

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

- DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT GIAI ĐOẠN 1 THUỘC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI HÒA MẠC, HUYỆN DUY TIỀN
- ĐỊA ĐIỂM XD: HUYỆN DUY TIỀN, TỈNH HÀ NAM
- NHÀ ĐẦU TƯ: LIÊN DANH CÔNG TY TNHH KIM THÀNH VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 6

Hà Nam, tháng 10/2019

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: *1910* /SXD-QLXD

Hà Nam, ngày *11* tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO

**Thẩm định Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1
thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
thương mại Hòa Mạc, huyện 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 các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2015 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 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 tháng 5 năm 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 08/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2017 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2017 phê duyệt danh mục dự án sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư; Văn bản số 1852/UBND-GTXD ngày 07 tháng 7 năm 2017 về quy mô nghiên cứu thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên; Quyết

định số 2099/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2017 phê duyệt đề xuất dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2018 phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2019 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án,

Sau khi xem xét đề nghị của Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 tại Tờ trình số 20/TTr-LD ngày 03 tháng 9 năm 2019 (đại diện Liên danh là Công ty TNHH Kim Thành) về việc thẩm định dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện 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 hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên.

b) Nhóm dự án, loại, cấp công trình:

- Dự án nhóm B.

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

c) Nhà đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6.

d) Đơn vị lập dự án: Công ty cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC.

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

- Địa điểm xây dựng: Huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Diện tích sử dụng đất: 75.269,06m².

e) Tiến độ thực hiện: Năm 2019-2021.

g) Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01-2008/BXD;

- TCXDVN 104:2007 Đường đô thị yêu cầu thiết kế;

- 22TCN 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 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu;

- Quy trình đầm nén đất, đá dăm trong phòng thí nghiệm 22TCN 333-2006;

- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;

- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;

- TCVN 8859:2011 Móng cấp phối đá dăm trong kết cấu đường ô tô;

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

- TCXDVN 51-2008: Tiêu chuẩn thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo không gian sống tiện nghi, chất lượng nhằm tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân trong khu vực; góp phần tạo cảnh quan đô thị, diện mạo mới cho thị trấn Hòa Mạc nói riêng và huyện Duy Tiên nói chung.

3. Quy mô đầu tư và giải pháp thiết kế

3.1. Cơ cấu sử dụng đất (Theo Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2017, Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

TT	Loại đất	Tổng diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Giai đoạn 1 (m ²)
1	Đất ở mới	69.770,4	39,68	30.410,2
	Đất ở biệt thự	11.732,0	31,30	11.049,0
	Đất ở liền kề	55.038,4	8,38	19.361,2
2	Đất hỗn hợp	254,5	0,14	254,5
3	Đất dịch vụ, thương mại	14.118,3	8,03	-
4	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	6.804,2	3,87	1565,78
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.286,2	0,73	890,5
6	Đất bãi đỗ xe	599,30	0,34	599,3
7	Đất nghĩa trang	996,2	0,57	-
8	Đất cây xanh cách ly	8.828,3	5,02	944,9
9	Đất giao thông	73.173,6	41,62	40.603,88
	Đất giao thông nội bộ	53.655,8	30,52	
	Đất giao thông đối ngoại	19.517,8	11,10	
	Tổng	175.831,0	100,00	75.269,06

* Theo Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh, diện tích khu đô thị thương mại (giai đoạn I) là 75.665,88m² là do sai số khi cộng tổng diện tích các loại đất.

3.2. Các thông số thiết kế cơ sở hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

a) San nền

- San lấp toàn bộ các lô đất ở mới, đất hỗn hợp, đất cây xanh cảnh quan mặt nước, đất hạ tầng kỹ thuật, đất bãi đỗ xe, đất cây xanh cách ly. Cao độ san nền từ +3,30m đến +3,44m (thấp hơn 30cm so với cao độ quy hoạch).

- Vật liệu san nền đá lẫn đất độ chặt K_d≥85.

b) Đường giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến D5 chiều dài khoảng 378,23m; mặt cắt ngang (A-A): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (giải phân cách) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 28,0m.

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến D1: Chiều dài khoảng 205,01m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến D2: Chiều dài khoảng 194,29m; mặt cắt ngang (3-3): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,0m;

+ Tuyến D4: Chiều dài khoảng 113,75m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N3: Chiều dài khoảng 61,5m; mặt cắt ngang (1-1): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m;

+ Tuyến N4: Chiều dài khoảng 200,00m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N5: Chiều dài khoảng 371,18m; mặt cắt ngang (3-3): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,0m;

+ Tuyến N6: Chiều dài khoảng 197,95m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N7: Chiều dài khoảng 59,44m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;

+ Tuyến N8: Chiều dài khoảng 304,16m; mặt cắt ngang (1-1): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m;

+ Tuyến N9: Chiều dài khoảng 55,41m; mặt cắt ngang (2-2): 4,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 19,5m;

- Độ dốc ngang mặt đường 2%; độ dốc ngang hè đường 1,5%.

- Kết cấu móng, mặt đường:

+ Đường giao thông đối ngoại: Nền đường đắp theo tiêu chuẩn (*xử lý nền yếu đạt yêu cầu trước khi đắp*), móng đường cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, mặt đường bê tông nhựa C12,5 dày 5cm, bê tông nhựa C19 dày 7cm, đảm bảo $E_{yc}=155\text{Mpa}$.

+ Đường giao thông nội bộ: Nền đường đắp theo tiêu chuẩn (*xử lý nền 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 $E_{yc}=130\text{Mpa}$.

- Bó vỉa, đan rãnh: Bó vỉa, đan rãnh bê tông đúc sẵn, kích thước bó vỉa 26x23x100cm, đan rãnh 50x30x5cm. Bó vỉa, đan rãnh đặt trên lớp bê tông lót, dày 10cm.

- Kết cấu lát hè: Lát gạch block tự chèn trên lớp cát đệm, nền đắp đá lẫn đất đầm chặt $K\geq 90$. Bó gáy hè xây gạch không nung trên lớp bê tông lót.

- Trồng cây xanh trên vỉa hè, cây có đường kính gốc 10÷12cm, chiều cao $\geq 2,5$ m. Hồ trồng cây bằng viên bê tông đúc sẵn đặt trên lớp bê tông lót, cao độ hồ trồng cây bằng cao độ vỉa hè.

- Hệ thống an toàn giao thông: Bố trí biển báo, vạch sơn kẻ đường tuân thủ theo QCVN 41:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

c) Hệ thống thoát nước mưa

- Hướng thoát nước mưa: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam đầu nối vào tuyến cống D2000 trên hè đường D5 hoàn trả mương phía Đông khu đất.

- Xây dựng đường ống D1500 trên hè đường D1 hoàn trả mương nước phía Tây khu đất.

- Hệ thống cống sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D300, D400, D600, D800, D1250, D1500, D2000; trên vỉa hè dùng ống cấp tải trọng VH, qua đường sử dụng ống cấp tải trọng HL93; đế cống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Hồ ga: Hệ thống ga thăm, hồ thu, cửa thu thiết kế dọc theo tuyến cống, khoảng cách trung bình từ 30÷40m/ga. Hồ ga bê tông cốt thép, nắp ga, song chắn rác bằng gang.

d) Hệ thống thoát nước thải:

- Hướng thoát nước thải: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam. Giai đoạn trước mắt thu gom vào Trạm bơm nước thải số 1 nằm tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, bơm nước thải đến trạm xử lý nước thải Cụm công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên (được đầu tư trong dự án riêng, Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018). Giai đoạn sau khi đầu tư trạm xử lý nước thải sẽ thực hiện tuân thủ quy hoạch được duyệt.

- Hệ thống tuyến cống sử dụng ống D300; ống HDPE loại gân thành đôi, không xẻ rãnh.

- Hồ ga: Hệ thống hồ ga thiết kế dọc theo tuyến cống, khoảng cách trung bình từ 20÷30m/ga. Hồ ga bê tông cốt thép hoặc xây gạch không nung (tùy thuộc chiều sâu ga), tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn, nắp hồ ga gang.

đ) Hệ thống cấp nước: Điểm đầu nối nguồn nước từ đường ống cấp nước hiện trạng trên Quốc lộ 38. Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng nhánh, sử dụng ống HDPE D110, D63, D50, đoạn qua đường sử dụng ống lồng bằng thép.

e) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng (theo Văn bản số 1158/SCT-QLNL ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Sở Công thương), nội dung cơ bản như sau:

- Xây dựng đường cáp ngầm 22kV: Điểm đầu tại đường dây 22kV Lộ 476E24.3. Sử dụng cáp đồng ngầm Cu/XLPE/PVC-W 24kV-3x95mm² lõi

trong ống nhựa chịu lực HDPE 160/125 đi ngầm trong rãnh cáp, trên có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

- Xây dựng trạm biến áp 560kVA-22/0,4kV và 630kVA-22/0,4kV:
 - + Thân trạm biến áp (trụ đỡ) làm bằng thép tấm, tủ RMU 35kV và tủ hạ thế bố trí bên trong, ngăn chống tồn thất đặt trong ngăn riêng.
 - + Tủ RMU-24kV-630A-20kA/s trọn bộ đảm bảo tiêu chuẩn bao gồm 02 ngăn cầu dao phụ tải đầu cáp 24kV-630A-20kA/s và 01 ngăn cầu dao phụ tải kèm cầu chì sang máy biến áp 24kV-200A-20kA + cầu chì 24kV, cáp sang cực cao thế máy biến áp 24kV-Cu/XLPE/PVC 1x50mm².
 - + Máy biến áp kiểu kín ngâm dầu công suất 560kVA-22/0,4kV và 630kVA-22/0,4kV làm mát tự nhiên.
 - + Tủ hạ thế 600V-1000A gồm 01 MCCB 3P-1000A-65kA loại điều chỉnh dòng, biến dòng BI-1000/5A cho mạch đo lường và cho mạch công tơ, công tơ hữu công + vô công 380/200V, đồng hồ ampe kế 1000/5A, vôn kế + chỉnh mạch 0-500V, bộ chống sét hạ thế PHB-0.5. Cáp tổng từ cực hạ thế máy biến áp sang tủ điện hạ thế loại Cu/XLPE/PVC 1x240mm², tủ tụ bù công suất 100kVAr.
 - + Hệ thống tiếp địa trạm sử dụng cọc tia hỗn hợp gia công bằng thép hình mạ kẽm, trị số điện trở tiếp đất ≤ 4 Ω .

- Đường cáp ngầm hạ thế 0,4kV: Cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x150+1x95mm², 3x120+1x70mm², 3x95+1x50mm²... luôn trong ống nhựa xoắn HDPE 130/110, 150/85, 86/65 đi ngầm trong rãnh cáp, trên có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định. Tủ bao gom công tơ đặt trên vỉa hè, loại tủ tối đa 12 công tơ, tủ bằng tôn, sơn tĩnh điện.

- Đường điện chiếu sáng: Nguồn điện từ tủ hạ thế 0,4kV của trạm biến áp 560kVA-22/0,4kV cấp tới tủ điều khiển chiếu sáng đặt cạnh trạm biến áp. Tủ điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt ngoài trời bằng tôn, sơn tĩnh điện. Thiết bị lắp trong tủ gồm aptomat, contactor, ổn áp, chuyển mạch.... Hệ thống đèn chiếu sáng ngoài trời sử dụng đèn LED công suất 100W, 120W; cột đèn loại cột liền cần đơn + đôi cao 8m, cột liền cần đơn cao 11m. Đèn trang trí sử dụng cột đèn bằng gang, mỗi cột gồm 04 đèn cầu, bóng đèn compact 20W. Cáp điện chiếu sáng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1kV 4x16mm², 4x10mm² luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 65/50 đặt trong rãnh cáp. Dây lên đèn sử dụng dây Cu/PVC/PVC 2x1,5mm².

3.3. Khái toán tổng mức đầu tư xây dựng

a) Tổng chi phí (chưa bao gồm tiền sử dụng đất): **90.587.387.000 đồng.**

TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Giá trị (đồng)
1	Chi phí xây dựng	Gxd	65.860.050.838

TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Giá trị (đồng)
2	Chi phí thiết bị (<i>thiết bị điện</i>)	Gtb	1.695.014.000
3	Chi phí quản lý dự án	Gqlđ	1.325.102.210
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtv	4.001.675.858
5	Chi phí khác	Gk	3.363.389.703
6	Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (<i>tạm tính</i>)	Gbvđl	1.513.150.000
7	Chi phí giải phóng mặt bằng (<i>tạm tính</i>)	Ggpmb	12.829.004.000
Tổng mức đầu tư (làm tròn)			90.587.387.000

** Tổng mức đầu tư dự án không bao gồm chi phí dự phòng do Nhà đầu tư không đề xuất trong hồ sơ đề xuất tài chính lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.*

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

c) Phương thức giao, chuyển quyền sử dụng đất:

- Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư san nền, xây dựng đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng.

- Đối với đất cây xanh, đất hỗn hợp, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cảnh quan mặt nước, đất cây xanh cách ly, đất giao thông: Nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý theo quy định. Các công trình bàn giao lại cho nhà nước bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng...

3.4. Hiệu quả dự án đầu tư

- Đầu tư hạ tầng tạo ra 30.410,2m² 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 101.148.439.500 đồng (*dự kiến nộp ngân sách Nhà nước ước khoảng 10.561,05 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.

4. Tổng hợp ý kiến tham gia của các cơ quan có liên quan

Sở Tài chính tại Văn bản số 1765/STC-TCĐT ngày 17 tháng 9 năm 2019; Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tại Văn bản số 53/BQL-KTHT ngày 13

tháng 9 năm 2019; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1466/SKHĐT-KTN ngày 11 tháng 9 năm 2019; Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 1363/SGTVT-KHTC ngày 20 tháng 9 năm 2019; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1201/STN&MT-CCĐĐ ngày 30 tháng 9 năm 2019; Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên tại Văn bản số 726/UBND-KT&HT ngày 09 tháng 9 năm 2019, Sở Công thương tại Văn bản số 1158/SCT-QLNL ngày 20 tháng 9 năm 2019.

- Cơ bản nhất trí với các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Đề nghị 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 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Đề nghị bổ sung thời hạn hoạt động của dự án (*thời hạn không quá 50 năm để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư đối với quỹ đất ở mới*). Dự án phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường được thẩm định, phê duyệt.

Một số nội dung tồn tại, Sở Xây dựng đề nghị nhà đầu tư, tư vấn thiết kế tiếp thu ý kiến đóng góp của các Sở, ngành có liên quan và chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ theo đúng quy định.

5. Thiết kế cơ sở dự án thẩm định

a) Thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, phù hợp với quy chuẩn và các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Nội dung thiết kế cơ sở khác so với quy hoạch được duyệt: Điều chỉnh đường kính cống thoát nước mưa:

- Tuyến N4, N6, D2: Điều chỉnh từ cống D400 lên D600;
- Tuyến N5: Điều chỉnh từ cống D400 lên D600, D600 lên D1000.
- Tuyến N8: Điều chỉnh từ cống D400 lên D600, D1000.
- Tuyến D5: Điều chỉnh từ cống D800 lên D1000, D1250.

b) 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.

c) 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.

d) 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 cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC có đủ điều kiện năng lực, được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000040 tại Bộ Xây dựng.

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

6. Kiến nghị

- Yêu cầu Nhà đầu tư:

+ Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực hiện theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Văn bản số 1201/STN&MT-CCDD ngày 30 tháng 9 năm 2019).

+ Trong tổng mức đầu tư giá trị giải phóng mặt bằng là tạm tính (khoảng 12.829,0 triệu đồng): do đó Nhà đầu tư phải phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên kiểm tra, khảo sát, lập phương án, xác định giá trị và phê duyệt phương án theo đúng quy định hiện hành.

- Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ dự án Đầu tư xây dựng Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo SXD (để b/c);
- Lưu: VT, QLXD.
- CV(TQT)-2019/1008+1.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Huy

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT GIAI ĐOẠN 1 THUỘC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI HÒA MẠC, HUYỆN DUY TIỀN

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
I	Chi phí xây dựng	Gxd	1+2+...+5+6+7	59.872.773.489	5.987.277.349	65.860.050.838
1	San nền	Gxd1	Dự toán	7.017.055.887	701.705.589	7.718.761.475
2	Giao thông	Gxd2	Dự toán	31.346.175.307	3.134.617.531	34.480.792.838
3	Thoát nước mưa	Gxd3	Dự toán	9.701.675.433	970.167.543	10.671.842.976
4	Thoát nước thải	Gxd4	Dự toán	3.872.038.320	387.203.832	4.259.242.152
5	Ga giao thoát nước mưa, thoát nước thải	Gxd5		76.482.798	7.648.280	84.131.078
6	Cấp nước	Gxd6		509.303.926	50.930.393	560.234.319
	Xây dựng			198.813.212	19.881.321	218.694.533
	Lắp đặt			310.490.714	31.049.071	341.539.786
7	Hệ thống điện	Gxd7		7.350.041.818	735.004.182	8.085.046.000
	Phân cấp điện			5.413.993.636	541.399.364	5.955.393.000
	Phân điện chiếu sáng			1.757.682.727	175.768.273	1.933.451.000
	Trạm biến áp			178.365.455	17.836.546	196.202.001
II	Chi phí thiết bị (thiết bị trạm biến áp)			1.540.921.818	154.092.182	1.695.014.000
III	Chi phí quản lý dự án	Gqlda	(Gxd+Gtb) x 1,962%	1.204.638.373	120.463.837	1.325.102.210
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtvdtxd	1+2+...+13+14+15	3.637.887.143	363.788.714	4.001.675.858
1	Chi chỉ lập nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch chi tiết 1/500		Dự toán	406.342.503	40.634.250	446.976.753
2	Chi phí cấm mốc quy hoạch		Tạm tính	136.363.636	13.636.364	150.000.000
3	Chi phí khảo sát địa hình bước lập quy hoạch		Tạm tính	63.636.364	6.363.636	70.000.000
4	Chi phí khảo sát địa hình bước lập dự án		Dự toán	69.691.977	6.969.198	76.661.175
5	Chi phí khảo sát phần điện (bước dự án và bước TKBVTC)		Tạm tính	136.363.636	13.636.364	150.000.000
6	Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Gbcnkt	(Gxd+Gtb) x 0,497%	305.405.365	30.540.536	335.945.901
7	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công		6=6.1+6.2+6.3+6.4	984.864.492	98.486.449	1.083.350.941
7.1	San nền		Gxd1 x 1,37% x 40%	38.453.466	3.845.347	42.298.813
7.2	Đường giao thông		Gxd2 x 1,294%	405.731.988	40.573.199	446.305.187

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
7.3	Hạ tầng kỹ thuật		$(Gxd3 + \dots + Gxd6) \times 2,534\%$	358.860.856	35.886.086	394.746.941
7.4	Phân điện		Tạm tính	181.818.182	18.181.818	200.000.000
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư (Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ)		$0,05\% \times \text{TMĐT}$	41.176.085	4.117.609	45.293.694
9	Chi phí đánh giá HSDX lựa chọn nhà đầu tư (Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ)		$0,03\% \times \text{TMĐT}$	24.705.651	2.470.565	27.176.216
10	Chi phí lập HSMT & đánh giá HSDT xây lắp		$(Gxd + Ghcm) \times 0,159\%$	98.033.869	9.803.387	107.837.256
11	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$(Gxd + Ghcm) \times 1,881\%$	1.159.827.056	115.982.706	1.275.809.762
12	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		$Gtb \times 0,803\%$	12.373.602	1.237.360	13.610.962
13	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT gói thầu thiết kế bản vẽ thi công và dự toán		$Gtk \times 0,816\%$	8.036.494	803.649	8.840.144
14	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT gói thầu giám sát thi công xây dựng		$Ggs \times 0,797\%$	9.248.231	924.823	10.173.054
15	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường		Tạm tính	181.818.182	18.181.818	200.000.000
V	Chi phí khác	Gk	$1+2+\dots+15$	3.103.653.140	259.736.563	3.363.389.703
1	Chi phí hạng mục chung	Ghmc	$1=1.1+1.2$	1.796.183.205	179.618.320	1.975.801.525
1.1	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công		$1\% \times Gxd$	598.727.735	59.872.773	658.600.508
1.2	Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế		$2\% \times Gxd$	1.197.455.470	119.745.547	1.317.201.017
2	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán		$\text{TMĐT} \times 0,5 \times 0,394\%$	162.161.810		162.161.810
3	Chi phí kiểm toán		$\text{TMĐT} \times 0,811\%$	668.025.967	66.802.597	734.828.564
4	Phí thẩm định nhiệm vụ, thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500, quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch, công bố quy hoạch		Dự toán	87.050.934		87.050.934
5	Phí thẩm định dự án		$\text{TMĐT} \times 0,013\%$	10.681.596		10.681.596
6	Phí thẩm định thiết kế BVTC		$Gxd \times 0,081\%$	48.527.416		48.527.416
7	Phí thẩm định dự toán công trình		$Gxd \times 0,078\%$	46.731.233		46.731.233
8	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, HSYC và kết quả lựa chọn nhà đầu tư (Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ)		$0,02\% \times \text{TMĐT}$	16.470.434	1.647.043	18.117.477

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
9	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu TVGS		Mức tối thiểu	2.000.000		2.000.000
10	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu TKBVTC và dự toán		Mức tối thiểu	2.000.000		2.000.000
11	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu gói thầu thi công		$0,1\% \times (Gxd + Ghmc)$	61.668.957		61.668.957
12	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng		$5\% \times Ggs$	58.610.033		58.610.033
13	Chi phí bảo hiểm công trình		$(1,5\% \times 0 + 0,1\% \times 0 + 0,3\%) \times (Gxd + Gtb)$	116.686.021	11.668.602	128.354.623
14	Phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT số 56/2018/TT-BTC ngày 25/6/2018)			22.000.000		22.000.000
15	Phí thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy		$TMĐT \times 0,004\%$	4.855.535		4.855.535
VI	Chi phí giải phóng mặt bằng		Tạm tính			12.829.004.000
VII	Chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa		Tạm tính			1.513.150.000
	Tổng cộng (làm tròn)	TMĐT	I+II+...+VI+VII+VIII			90.587.387.000

Bảng chữ: Chín mươi tỷ, năm trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng./.