữa nhà trung tâm thí nghiệm điện; sửa chữa nhà kho; sửa chữa kho chất thải nguy hại; sửa chữa nhà bảo vệ; sửa chữa cổng, hàng rào.
- Địa điểm xây dựng: tỉnh Lâm Đồng.
- Hình thức đầu tư: Sửa chữa.
- Loại công trình: Công trình dân dụng.
- Nguồn vốn: Chi phí sửa chữa lớn năm 2026 của Công ty Điện lực Lâm Đồng.
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.
- Giá trị dự toán: 1.662.553.332 đồng.

II. CÁC CĂN CỨ ĐỂ LẬP THUYẾT MINH THIẾT KẾ

1. Các cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018, Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Bộ xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng và Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 17/QĐ-SXD ngày 14/01/2026 của Sở xây dựng Lâm Đồng về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-SXD ngày 14/01/2026 của Sở Xây dựng Lâm Đồng về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Thông báo số 194/TB-SXD ngày 10/02/2026 của Sở Xây dựng Lâm Đồng về việc công bố giá vật liệu xây dựng tháng 01/2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Hợp đồng số TVSC04/2026/HĐTV-LĐPC-TA ngày 08/01/2026 giữa Công ty Điện lực Lâm Đồng và Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thành An thực hiện gói thầu TVSC04/2026: Tư vấn khảo sát xây dựng và lập TKBVTC-DT các công trình thuộc kế hoạch lựa chọn nhà thầu Gộp chung các gói thầu Tư vấn khảo

sát, lập TK BVTC -DT; Tư vấn thẩm tra TKBVTC-DT các Công trình sửa chữa lớn kiến trúc của Công ty Điện lực Lâm Đồng năm 2026 thuộc các công trình: Sửa chữa phần xây dựng tại TBA 110kV Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3 năm 2026; Sửa chữa nhà điều hành sản xuất Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3 năm 2026; Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3 năm 2026;

Căn cứ văn bản pháp lý có liên quan.

2. Các quy chuẩn áp dụng:

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập 1 ban hành kèm theo quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập 2 và 3 ban hành kèm theo quyết định số 439/BXD-CSXD ngày 25/09/1997 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị – QCVN 03:2012/BXD;

Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 3890:2009 Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình, mã số QCVN 06:2010/BXD.

3. Các tiêu chuẩn áp dụng:

- TCVN 4319: 2012 – Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- TCVN 4601: 2012 – Công sở cơ quan hành chính nhà nước – Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9379: 2012 – Kết cấu xây dựng và nền – Nguyên tắc cơ bản về tính toán;

- TCVN 5574: 2018 – Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9345: 2012 – Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – hướng dẫn kỹ thuật phòng chống nứt dưới tác động của khí hậu nóng ẩm;

- TCVN 9115:2019 – Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 5575:2024 – Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9206:2012 – Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết đầu tư:

Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3, hạng mục: Sửa chữa nhà trung tâm thí nghiệm điện; sửa chữa nhà kho; sửa chữa kho chất thải nguy hại; sửa chữa nhà bảo vệ; sửa chữa cổng, hàng rào được xây dựng và đưa vào sử dụng khá lâu nên hạng mục Nhà làm việc đã cũ, tường bên ngoài đã cũ và bị thấm ố; trần khu vực phòng làm việc bị

thấm ố, bong tróc; sàn bề mặt đã cũ và có nhiều vết bẩn... Mặt khác, phần hạ tầng kỹ thuật (sân, cổng, tường rào...) đã xuống cấp, cụ thể: sê nô xuống cấp thấm. Cổng, hàng rào mặt cột, tường đã cũ bị rêu bám.

Hiện trạng nêu trên ảnh hưởng đến một phần mỹ quan của công trình. Để khắc phục những vấn đề trên, Công ty Điện lực Lâm Đồng đồng ý cho sửa chữa lại công trình nhằm khôi phục lại các tính năng vốn có, đồng thời đem lại mỹ quan cho công trình và cho khu vực.

Chính vì vậy, việc sửa chữa Nhà và các hạng mục phụ là cần thiết và phải được tiến hành nhanh chóng, đáp ứng nguyện vọng của cán bộ - công nhân viên Điện lực.

2. Mục tiêu đầu tư:

Phân xây dựng Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3, hạng mục: Sửa chữa nhà trung tâm thí nghiệm điện; sửa chữa nhà kho; sửa chữa kho chất thải nguy hại; sửa chữa nhà bảo vệ; sửa chữa cổng, hàng rào nhằm mục tiêu:

- Từng bước hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, khôi phục các tính năng vốn có của các hạng mục; đáp ứng nhu cầu về diện tích làm việc, tạo môi trường làm việc theo hướng hiện đại nhằm phát huy tính hiệu quả trong công việc, đồng thời đem lại mỹ quan cho công trình và cho khu vực.

- Đáp ứng tâm tư nguyện vọng của Cán bộ - công nhân viên cũng như nhu cầu về phát triển cơ sở vật chất của xã hội.

- Góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội tại Tây Nguyên.

IV. ĐỊA ĐIỂM - QUY MÔ CỦA CÔNG TRÌNH

IV.1. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG - ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG - TỰ NHIÊN

1. Vị trí:

Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3 nằm trong khuôn viên Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3.

2. Hiện trạng và sửa chữa:

Hạng mục: Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3:

- * Sửa chữa nhà trung tâm thí nghiệm điện:

- Nhà tiêu chuẩn cấp III, 01 tầng:

- + Chiều dài: 34,5m; chiều rộng: 22,5m; chiều cao: 6,9m.

- + Diện tích xây dựng: 572m².

Thuyết minh hiện trạng và sửa chữa:

- Nền nhà lát gạch xuống cấp, hỏng: tháo dỡ gạch lát nền, lát lại gạch 600x600 toàn bộ nhà.

- Đá granit bậc cấp nứt mẻ, xuống cấp: tháo dỡ toàn bộ đá granit bậc cấp, lát lại đá granit mới.

- Khu vệ sinh: gạch nền xuống cấp, thiết hỏng, gạch ốp hỏng: tháo dỡ thiết bị vệ sinh: xí bệt, tiểu nam, lavabo, sàn thu nước lắp mới thiết bị vệ sinh: xí bệt, tiểu nam, lavabo, sàn thu nước.

- Tháo dỡ gạch lát nền, lát lại gạch 300x300 nền chống trượt

- Tháo gạch ốp tường, giữ lại vách ngăn tiểu nam và vòi xả. Thử áp ống cấp và kiểm tra đường ống. Ốp gạch 300*600 mới vào tường, gắn lại vách ngăn tiểu

- Tường trong phòng: tường rêu mốc; tường có một số chỗ tróc sơn, màu sơn cũ: cạo vệ sinh toàn bộ tường trong nhà; bả matic và sơn lại toàn bộ tường trong nhà 1 lớp lót, 2 lớp màu.

- Một số vị trí tường nứt: 36m - đục dọc tường nứt rộng 100, dán lưới mắt cáu dọc theo vết nứt trát vữa xi măng mác 75 hoàn thiện lại tường.

- Tường ngoài nhà bong tróc vữa, rêu mốc, - cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic 100% tường ngoài nhà - vệ sinh, bả matic lại và sơn 3 lớp.

- Sê nô mái rêu mốc và thấm: Đục lớp vữa láng toàn bộ sê nô vệ sinh sạch sẽ sau đó quét 1 lớp hồ dầu, trát lại bằng VXM 75# dày 1.5cm có trộn sika latex 0.25 lít/m², tạo dốc về phía thu nước để khô và vệ sinh sạch sẽ bề mặt và quét 2 lớp folinkote 1.5 lít/m² theo 2 phương vuông góc.

- Trần sê nô, thành sê nô rêu mốc, bong tróc lớp vữa - cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic - vệ sinh, matic lại và sơn 3 lớp.

- Cửa đi, cửa sổ sắt kính xuống cấp - cửa D1sk (cửa sắt kéo) vệ sinh sơn lại - cửa đi, cửa sổ tháo dỡ cửa cũ, lắp lại cửa mới (xem chi tiết). Hoa sắt cửa sổ - tháo dỡ hoa sắt cửa sổ, cạo sơn cũ sơn lại 3 lớp sơn mới.

- Phân điện một số bóng đèn đèn đầu, hỏng, dây điện hỏng - tháo dỡ bóng đèn hỏng, tháo con tắc ổ cắm - lắp mới tủ điện, aptomat, dây điện con tắc ổ cắm bóng đèn mới.

- Phân thoát nước mưa một số vị trí hỏng - bổ sung ống thoát nước mưa trực G, đảm bảo không chảy nước vào kho.

- Hệ thống mạng đã hỏng - lắp đặt hệ thống mạng mới thay thế hệ thống mạng hiện trạng xem bản vẽ.

* Sửa chữa nhà kho:

- Nhà tiêu chuẩn cấp III, 01 tầng:

+ Chiều dài: 24,2m; chiều rộng: 15,2m; chiều cao: 7,25m.

+ Diện tích xây dựng: 368m².

- Tường trong phòng: một số vị trí tường rêu mốc - cạo vị trí rêu mốc 10% tường, vệ sinh toàn bộ tường và sơn lại 3 lớp.

- Một số vị trí tường nứt: 32m - đục dọc tường nứt rộng 100, dán lưới mắt cáu dọc theo vết nứt trát vữa xi măng mác 75 hoàn thiện lại tường.
- Tường ngoài nhà bong tróc vữa, rêu mốc, - cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic 100% tường ngoài nhà- vệ sinh, matic lại và sơn 3 lớp.
- Sê nô mái rêu mốc và thấm - đục lớp vữa láng toàn bộ sê nô vệ sinh sạch sẽ sau đó quét 1 lớp hồ dầu, trát lại bằng VXM 75# dày 1.5cm có trộn sika latex 0.25 lít/m², tạo dốc về phía thu nước để khô và vệ sinh sạch sẽ bề mặt và quét 2 lớp folinkote 1.5 lít/m² theo 2 phương vuông góc.
- Trần sê nô, thành sê nô rêu mốc, bong tróc lớp vữa - cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic 100% tường - vệ sinh, matic lại và sơn 3 lớp.
- Cửa đi, cửa sổ sắt kính xuống cấp - cửa sổ S1 và vách kính K1 và K2 vệ sinh và sơn lại. Hoa sắt cửa sổ - hoa sắt cửa sổ, cạo sơn cũ sơn lại 3 lớp sơn mới
- Phần thoát nước mưa trực a hỏng - thay ống thoát nước mưa trực A D90 (03 ống).
- Đánh giá hiện trạng hệ điện: + bóng đèn điện sử dụng lâu ngày bị hỏng, + thay mới 20 bóng đèn led 1,2m x 20w.
- * Sửa chữa kho chất thải nguy hại:
 - Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng:
 - + Chiều dài: 14,2m; chiều rộng: 6,2m; chiều cao: 5,1m.
 - + Diện tích xây dựng: 88m².
 - Tường ngoài nhà bong tróc vữa, rêu mốc, cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic 100% tường ngoài nhà - vệ sinh, matic lại và sơn 3 lớp.
 - Cửa sắt kéo và cửa sổ rỉ sắt, cửa đi, cửa sổ vệ sinh và sơn lại 3 lớp.
- * Sửa chữa nhà bảo vệ:
 - Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng:
 - + Chiều dài: 4,0m; chiều rộng: 3,4m; chiều cao: 3,7m.
 - + Diện tích xây dựng: 13,6m².
 - Tường trong phòng: một số vị trí tường rêu mốc, cạo vị trí rêu mốc 15% tường, vệ sinh toàn bộ tường và sơn lại 3 lớp.
 - Tường ngoài nhà bong tróc vữa, rêu mốc, cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic 100% tường ngoài nhà - vệ sinh, matic lại và sơn 3 lớp.
 - Sê nô mái rêu mốc và thấm - đục lớp vữa láng toàn bộ sê nô vệ sinh sạch sẽ sau đó quét 1 lớp hồ dầu, trát lại bằng VXM 75# dày 1.5cm có trộn sika latex 0.25 lít/m², tạo dốc về phía thu nước để khô và vệ sinh sạch sẽ bề mặt và quét 2 lớp folinkote 1.5 lít/m² theo 2 phương vuông góc.
 - Trần sê nô, thành sê nô rêu mốc, bong tróc lớp vữa - cạo sạch lớp bong rêu mốc lớp matic 100% tường - vệ sinh, matic lại và sơn 3 lớp.

- Cửa đi, cửa sổ - cửa đi và cửa sổ vệ sinh, silicon giữa cửa và tường toàn bộ
- Đánh giá hiện trạng hệ điều hòa không khí, hệ điện: máy lạnh bảo vệ bị hỏng; bóng đèn 1,2m sử dụng lâu ngày bị hỏng. thay mới máy lạnh cho phòng bảo vệ, thay mới 2 bóng đèn led 1,2m x 20w.
- * Sửa chữa sửa chữa công, hàng rào:
 - Sân bê tông toàn khu còn tốt, sân bê tông giữ nguyên
 - Trụ công và công phụ hỏng: xây lại 1 trụ công, gia công lắp dựng 1 công phụ
 - Cổng chính, song sắt hàng rào: vệ sinh cổng chính và song sắt hàng rào, sơn lại 3 lớp
 - Phần song sắt hàng rào một số bị ngã: gia cố song sắt hàng rào
 - Tường hàng rào kê mộc - cạo vệ sinh toàn bộ hàng rào và sơn lại.
- * Tất cả vật tư thu hồi được vận chuyển về kho công ty.

3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ công trình:

a) Giao thông, liên lạc:

- Giao thông thuận lợi vì nằm trung tâm thị trấn đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh; Mạng thông tin liên lạc có sẵn và đang được sử dụng.

b) Điện - nước:

- Điện: Hiện đang sử dụng hệ thống lưới điện quốc gia cấp điện cho khu vực;
- Cấp nước: Đang sử dụng hệ thống cấp nước giếng khoan; nước thành phố
- Thoát nước: Thoát nước mặt theo địa hình tự nhiên của khu vực, thoát nước thải sử dụng hệ thống bể tự hoại, sau đó đầu nối vào giếng thăm.

Đánh giá chung:

Khu vực đã được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật (giao thông, hệ thống thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước...) nên việc đầu tư sửa chữa là phù hợp với nhu cầu, điều kiện sử dụng thực tế và tận dụng được các điều kiện thuận lợi có sẵn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư.

4. Điều kiện tự nhiên:

4.1. Các yếu tố khí hậu:

a) Đặc điểm chung:

Theo trung tâm khí tượng thủy văn tỉnh Đắk Nông, nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, có tiểu vùng khí hậu cá biệt.

- Khu vực dự án nằm trong vùng khí hậu trên cao nguyên. Nên chịu ảnh hưởng khí hậu và thời tiết đặc thù của vùng. Khí hậu được chia làm hai mùa rõ rệt, lượng mưa hàng năm rất cao (2.340mm). Do vị trí địa lý và các đặc điểm địa hình chi phối nên vùng có các đặc điểm chính:

- + Nhiệt độ trung bình năm: 21,5⁰C.
- + Nhiệt độ trung bình cao nhất: 26,6⁰C.

+ Nhiệt độ trung bình thấp nhất: 18,5°C.

- Độ ẩm không khí trung bình năm 85%, ẩm độ trung bình cao nhất 90%, ẩm độ trung bình thấp nhất 46%.

- Gió: Hướng gió chính là hướng Tây Nam, xuất hiện vào các tháng mùa mưa, vận tốc gió trung bình 2-5m/s.

- Khí hậu, thời tiết được phân theo 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa bắt đầu từ tháng năm 5 đến tháng 10, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Lượng mưa bình quân năm 1500-1600mm, đây là 1 trong những vùng có lượng mưa nhỏ trên địa bàn tỉnh.

+ Mùa mưa lượng mưa chiếm 93,2% lượng mưa cả năm, tập trung nhiều từ tháng 7 đến tháng 9 trong năm, gây xói mòn và rửa trôi bề mặt lớp đất. Lượng mưa trung bình cả năm 1.824,2mm.

+ Mùa khô, lượng mưa không đáng kể, các tháng 1, 2, 3 hầu như không có mưa, thời gian nắng nóng kéo dài, sự bốc hơi lớn làm cho mức độ khô hạn càng trở nên khốc liệt, vào cuối mùa khô, đầu mùa mưa thường xảy ra lốc xoáy và gió mạnh, đã ảnh hưởng rất lớn đến đời sống, sản xuất của nhân dân.

- Do vị trí ở gần xích đạo nên ở đây lượng mưa và nhiệt độ đã có những nét của biến trình xích đạo, cụ thể là trên đường diễn biến hàng năm của chúng có thể xuất hiện 2 cực đại (ứng với 2 lần mặt trời đi qua Thiên đỉnh) và 2 cực tiểu (ứng với 2 lần mặt trời có độ xích vĩ lớn nhất tại Bắc hay Nam bán cầu).

b) Các yếu tố đặc trưng:

Khu vực có những yếu tố khí tượng đặc trưng chủ yếu sau:

- Khí hậu: Nằm trong vùng khí hậu của Tây Trường sơn chịu ảnh hưởng thời tiết vùng Tây Nguyên, khí hậu chia làm 2 mùa rõ rệt. mùa mưa, từ tháng 5 đến tháng 10, lượng mưa bình quân năm 1723 mm, độ ẩm không khí cao từ 80 - 90%, nhiệt độ trung bình năm: 22 – 32°C, gió thịnh hành gió Tây Nam, gió nhẹ. Mùa khô, từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa không đáng kể, có gió mùa đông bắc thổi với tốc độ từ 2 - 5 m/s, độ ẩm không khí thấp.

- Gió:

+ Tương ứng hai mùa, được đặc trưng hai hướng gió thịnh hành Tây Nam và Đông Bắc.

+ Thời gian nắng nóng kéo dài, sự bốc hơi lớn làm cho mức độ khô hạn càng trở nên khốc liệt, vào cuối mùa khô, đầu mùa mưa thường xảy ra lốc xoáy và gió mạnh.

+ Gió Tây Nam thổi từ tháng 5 đến tháng 10. Vận tốc gió trung bình 0,5m/s.

- Ẩm:

Sự thay đổi độ ẩm trong năm tương ứng với thay đổi lượng mưa và ngược với thay đổi về nhiệt độ. Thời kỳ mưa nhiều, độ ẩm lớn.

+ Độ ẩm trung bình hằng năm: 75%.

+ Độ ẩm cao nhất : 84%.

+ Độ ẩm thấp nhất : 46%.

- Bay hơi:

+ Trung bình hằng năm 1.170,4mm.

+ Thời kỳ bốc hơi mạnh nhất từ tháng 12 đến tháng 6.

+ Thời kỳ bốc hơi thấp nhất từ tháng 8 đến tháng 11.

- Nhiệt độ:

Đặc điểm nổi bật trong chế độ nhiệt của khu vực là có nền nhiệt độ cao so với nhiệt độ trung bình năm khoảng 21,5°C. Chênh lệch nhiệt độ trung bình năm rất nhỏ, chỉ vào khoảng 3°C. Chênh lệch nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất và tháng lạnh nhất khoảng 5 ÷ 9°C.

- Mưa:

Lượng mưa phân bố trong năm tập trung vào thời kỳ từ tháng 7 đến tháng 9 trong năm - thời kỳ thịnh hành của gió mùa Tây Nam. Các tháng có lượng mưa lớn nhất tháng 5 đến tháng 10 lượng mưa bình quân năm 1500 ÷ 1600mm. Ngược lại, trong thời kỳ từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau - thời kỳ thịnh hành của gió Đông Bắc, lượng mưa tương đối ít.

4.2. Đặc điểm thủy văn:

a) Nước ngầm:

Khu vực khảo sát, mực nước ngầm nằm khá sâu, do đó công trình không chịu ảnh hưởng xấu do nước ngầm.

b) Nước mặt:

Việc thoát nước mặt tại khu vực được thoát theo độ dốc tự nhiên của nền đất. Lượng nước mưa được thoát theo hướng Đông Nam của khu vực vào thời gian cao điểm của mùa mưa lượng nước thoát nước rất nhanh nên không gây hiện tượng ngập úng tại khu vực khảo sát.

V. CÁC GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

1. Giải pháp an toàn, PCCC:

Thiết kế tuân theo các quy định trong tiêu chuẩn “Phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình” TCVN 3890-2023.

2. Các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường:

Có thùng gom rác thải, giấy vụn đem đổ vào khu vực xử lý rác để tiêu hủy, không làm mất vệ sinh khu vực.

Có biện pháp che chắn khi thi công để đảm bảo môi trường của thiết bị và con người xung quanh.

VI. TỔNG DỰ TOÁN

1. Các căn cứ lập tổng dự toán:

Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

· Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ;

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Bộ xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng và Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Quyết định số 17/QĐ-SXD ngày 14/01/2026 của Sở xây dựng Lâm Đồng về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Quyết định số 21/QĐ-SXD ngày 14/01/2026 của Sở Xây dựng Lâm Đồng về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Thông báo số 194/TB-SXD ngày 10/02/2026 của Sở Xây dựng Lâm Đồng về việc công bố giá vật liệu xây dựng tháng 01/2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ văn bản pháp lý có liên quan.

Các giá vật liệu khác ngoài công bố giá của Sở Xây dựng thì tham khảo giá ngoài thị trường;

Bảng giá trị Dự toán do Công ty TNHH tư vấn xây dựng Thành An lập.

2. Giá trị dự toán:

Theo bảng dưới đây:

TỔNG DỰ TOÁN

Chi phí sửa chữa	1.392.143.542
Chi phí thiết bị	105.438.400
Chi phí khác	101.652.296
Chi phí dự phòng	79.961.712
Giá trị vật tư thu hồi	- 16.642.618
Tổng dự toán	1.662.553.332

(Bằng chữ : Một tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng)

VII. NGUỒN VỐN - HÌNH THỨC ĐẦU TƯ - HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN - CHỦ ĐẦU TƯ - KẾ HOẠCH THỰC HIỆN

1. **Nguồn vốn:** Chi phí sửa chữa lớn năm 2026 của Công ty Điện lực Lâm Đồng.

2. **Chủ đầu tư:** Công ty Điện lực Lâm Đồng.

3. **Hình thức đầu tư:** Sửa chữa.

4. **Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

5. **Kế hoạch thực hiện:** Theo kế hoạch được giao.

VIII. MỐI QUAN HỆ VÀ TRÁCH NHIỆM CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

- Công ty Điện lực Lâm Đồng là chủ đầu tư, tự tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công – dự toán.

- Chủ đầu tư sẽ thuê tư vấn đủ năng lực giám sát thi công sửa chữa công trình.

- Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng là cơ quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý công tác xây dựng trong lĩnh vực xây dựng, tổ chức và công bố các tập đơn giá xây dựng, giá ca máy và thiết bị xây dựng, giá vật liệu, giá khảo sát xây dựng, giá thí nghiệm vật liệu.

IX. HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

Việc đầu tư Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3, hạng mục: Sửa chữa nhà trung tâm thí nghiệm điện; sửa chữa nhà kho; sửa chữa kho chất thải nguy hại; sửa chữa nhà bảo vệ; sửa chữa cổng, hàng rào nhằm từng bước hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, khôi phục các tính năng vốn có của các hạng mục; đáp ứng nhu cầu về diện tích làm việc, tạo môi trường làm việc theo hướng hiện đại nhằm phát huy tính hiệu quả trong công việc. Góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội tại Tây Nguyên.

X. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Sửa chữa nhà nghỉ ca, nhà kho, nhà Trung tâm thí nghiệm điện Công ty Điện lực Lâm Đồng cơ sở 3, hạng mục: Sửa chữa nhà trung tâm thí nghiệm điện; sửa chữa nhà kho; sửa chữa kho chất thải nguy hại; sửa chữa nhà bảo vệ; sửa chữa cổng, hàng rào nhằm từng bước hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, khôi phục các tính năng vốn có của các hạng mục, đáp ứng tâm tư nguyện vọng của Cán bộ - công nhân viên cũng như nhu cầu về phát triển cơ sở vật chất của xã hội là một sự cần thiết và cấp bách.

Với tinh thần đó, Chủ đầu tư đề nghị các Phòng ban chức năng có liên quan tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, nhanh chóng tiến hành triển khai các bước tiếp theo, sớm đưa công trình vào sử dụng theo đúng trình tự xây dựng cơ bản./.