

UBND TỈNH HÀ NAM CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 243 /SXD-QLXD

Hà Nam, ngày 03 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO

**Thẩm định dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam
Đồng Văn thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực
phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng; Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình; Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Quyết định 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 về việc ban hành quy định quản lý quy

hoạch, đầu tư, khai thác khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 01/2020/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 về việc sửa đổi một số điều của Quy định quản lý quy hoạch, đầu tư, khai thác khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự án: Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 04/4/2019 phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 2235/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 phê duyệt bổ sung danh mục dự án sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2019; Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 13/3/2020 phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án; Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Theo Văn bản số 1834/PC07 ngày 30/9/2020 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh ý kiến về phòng cháy chữa cháy;

Sau khi xem xét đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển và Xây dựng Thăng Long - Công ty TNHH Kim Thành - Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng số 6 (tại Tờ trình số 15/TTr/LD-ĐNDV ngày 15 tháng 01 năm 2021) về việc thẩm định Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thẩm định Dự án như sau:

1. Thông tin chung về dự án

a) Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên.

b) Nhóm dự án, loại, cấp công trình:

- Dự án nhóm B.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III; đường giao thông cấp III.

c) Nhà đầu tư được lựa chọn: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển và Xây dựng Thăng Long - Công ty TNHH Kim Thành - Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng số 6.

- Giá đề xuất: 184.758,117 triệu đồng, trong đó:

+ Chi phí thực hiện dự án: 163.603,821 triệu đồng;

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 21.154,296 triệu đồng;

- Giá đề xuất nộp ngân sách nhà nước: 300,0 triệu đồng.

d) Địa điểm xây dựng, diện tích đất sử dụng:

- Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Diện tích sử dụng đất: 119.083,75 m².

đ) Tiến độ thực hiện hợp đồng: 24 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

e) Đơn vị lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH tư vấn và Đầu tư xây dựng Ánh Dương.

f) Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 41:2019/BGTVT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;
- TCXDVN 104:2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- 22 TCN 211 - 06 Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;
- TCVN 8819:2011 Mặt đường bê tông nhựa nóng - yêu cầu thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8859:2011 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô - Vật liệu, thi công và nghiệm thu;
- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu;
- 22 TCN 333-06 Quy trình đầm nén đất, đá dăm trong phòng thí nghiệm;
- TCVN 4447:2012: Công tác đất - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4054:2005: Đường ô tô - yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 33:2006: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9113:20012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

2. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt; hoàn chỉnh hệ thống giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật; tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

3. Quy mô đầu tư

3.1. Quy mô đầu tư theo hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 13/3/2020 của UBND tỉnh trên cơ sở Báo cáo thẩm định hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư số 362/BC-SKHĐT ngày 11/3/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư):

Đầu tư các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, công viên cây xanh; thông tin liên lạc; cấp điện,... theo Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 04/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3.2. Quy mô đề xuất thực hiện dự án:

a) Các hạng mục đầu tư theo hồ sơ mời thầu gồm San nền, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, công viên cây xanh; thông tin liên lạc; cấp điện,...

theo Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 04/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Điều chỉnh mặt bằng khu công viên và hệ thống cấp nước so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo đề xuất của Chủ đầu tư để phù hợp với điều kiện cụ thể của dự án, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mạng lưới cấp nước D110 từ mạng cụt sang mạng vòng để phù hợp với quy định của hệ thống phòng cháy chữa cháy, điều chỉnh một số điểm đầu nối cấp nước để phù hợp với mạng lưới cấp nước mới.

- Thay đổi cục bộ mặt bằng khu công viên (*giảm diện tích hồ nước, cây xanh; tăng diện tích sân chơi, đường dạo, bãi đỗ xe, diện tích công trình phụ trợ công viên...*), việc điều chỉnh cục bộ có mật độ xây dựng phù hợp với quy định và công năng sử dụng.

4. Giải pháp thiết kế các hạng mục đầu tư

4.1. Cơ cấu sử dụng đất (theo Quyết định số 2235/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh):

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	41.022,33	34,45
2	Đất cây xanh cảnh quan	26.782,35	22,49
3	Đất giao thông	51.279,07	43,06
	Tổng	119.083,75	100,00

* Ranh giới dự án theo bản vẽ kèm theo hồ sơ mời thầu do Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới lập và được Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định tại Văn bản số 362/BC-SKHĐT ngày 11/3/2020.

4.2. Giải pháp thiết kế xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu đô thị

4.2.1. San lấp mặt bằng: Phạm vi san nền toàn bộ các lô đất trong dự án, cao độ san lấp thiết kế từ +2,80m đến +3,25m (thấp hơn 30cm so với cao độ quy hoạch). Vật liệu san lấp bằng đá lẫn đất, đầm chặt $K \geq 85$.

4.2.2. Đường giao thông

a) Mặt cắt đường theo quy hoạch

- Đường trục chính:

+ Tuyến D1, L = 682 m, (mặt cắt 7-7): 6,0m (hè)+7,0m (lòng đường) +16,0m (dải phân cách)+7,0m (lòng đường) + 6,0m (hè) = 42,0m.

+ Tuyến N2, L = 115 m, (mặt cắt 3-3): 5,0m (hè)+7,5m (lòng đường) +3,0m (dải phân cách)+7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 28,0m.

+ Tuyến N7, L = 394 m, (mặt cắt 4-4): 4,0m (hè)+10,5m (lòng đường) +0,5m (lề đường) = 15,0m.

- *Giao thông nội bộ gồm 10 tuyến đường. Trong đó:*

+ Tuyến D2, L= 116,5m, (mặt cắt 2-2): 4,0m + 7,0m + 4,0m = 15,0m.

+ Tuyến D3, L= 127,0m, (mặt cắt 2-2): 4,0m + 7,0m + 4,0m = 15,0m.

+ Tuyến D4, L= 305,0m, (mặt cắt 5-5): 5,0m + 7,0m + 5,0m = 17,0m.

+ Tuyến D5, L= 305,0m, (mặt cắt 2-2): 4,0m + 7,0m + 4,0m = 15,0m.

+ Tuyến D6, L= 103,0m, (mặt cắt 6-6): 3,0m + 7,0m + 3,0m = 13,0m.

+ Tuyến N3, L= 115,5m, (mặt cắt 2-2): 4,0m + 7,0m + 4,0m = 15,0m.

+ Tuyến N4, L= 162,0m, (mặt cắt 2-2): 4,0m + 7,0m + 4,0m = 15,0m.

+ Tuyến N5 (đoạn từ nút N15 - nút N17), L= 125,0m, (mặt cắt 2-2): 4,0m + 7,0m + 4,0m = 15,0m.

+ Tuyến N5 (từ nút N13 - nút N15), L= 269,0m, (mặt cắt 5-5): 5,0m + 7,0m + 5,0m = 17,0m.

+ Tuyến N6, L= 125,0m, (mặt cắt 1-1): 3,0m + 7,0m + 1,5m = 11,5m.

b) Mặt cắt đường theo dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2235/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019

- Tuyến D1 (từ nút N1 đến nút N2) chỉ thực hiện trong phạm vi ranh giới dự án gồm: 6,0m (hè)+7,0m (lòng đường) +8,0m (dải phân cách) = 21,0m.

- Tuyến N2 phạm vi dự án đầu tư xây dựng 1/2 mặt cắt tuyến đường gồm: 5,0m (hè)+7,5m (lòng đường) +1,5m (dải phân cách) = 14,0m.

- Các tuyến còn lại thực hiện đầu tư hoàn chỉnh theo mặt cắt quy hoạch.

c) Kết cấu chính

- Kết cấu móng, mặt đường:

+ Loại 1 (áp dụng cho các tuyến D1, N2, N7): Nền đường đắp theo tiêu chuẩn, vật liệu đắp nền đường bằng đá lẫn đất (xử lý nền đất yếu đạt yêu cầu trước khi đắp), móng đường cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, mặt đường bê tông nhựa C12,5 dày 5cm và bê tông nhựa C19 dày 7cm, đảm bảo $E_{ylc} \geq 155\text{Mpa}$.

+ Loại 2 (áp dụng cho các tuyến còn lại): Nền đường đắp theo tiêu chuẩn, vật liệu đắp nền đường bằng đá lẫn đất (xử lý nền đất yếu đạt yêu cầu trước khi đắp), móng đường cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, mặt đường bê tông nhựa C19 dày 7cm, đảm bảo $E_{ylc} \geq 120\text{Mpa}$.

- Độ dốc ngang mặt đường 2% từ tim tuyến về hai phía vỉa hè; độ dốc ngang hè đường 1,5% dốc về phía lòng đường.

- Bó vỉa, dải phân cách, đan rãnh: Bó vỉa bê tông xi măng đúc sẵn, kích thước 30x18x100cm; đan rãnh bê tông xi măng đúc sẵn, kích thước 50x30x5cm. Bó vỉa, đan rãnh đặt trên lớp bê tông lót, dày 10cm.

- Kết cấu lát hè: Mặt hè lát gạch Terrazzo kích thước 40x40cm, dày 3,5cm trên lớp móng bê tông đá 2x4 mác 150 dày 10cm, nền đắp đá lẫn đất đầm chặt $K \geq 95$. Bó gáy hè xây gạch không nung trên lớp bê tông lót.

- Cây xanh vỉa hè bố trí loại cây xanh bóng mát (*Osaka, Bằng Lăng, Phượng Vỹ*) có đường kính gốc 13-15cm, chiều cao $\geq 3,0\text{m}$. Hố trồng cây xây gạch xi măng cốt liệu, kích thước hố 1,2x1,2m, khoảng cách 7,0m/hố. Trên dải phân cách bố trí hai tầng; tầng trên trồng cây ngâu và hoa giấy xen kẽ nhau, khoảng cách các cây khoảng 4m, tầng dưới trồng lớp cỏ lá tre.

- Hệ thống an toàn giao thông: Thiết kế các vạch kẻ đường, biển báo phù hợp với QCVN 41:2019 /BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

4.2.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Hướng thoát nước chính chia làm 02 khu vực:

- + Khu vực phía Đông đường D1 (*trục kết nối Bắc Nam khu đất*) hướng thoát từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam.

- + Khu vực phía Nam đường D1 (*trục kết nối Bắc Nam khu đất*) hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây, khu vực phía Nam khu dân cư hiện trạng hướng thoát từ Tây sang Đông.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D300÷D1500, cống trên hè chịu tải trọng VH, cống qua đường chịu tải trọng HL93. Đoạn giao cắt với đường hiện trạng sử dụng cống hộp bê tông cốt thép 3,0x2,0m.

- Hố ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách trung bình từ 30-35m/ga. Hố ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu, kết hợp hố ga bê tông cốt thép, tấm đan bê tông cốt thép trên đây nắp hố ga bằng gang. Lưới chắn rác bằng gang.

4.2.4. Hệ thống thoát nước thải

- Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam rồi thu về trạm xử lý nước thải phía Đông Nam thuộc dự án Khu nhà ở hai bên tuyến đường 68 đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 (*theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/200 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên*) qua hệ thống cống chính trên tuyến đường N7.

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE gân xoắn D300, D400.

- Hệ thống hố ga thiết kế dọc theo cống, khoảng cách trung bình 25÷30m/ga. Hố ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu kết hợp ga bê tông cốt thép, nắp hố ga bằng gang.

4.2.5. Hệ thống cấp nước sinh hoạt, cấp nước cứu hoả

- Nguồn nước đầu nối từ đường ống D160 trên tuyến đường N7 phía Nam khu đất (*theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên*). Đường ống cấp nước của dự án là đường ống cấp nước kết hợp cấp nước sinh hoạt và phòng chữa cháy chạy theo các trục đường.

- Mạng lưới đường ống cấp nước sử dụng mạng vòng kết hợp mạng cụt gồm: Đường ống truyền dẫn đường kính D160, D110, ống dịch vụ đường kính $\Phi 75$, $\Phi 63$. Vật liệu ống và phụ kiện nối ống đồng bộ dùng ống HDPE tiêu chuẩn. Tại các vị trí qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ.

- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, trát vữa xi măng mác 75. Đáy hồ van đổ bê tông, trên đây tấm đan bê tông cốt thép.

- Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống chính D160, D110 khoảng cách trung bình 120m/trụ.

(ý kiến về phòng cháy chữa cháy theo Văn bản số 1834/PC07 ngày 30/9/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công An tỉnh).

4.2.6. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc dự án đầu tư các ống chờ UPVC D110 để luôn cáp thông tin kết hợp với các hố ga kỹ thuật.

4.2.7. Công viên, cây xanh

- Bố trí vị trí công viên, cây xanh, hồ cảnh quan, diện tích khoảng 2,0ha ($20.196m^2$) tại phía Đông của khu đất để phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí cho người dân trong khu vực và tạo cảnh quan môi trường xung quanh, trong đó (*Hồ nước diện tích: $7.369,03m^2$; Sân quảng trường, đường dạo lát đá diện tích diện tích: $6.317,08m^2$; Thảm cỏ, cây xanh phân tán trong công viên diện tích: $5.791,74m^2$; Các hạng mục công trình kiến trúc (Đài phun nước, tường bồn hoa,)*).

- Cây xanh trong công viên gồm cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan, cây bụi, cây khóm và trồng cỏ Nhật bên dưới. Loại cây bóng mát (*cây Giáng Hương, Me Tây, Bàng Đài Loan*), đường kính cây trồng từ 13-15cm, cao $\geq 3m$.

4.2.8. Cấp điện và chiếu sáng (*theo Văn bản số 20/SCT-QLNL ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Sở Công thương*), nội dung cơ bản gồm:

a) Phân di chuyển:

- Di chuyển hạ ngầm đường điện trung thế 35kV nhánh TBA Đồng Văn 8: Trồng mới các vị trí cột số 01 và 02 sử dụng cột PC18-13.

- Hạ ngầm đường dây từ cột 02 đến vị trí TBA Đồng Văn 8 mới, tuyến dây đi dọc vỉa hè đường Quy hoạch, sử dụng cáp đồng ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 35kV- 3x70mm². Từ cột 20 đến cột 01 đến cột 02 sử dụng dây nhôm lõi thép bọc cách điện AC70/11 XLPE4.3/HDPE.

- Di chuyển TBA Đồng Văn 8 kiểu treo lên khu đất cây xanh đường D5, tận dụng máy biến áp, tủ điện hạ thế, tủ bù tự động, cáp tổng và các thiết bị lắp đặt trên phần xà trạm: Bộ cầu dao liên động ngoài trời DN-35kV-630A; bộ chống sét van 35kV(ngoại); bộ cầu chì tự rơi CR-35kV/100A.

- Di chuyển đường điện hạ thế 0.4kV nguồn cấp TBA Đồng Văn 8, trồng mới 11 vị trí cột sử dụng cột PC8.5-5.0 đảm bảo theo TCVN 5847- 2016. Dây dẫn sử dụng cáp vặn xoắn CVX 4x185mm² và phụ kiện đấu nối. Bỏ sung dây xuống hòm công tơ và dây sau công tơ.

b) Phần cấp điện:

- Xây dựng đường cáp ngầm 35kV cấp điện cho các TBA: Cột đầu: Cột số 02 Nhánh TBA Đồng Văn 8 trong phần di chuyển nói trên. Xây dựng đường cáp ngầm 35kV từ cột đầu đến TBA T1, đến TBA T2 của dự án, sử dụng cáp đồng ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 35kV-3x70mm², cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE 130/110 đi ngầm trong rãnh cáp và đi dọc theo vỉa hè đường, đoạn qua đường luồn thêm trong ống nhựa trơn chịu lực phi 200 PN8, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

- Xây dựng trạm biến áp:

+ TBA T1 (2x560)kVA-35(22)/0.4kV: kiểu trạm Kiot hợp bộ đặt 02 MBA được bố trí thành 4 khoang: 01 khoang cao thế, 02 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế.

+ TBA T2 320kVA-35(22)/0.4kV: Trạm biến áp kiểu trạm Kiot hợp bộ đặt 01 MBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang cao thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế.

- Xây dựng đường cáp ngầm hạ thế 0.4kV: Cáp điện sử dụng cáp đồng ngầm 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120+1x95mm², 3x95+1x70mm², 3x70+1x50mm², 3x50+1x35mm² cáp được luồn trong ống xoắn chịu lực HDPE D105/80 đặt trong rãnh cáp, đoạn qua đường luồn trong ống nhựa trơn chịu lực, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định. Tủ bao gom công tơ đặt trên vỉa hè, loại tủ lắp 4, 6, 8 công tơ, đặt ống nhựa chờ sẵn F40/30 vào các nhà dân. Tủ được chế tạo theo thiết kế kiểu ngoài trời, cấp bảo vệ IP54. Tiếp địa: Vỏ tủ điện và các chi tiết kim loại không mang điện được nối xuống hệ thống tiếp địa có $R \leq 10$ ôm.

c) Đường điện chiếu sáng: Nguồn điện từ TBA T1, T2 xây dựng mới của dự án; lắp đặt 02 tủ điều khiển chiếu sáng. Hệ thống đèn chiếu sáng đường sử dụng loại cột thép cao 7m, cần đơn cao 2m, độ vươn 1.5m ở 1 bên đường treo bóng Led 100W. Cột thép bát giác liền cần đơn cao 11m treo đèn Led 120W. Đèn chiếu sáng trang trí sử dụng cột đèn cao 3.9m, lắp 04 đèn cầu D400 bằng nhựa PMMA có sọc trắng, bóng đèn compact 25W. Cáp cấp cho đèn loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0.6/1kV 3x25+1x16mm², cáp được luồn trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50 đặt trong rãnh cáp, đoạn qua đường luồn thêm ống nhựa trơn chịu lực, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định. Dây lên đèn bằng dây đồng Cu/PVC/PVC 2x2.5mm², dây chống sét Cu/PVC/PVC 1x2.5mm². Đèn Led cao áp công suất 100W, 120W được sản xuất theo công nghệ tiên tiến của Châu Âu. Thân đèn bằng nhôm đúc áp lực cao, bề mặt sơn tĩnh điện chịu tia UV và yếu tố thời tiết khắc nghiệt, chống bám bụi.... Tất cả các cột đèn, tủ điều khiển chiếu sáng được tiếp đất an toàn, cọc tiếp địa L63x63x6 dài 2,5m, điện trở tiếp địa đảm bảo $R \leq 10$ ôm. Giữa các cột chiếu sáng dùng dây đồng M10 để nối liên thông hệ thống nối đất.

4.3. Khái toán tổng mức đầu tư:

a) Căn cứ lập tổng mức đầu tư:

- Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 10/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 11/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 Hướng dẫn xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng; Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng; Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Căn cứ Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc công bố Đơn giá nhân công xây dựng và đơn giá nhân công tư vấn xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định 2622/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2020 về việc công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng, Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Hà Nam - phần Xây dựng và phần Lắp đặt hệ thống kỹ thuật công trình.

- Căn cứ Văn bản số 2892/CB-SXD ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Sở Xây dựng về Công bố giá vật liệu xây dựng Quý IV năm 2020. Một số loại vật liệu không có trong Công bố giá tham khảo giá do Chủ đầu tư cung cấp.

b) Khái toán tổng mức đầu tư (làm tròn): **184.758.117.000,0 đồng**

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:	132.531.743.872,0 đồng
- Chi phí thiết bị:	3.266.642.500,0 đồng
- Chi phí quản lý dự án:	1.864.141.486,0 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	7.526.023.477,0 đồng
- Chi phí khác:	2.421.427.523,0 đồng
- Chi phí dự phòng:	13.019.340.642,0 đồng
- Chi phí giải phóng mặt bằng (<i>tạm tính</i>):	21.154.296.000,0 đồng
- Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (<i>tạm tính</i>)	2.974.501.500,0 đồng

** Tổng mức đầu tư chưa bao gồm tiền sử dụng đất*

c) Nguồn vốn thực hiện: Vốn hợp pháp do chủ đầu tư huy động.

4.4. Phương thức giao, chuyển quyền sử dụng đất

- Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư xây dựng đường giao thông, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành.

- Đối với đất cây xanh cảnh quan, đất giao thông: Nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý theo quy định.

4.5. Hiệu quả dự án đầu tư

- Đầu tư hạ tầng tạo ra 41.022,33m² đất ở, đáp ứng đáp ứng nhu cầu về nhà cho người dân trên địa bàn.

- Khái toán các khoản thu từ quỹ đất ở doanh thu khoảng 198.198.750.000 đồng (*dự kiến nộp ngân sách nhà nước ước khoảng 13.440,0 triệu đồng*). Giá trị cụ thể xác định theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Ý kiến của các cơ quan và giải trình của Sở Xây dựng:

5.1. Ý kiến của Sở Công thương (*Văn bản số 20/SCT-QLNL ngày 07 tháng 01 năm 2021*): Trong bước thiết kế tiếp theo đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thực hiện xây dựng phương án di chuyển thống nhất với chủ sử dụng công trình điện, thỏa thuận cấp điểm đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật với ngành điện để đảm bảo phương án cấp điện được khả thi.

*** Ý kiến giải trình:**

Sở Xây dựng yêu cầu nhà đầu tư phối hợp đơn vị tư vấn thực hiện xây dựng phương án di chuyển thống nhất với chủ sử dụng công trình điện, thỏa thuận cấp điểm đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật với ngành điện và cập nhật trong bước thiết kế tiếp theo.

5.2. Ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư (*Văn bản số 1669/SKHĐT-KTN ngày 10 tháng 9 năm 2020*): Bổ sung một số nội dung thuyết minh dự án đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 32, Nghị định 11/2013/NĐ-CP, ngày 14/01/2013 của Chính phủ; Hình thức đầu tư, phương án huy động tài chính, phương án kinh doanh, cập nhật bổ sung năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư về tài chính, đầu tư và quản lý thực hiện dự án (*trên cơ sở kết quả đấu thầu đã được phê duyệt*)... Thuyết minh dự án cần khảo sát, đánh giá kỹ hiện trạng, sự cần thiết, nhu cầu thị trường để có phương án đầu tư, kinh doanh hiệu quả, khả thi; bổ sung các định hướng khu vực cần thiết phải xây nhà, khu vực chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở (*theo quy định tại điểm c, khoản 3, Điều 11, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD- BNV, ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ*). Về phương thức giao đất, quản lý sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, đề nghị làm rõ chi tiết về diện tích các loại đất thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng để bàn giao cho đơn vị quản lý theo quy định. Đề nghị xem xét lại mục tổ chức khai thác quỹ đất: dự án không bao gồm các công trình thuộc đối tượng thuê đất, do đó không quy định thời gian thuê đất. Bổ sung thời hạn hoạt động dự án theo quy định.

*** Ý kiến giải trình:**

Các nội dung này, Nhà đầu tư đã tiếp thu và chỉnh sửa trong thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Việc thực hiện xây dựng theo điểm C khoản

3 điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ nội vụ, Sở Xây dựng đề nghị nhà đầu tư làm các thủ tục để xin ý kiến Bộ Xây dựng. Thời hạn hoạt động của dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2020 (không quá 50 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực).

5.3. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Văn bản số 811/SNN-XDCT ngày 08 tháng 9 năm 2020): Đề nghị bổ sung thuyết minh đánh giá chi tiết hiện trạng hệ thống công trình thủy lợi khu vực dự án, xác định những công trình bị ảnh hưởng và phương án hoàn trả; bổ sung hồ sơ bản vẽ hạng mục hoàn trả kênh mương cho các tuyến kênh bị ảnh hưởng bởi dự án; Về đầu nổi thoát nước mưa tại điểm xả CX07, đề nghị không bố trí thoát nước vào kênh I4-8-6 (kênh tưới) mà phải đầu nổi ra hệ thống kênh tiêu của khu vực (A4-6, A4-6-22 ...). Khi thi công đầu nổi đề nghị Chủ đầu tư phải làm thủ tục cấp phép theo Nghị định số 67/2018/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Thủy lợi và Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh.

* Ý kiến giải trình:

Các vị trí hoàn trả kênh mương và đầu nổi thoát nước được thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh và đồng bộ với hệ thống thoát nước của Dự án lân cận.

5.4. Ý kiến của Sở Tài chính (Văn bản số 2164/STC-TCĐT ngày 04 tháng 9 năm 2020): Đề nghị nhà đầu tư làm rõ mức vốn bố trí từng nguồn vốn đồng thời lập phương án đảm bảo khả năng bố trí đủ vốn đầu tư cho dự án theo đúng tiến độ đề xuất. Nhà đầu tư cần có ý kiến thẩm định khả năng đáp ứng vốn vay của các đối tác cung cấp vốn.

* Ý kiến giải trình: Nhà đầu tư đã tiếp thu, chỉnh sửa

5.5. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 1571/STN&MT-CCĐĐ ngày 17 tháng 9 năm 2020): Đề nghị phải thực hiện điều chỉnh bổ sung trong Danh mục công trình dự án thực hiện trong giai đoạn 2016-2020 tỉnh Hà Nam; đề nghị làm rõ về quy mô dân số 1.312 người có nhu cầu về đất ở, sử dụng quỹ đất ở của dự án để đảm bảo việc sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bổ sung việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ đối với các vị trí trực chính đô thị, trực cảnh quan; Việc đề xuất cụ thể các vị trí, lô đất được phép phân lô bán nền theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Dự án đề xuất tiến độ thực hiện từ quý I/2020 đến hết năm 2022 nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động, sử dụng. Đề nghị Dự án bổ sung đề xuất thời hạn hoạt động của dự án. Về môi trường: Dự án căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP

ngày 13/5/2019 của Chính phủ để xác định thủ tục bảo vệ môi trường; theo quy định tại mục 3 Phụ lục II, dự án thuộc đối tượng lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

* Ý kiến giải trình:

Các nội dung này, Nhà đầu tư đã tiếp thu và chỉnh sửa trong thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Việc thực hiện xây dựng theo điểm C khoản 3 điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ nội vụ, Sở Xây dựng đề nghị nhà đầu tư làm các thủ tục để xin ý kiến Bộ Xây dựng. Thời hạn hoạt động của dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2020 (*không quá 50 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực*). Nhà đầu tư thực hiện lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

5.6. Ý kiến của Sở Giao thông vận tải (*Văn bản số 1339/SGTVT-KHTC ngày 11 tháng 9 năm 2020*): Các tuyến đường giao thông đối ngoại của dự án kết nối vào các tuyến đường trong quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên, đề nghị chủ đầu tư các dự án liên hệ với Phòng Quản lý đô thị - thị xã Duy Tiên để được cung cấp cao độ và các nội dung liên quan để kết nối hạ tầng đảm bảo an toàn giao thông. Quy mô, kết cấu nền, mặt đường; hệ đường, đề nghị rà soát cho phù hợp theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Về an toàn giao thông, đề nghị nghiên cứu áp dụng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT ban hành kèm theo Thông tư số 54/2019/TT-BGTVT ngày 31/12/2019 của Bộ Giao thông vận tải có hiệu lực từ ngày 01/7/2020.

* Ý kiến giải trình: Các nội dung này, Nhà đầu tư đã tiếp thu và chỉnh sửa.

5.7. Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên (*Văn bản số 694/UBND-QLĐT ngày 08 tháng 9 năm 2020*): Cần bổ sung thiết kế cơ sở hạng mục cây xanh xung quanh hồ nước và khu phía sau lô biệt thự.

* Ý kiến giải trình: Các nội dung này, Nhà đầu tư đã tiếp thu và chỉnh sửa.

5.8. Ý kiến của Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới (*Văn bản số 99/BQL-HCTH ngày 07 tháng 9 năm 2020*): Cần có giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật với các dự án lân cận, khu dân cư hiện hữu (*nhất là cao độ, thoát nước*). Có giải pháp cấp nước, thoát nước mưa, nước thải đảm bảo cho cư dân đến sống (*hiện nay chưa có nước sinh hoạt mới theo quy hoạch*). Bổ sung các điểm đầu nối cấp nước, thoát nước và cấp điện cho các hộ gia đình.

* Ý kiến giải trình: Các nội dung này, Nhà đầu tư đã tiếp thu và chỉnh sửa.

5.9. Phòng cảnh sát PCCC&CNCH (*tại Văn bản số 1834/PC07 ngày 30/9/2020*): Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế lập thiết

kế kỹ thuật thi công của dự án và thực hiện thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định.

* Ý kiến giải trình: Nhà đầu tư tiếp thu ý kiến của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH và thực hiện thiết kế kỹ thuật thi công trình thẩm duyệt về PCCC theo quy định.

6. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở

6.1. Thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 04/4/2019; hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 13/3/2020.

Một số nội dung điều chỉnh để phù hợp với điều kiện cụ thể của dự án:

- Điều chỉnh mạng lưới cấp nước D110 từ mạng cụt sang mạng vòng để phù hợp với quy định của hệ thống phòng cháy chữa cháy, điều chỉnh một số điểm đầu nối cấp nước để phù hợp với mạng lưới cấp nước mới.

- Thay đổi cục bộ mặt bằng khu công viên (*giảm diện tích hồ nước, cây xanh; tăng diện tích sân chơi, đường dạo, bãi đỗ xe, diện tích công trình phục vụ công viên...*), việc điều chỉnh cục bộ có mật độ xây dựng phù hợp với quy định và mặt bằng công năng có tính sinh động, thẩm mỹ hơn.

6.2. Thiết kế cơ sở của dự án có sự hợp lý trong các giải pháp thiết kế và đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình, đảm bảo an toàn xây dựng.

6.3. Việc áp dụng tiêu chuẩn trong các giải pháp thiết kế về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy: Theo quy chuẩn và các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

6.4. Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở:

- Tổ chức lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH tư vấn và đầu tư xây dựng Ánh Dương được Sở Xây dựng Hà Nam cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HNA-00019027 ngày 17 tháng 12 năm 2018, được cấp bổ sung ngày 28 tháng 8 năm 2019 và ngày 14 tháng 8 năm 2020.

- Chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề thiết kế phù hợp.

6.5 Nội dung thẩm định khái toán tổng mức đầu tư:

- Định mức, đơn giá các chi phí trong tổng mức đầu tư được lập phù hợp với định mức, đơn giá hiện hành. Các khối lượng chủ yếu của tổng mức đầu tư phù hợp với khối lượng thiết kế.

- Khái toán tổng mức đầu tư thực hiện dự án có bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí phát triển đất trồng lúa (184.758.117.000,0 đồng) phù hợp với giá đề xuất của Nhà đầu tư (theo hồ sơ đề xuất về tài chính).

7. Kiến nghị

- Yêu cầu Nhà đầu tư:

+ Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Văn bản số 1571/STN&MT-CCĐĐ ngày 17/9/2020).

+ Đấu nối thoát nước ra kênh I4-8-6 thực hiện thủ tục cấp phép theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn (tại Văn bản số 811/SNN-XDCT ngày 08/9/2020).

+ Trong tổng mức đầu tư giá trị giải phóng mặt bằng là tạm tính (khoảng 21.154,296 triệu đồng) do đó Nhà đầu tư phải phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên kiểm tra, khảo sát, lập phương án, xác định giá trị và phê duyệt phương án theo đúng quy định hiện hành.

+ Xác định cụ thể các vị trí, lô đất ở được chuyển quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng- Bộ Nội vụ.

+ Về quỹ đất nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định tại điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Hồ sơ Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được lập tuân thủ các quy định về đầu tư xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét nội dung điều chỉnh, chấp thuận dự án đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo SXD;
- Cty CP ĐTPTXD Thăng Long;
- Cty TNHH Kim Thành; Cty CPĐT&XD số 6;
- Lưu: VT, QLXD.
- CV(PQD)- 2021/0160



Nguyễn Quang Huy

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên

Stt	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Hệ số	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế GTGT	Chi phí sau thuế
I	Chi phí xây dựng	Gxd		(Gxd1+Gxd2+Gxd3+Gxd4)	120.483.403.520	12.048.340.352	132.531.743.872
1	Giao thông	Gxd1			48.325.542.529	4.832.554.253	53.158.096.782
2	San nền	Gxd2			15.997.362.790	1.599.736.279	17.597.099.069
3	Hạ tầng kỹ thuật	Gxd3			42.987.702.538	4.298.770.254	47.286.472.792
a	Cấp nước				1.957.614.493	195.761.449	2.153.375.942
b	Thoát nước mưa				15.177.467.683	1.517.746.768	16.695.214.452
c	Thoát nước thải				6.425.785.172	642.578.517	7.068.363.689
d	Thông tin liên lạc				1.695.736.205	169.573.620	1.865.309.825
đ	Đường dạo				3.128.247.269	312.824.727	3.441.071.996
e	Công viên cảnh quan				7.787.898.264	778.789.826	8.566.688.090
g	Hồ điều hòa				6.814.953.452	681.495.345	7.496.448.798
4	Phân điện	Gxd4			13.172.795.663	1.317.279.566	14.490.075.229
II	Chi phí thiết bị	Gtb			2.969.675.000	296.967.500	3.266.642.500
III	Chi phí quản lý dự án	Gqlđa	1,510%	1.51%*(Gxd+Gtb)	1.694.674.078	169.467.408	1.864.141.486
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				6.851.847.321	674.176.156	7.526.023.477
1	Chi phí khảo sát lập quy hoạch chi tiết		Gks1	Tạm tính	82.294.575	8.229.458	90.524.033
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị 1/500		12,7439	12.743857 Ha *39.219.363đ/ha*0,9	449.825.363	44.982.536	494.807.899
3	Chi phí lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch	Nv	11,185%	11,185%*Gqh	50.312.967	5.031.297	55.344.264
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch		20,000%	20%*Nv	10.062.593		10.062.593
3	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch		10,135%	10,135%*Gqh	45.589.801		45.589.801
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư		2,000%	2%*Gqh	8.996.507	899.651	9.896.158
5	Chi phí công bố quy hoạch		3,000%	3%*Gqh	13.494.761		13.494.761
6	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch		9,101%	9,101%*Gqh	40.938.606		40.938.606
7	Chi phí khảo sát địa hình bước TKCS		Gks2	Dự toán chi tiết	168.316.503	16.831.650	185.148.154
8	Chi phí khảo sát địa chất bước TKCS		Gks 3	Dự toán chi tiết	140.242.841	14.024.284	154.267.125
9	Chi phí khảo sát phần điện (TKCS và TKBVTC)			TB KQTB số 20/SCT-QLNL ngày 07/01/2021 của Sở Công thương	77.539.524	7.753.952	85.293.476
10	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0,377%	0.379%*(Gxd+Gtb)	467.887.168	46.788.717	514.675.884
11	Chi phí cắm mốc quy hoạch, trích đo thu hồi đất phục vụ GPMB			Tạm tính	124.267.233	12.426.723	136.693.956

Stt	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Hệ số	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế GTGT	Chi phí sau thuế
12	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	Gtk		(Gtk1+Gtk2+Gtk3+Gtk4)	1.699.516.142	169.951.614	1.869.467.756
a	Đường giao thông	Gtk1	1,181%	1.181%*Gxd1	570.724.657	57.072.466	627.797.123
b	San nền	Gtk2	1,304%	1.304%*Gxd2*40%	83.442.244	8.544.224	91.986.469
c	Hạ tầng kỹ thuật	Gtk3	1,798%	1.798%*Gxd3	772.918.892	77.291.889	850.210.781
d	Phân điện	Gtk4		TB KQTB số 20/SCT-QLNL ngày 07/01/2021 của Sở Công thương	272.430.349	27.243.035	299.673.384
13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Ggs1			2.755.980.614	275.598.061	3.031.578.676
a	Giao thông		2,375%	2.375%*Gxd1	1.147.731.635	114.773.164	1.262.504.799
b	Hạ tầng kỹ thuật		1,901%	1.901%*(Gxd2+Gxd3)	1.121.306.092	112.130.609	1.233.436.701
c	Phân điện		3,438%	3.438%*Gxd4	452.880.715	45.288.071	498.168.786
14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Ggs2	1,147%	1,147% * Gtb	34.062.172	3.406.217	37.468.389
15	Chi phí lập hồ sơ mời sơ tuyển, đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển lựa chọn nhà thầu			Hợp đồng số 17/2019/HĐTV-NH ngày 15/11/2019	65.121.818	6.512.182	71.634.000
16	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu lựa chọn nhà thầu			Hợp đồng số 03/2020/HĐTV-NH ngày 29/02/2020	129.545.455	12.954.546	142.500.001
17	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn thiết kế BVTC		0,735%	0.735%* Gtb	12.491.444	1.249.144	13.740.588
18	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn giám sát thi công		0,607%	0.607%*(Ggs1+Ggs2)	16.935.560	1.693.556	18.629.116
19	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu thi công xây dựng		0,098%	0.098%* Gxd	118.073.735	11.807.374	129.881.109
20	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu mua sắm thiết bị		0,549%	0.549%*Gtb	16.303.516	1.630.352	17.933.867
21	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC				165.660.127	16.566.013	182.226.140
a	Đường giao thông	Gtk1	0,115%	0.115%*Gxd1	55.574.374	5.557.437	61.131.811
b	San nền	Gtk2	0,156%	0.156%*Gxd2*40%	9.982.354	998.235	10.980.590
c	Hạ tầng kỹ thuật	Gtk3	0,144%	0.144%*Gxd3	61.902.292	6.190.229	68.092.521
d	Phân điện	Gtk4	0,290%	0.290%*Gxd3	38.201.107	3.820.111	42.021.218
22	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng				158.388.296	15.838.830	174.227.125
a	Đường giao thông	Gtk1	0,108%	0.108%*Gxd1	52.191.586	5.219.159	57.410.745
b	San nền,	Gtk2	0,152%	0.152%*Gxd2*40%	9.726.397	972.640	10.699.036
c	Hạ tầng kỹ thuật	Gtk3	0,138%	0.138%*Gxd3	59.323.030	5.932.303	65.255.332
d	Phân điện	Gtk4	0,282%	0.282%*Gxd3	37.147.284	3.714.728	40.862.012
V	Chi phí khác				2.250.320.712	171.106.811	2.421.427.523
1	Chi phí thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà thầu tư		0,010%	0.01%* TMDT	18.475.812	0	18.475.812

Stt	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Hệ số	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế GTGT	Chi phí sau thuế
2	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư		0,020%	$0.02\% * TMĐT$	36.951.623	0	36.951.623
3	Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng		0,011%	$0.011\% * TMĐT$	20.323.393	0	20.323.393
4	Chi phí kiểm toán độc lập		0,320%	$0.32\% * TMĐT$	591.225.974	59.122.597	650.348.572
5	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán		0,210%	$0.21\% * TMĐT * 50\%$	193.996.023	0	193.996.023
6	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn khảo sát xây dựng		0,050%	$0.05\% * (Gks)$	1.000.000	0	1.000.000
7	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn khảo sát, thiết kế BVTC		0,050%	$0.05\% * GtK$	1.000.000	0	1.000.000
8	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn giám sát thi công		0,050%	$0.05\% * (Ggs1 + Ggs2)$	1.395.021	0	1.395.021
9	Chi phí tham gia hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng, mua sắm thiết bị		0,050%	$0.05\% * (Gxd + Gtb)$	61.726.539	0	61.726.539
10	Chi phí đánh giá tác động môi trường			Tạm tính	327.272.727	32.727.273	360.000.000
11	Phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường			TT56/2018/TT-BTC - Nhóm 2	42.000.000		42.000.000
12	Chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		0,190%	$(1.5 + 0.1 + 0.3)\% * (Gxd + Gtb)$	234.560.849	23.456.085	258.016.934
13	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu			Tối đa 20% chi phí giám sát	558.008.557	55.800.856	613.809.413
14	Phí thẩm định thiết kế BVTC				83.065.211		83.065.211
a	Công trình HTKT			$0.0637\% * Ghkt$	68.575.136		68.575.136
b	Công trình Điện			TB KQTD số 20/SCT-QLNL ngày 07/01/2021 của Sở Công thương	14.490.075		14.490.075
15	Phí thẩm định dự toán				79.318.981		79.318.981
a	Công trình HTKT			$0.0607\% * Ghkt$	65.355.818		65.355.818
b	Công trình Điện			TB KQTD số 20/SCT-QLNL ngày 07/01/2021 của Sở Công thương	13.963.163		13.963.163
VI	Chi phí GPMB			Bảng tính	21.154.296.000		21.154.296.000
VII	Chi phí bảo vệ và phát triển đất lửa			Tạm tính (Snn * 60.000đ/m ² * 50%)	2.974.501.500		2.974.501.500
VIII	Chi phí dự phòng	Gdp					13.019.340.642
	TỔNG CỘNG						184.758.117.000

TỔNG HỢP CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Đông Nam Đồng Văn thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên

Sтт	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Giá trị xây dựng trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị xây dựng sau thuế	Ghi chú
I	Chi phí xây dựng		120.483.403.520	12.048.340.352	132.531.743.872	
1	Giao thông	Gxd1	48.325.542.529	4.832.554.253	53.158.096.782	
2	San nền	Gxd2	15.997.362.790	1.599.736.279	17.597.099.069	
3	Hồ điều hòa	Gxd3-1	6.814.953.452	681.495.345	7.496.448.798	
4	Cấp nước	Gxd3-2	1.957.614.493	195.761.449	2.153.375.942	
5	Thoát nước mưa	Gxd3-3	15.177.467.683	1.517.746.768	16.695.214.452	
6	Thoát nước thải	Gxd3-4	6.425.785.172	642.578.517	7.068.363.689	
7	Thông tin liên lạc	Gxd3-5	1.695.736.205	169.573.620	1.865.309.825	
8	Đường dạo	Gxd3-6	3.128.247.269	312.824.727	3.441.071.996	
9	Công viên	Gxd3-7	7.787.898.264	778.789.826	8.566.688.090	
10	Phản điện	Gxd4	13.172.795.663	1.317.279.566	14.490.075.229	
II	Chi phí thiết bị	Gtb	2.969.675.000	296.967.500	3.266.642.500	
	Cộng				135.798.386.372	ĐXXD: 134.277.000.000

