

Số: 486 /SXD-QLXD

Hà Nam, ngày 17 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO

**Thẩm định dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2
Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 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 Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 16/2019/TT-BXD hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

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 01/2020/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 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 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh; 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 424/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2019 phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Duy Tiên; Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 31

tháng 3 năm 2020 phê duyệt bổ sung Danh mục dự án sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2020; Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2020 phê duyệt Hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2020 phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Theo Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 17/2020/HĐ-DAĐT ngày 29/7/2020 giữa Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới tỉnh Hà Nam (Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) và Liên danh Công ty TNHH Kim Thành-Công ty TNHH Hải Vượng-Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 (Nhà đầu tư);

Theo Văn bản số 1391/PC07 ngày 31/8/2020 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh ý kiến về giải pháp phòng cháy chữa cháy đối với thiết kế dự án.

Sau khi xem xét đề nghị của Liên danh Công ty TNHH Kim Thành-Công ty TNHH Hải Vượng-Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 (tại Tờ trình số 06/TTr-LD ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Công ty TNHH Kim Thành - Đại diện Liên danh nhà đầu tư) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên, Sở Xây dựng báo cáo 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 2 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên.
- b) Nhóm dự án, loại, cấp công trình:
 - Dự án nhóm B.
 - Công trình giao thông cấp III, hạ tầng kỹ thuật cấp II.
- c) Nhà đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Kim Thành-Công ty TNHH Hải Vượng-Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 (theo Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
 - Tổng giá đề xuất: 120.983,397 triệu đồng, trong đó:
 - + Chi phí thực hiện dự án: 105.588,712 triệu đồng.
 - + Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 15.394,685 triệu đồng.
- 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: Phường Châu Giang và phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên (theo Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
 - Diện tích sử dụng đất lập dự án: 86.443,67m² (theo hồ sơ mời thầu và Hợp đồng thực hiện dự án).
- e) Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày hợp đồng (giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư) có hiệu lực.
- f) Nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có và vốn huy động hợp pháp của Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án.

tiết được duyệt tại Quyết định 08/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2017 và Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 14/4/2020 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Điều chỉnh cống D2000 bên phải tuyến đường D5 (theo quy hoạch là cống thoát nước mưa) thành cống hoàn trả kênh tưới I4-15. Bổ sung cống thoát nước mưa D1250 phía bên trái tuyến đường D5 để thoát nước mưa cho khu vực (theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 797/SNN-XDCT ngày 03/9/2020).

- Phần trạm xử lý nước thải (công suất theo quy hoạch 460m³/ngày.đêm), trước mắt đầu tư thiết bị trạm xử lý tương ứng với công suất 230m³/ngày.đêm.

4. Giải pháp thiết kế các hạng mục đầu tư

4.1. Cơ cấu sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất đề xuất thực hiện dự án (theo Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 17/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 29/7/2020 giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư):

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	39.360,20	45,53
	Đất liền kề	35.677,20	
	Đất biệt thự	3.683,00	
2	Đất nghĩa trang	996,20	1,15
3	Đất cây xanh mặt nước	5.238,42	6,06
4	Đất cây xanh cách ly	7.883,43	9,12
5	Đất giao thông	32.965,42	38,14
	Tổng	86.443,67	100

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

a) San lấp mặt bằng: San lấp các ô đất với cao độ san nền thiết kế từ +3,44m đến +3,52m (cao độ san nền thiết kế thấp hơn 30cm so với cao độ quy hoạch). Riêng lô cây xanh cao độ san nền thiết kế từ +3,66m đến +3,80m (cao độ san nền thiết kế bằng cao độ quy hoạch). Một số vị trí tiếp giáp với khu ruộng bố trí tường chắn bằng bao tải đất kết hợp cọc tre nẹp giữ để bảo vệ mái taluy. Vật liệu san lấp bằng đá lẫn đất, độ chặt K₈₅.

b) Đường giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến D5 chiều dài khoảng 284,32m; 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 D2: Chiều dài khoảng 342,07m; mặt cắt ngang (3-3): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 17,0m;
- + Tuyến D3: Chiều dài khoảng 256,07m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;
- + Tuyến D4: Chiều dài khoảng 256,07m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;
- + Tuyến N1: Chiều dài khoảng 199,02m; mặt cắt ngang (1-1): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m;
- + Tuyến N2: Chiều dài khoảng 199,02m; mặt cắt ngang (4-4): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m;
- + Tuyến N3: Chiều dài khoảng 309,97m; mặt cắt ngang (1-1): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$ từ tim đường về hai phía vỉa hè. Độ dốc ngang hè đường: $i_n=1,5\%$ từ mép ngoài hè vào phía lòng đường.

- Kết cấu móng, mặt đường:

+ Loại 1 (áp dụng cho tuyến D5): Nền đường đắp theo tiêu chuẩn (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 $E_{y/c} \geq 155\text{Mpa}$. (bản vẽ chi tiết thi công kết cấu này).

+ Loại 2 (áp dụng cho các tuyến còn lại): Nền đường đắp theo tiêu chuẩn (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 7cm, đảm bảo $E_{y/c} \geq 120\text{Mpa}$.

- Kết cấu bó vỉa, đan rãnh: Bó vỉa hè kích thước 300x18x100cm, đan rãnh kích thước 50x30x5cm bằng bê tông đúc sẵn mác 250, đá 1x2 đặt trên lớp bê tông lót mác 150, đá 2x4, dày 10cm.

- Kết cấu lát hè: Lát gạch Terrazo 400x400x30mm trên lớp bê tông mác 150 đá 2x4 dày 10cm, nền đắp đá lèn đất đầm chặt $K \geq 90$. Bó gáy hè xây gạch xi măng cốt liệu trên lớp bê tông lót dày 10cm.

- Kết cấu đường dạo, đường vào khu nghĩa trang: Lát gạch Terrazo dày 3,0cm (bản vẽ là đá tự nhiên tạo nhám) trên lớp bê tông mác 150 đá 2x4 dày 10cm, nền đắp đá lèn đất đầm chặt $K \geq 90$.

- Cây xanh đường phố: Trồng các loại cây Bằng lăng, Phượng, Sầu (thuyết minh là Bằng lăng, Cây Liễu, Muồng Hoàng Yến)... có đường kính gốc 13-15cm, chiều cao $\geq 3,0\text{m}$. Hồ trồng cây kích thước 1,4x1,4m, bằng viên bê tông đúc sẵn kích thước 10x15x130cm 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 41:2019/BGTVT Quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ.

c) Hệ thống thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: Từ Nam lên Bắc, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa trên các tuyến đường nội

bộ thông qua các cửa thu nước sau đó thoát vào tuyến cống D1250 phía trái tuyến đường D5 (phía Đông khu đất), để thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án phía Bắc. Điều chỉnh tuyến cống D2000 phía Nam dự án (nằm trên hè đường tuyến N3) thoát nước vào hồ phía Nam, sau đó thoát ra cống D2000 thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D300 ÷ D2000. Cống trên hè sử dụng loại cống tải trọng VH, cống qua đường sử dụng loại cống tải trọng HL93. Đế cống bê tông cốt thép đúc sẵn mác 200.

- Hệ thống cống hoàn trả mương thủy lợi sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D2000, đế cống bê tông cốt thép đúc sẵn mác 200. Cuối tuyến cống bố trí trạm bơm chuyển bậc bơm nước vào tuyến mương tiêu hiện trạng.

- Hồ ga thoát nước mưa: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách trung bình từ 30÷40m/ga. Hồ ga bằng bê tông cốt thép liên khối đá 1x2 mác 250. Nắp hồ ga, song chắn rác bằng gang đúc.

d) Hệ thống thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Nước thải được thu gom từ các hộ dân chảy tập trung về trạm xử lý nước thải công suất 460m³/ngày.đêm theo quy hoạch bố trí tại khu đất HT-KT phía Nam dự án. Giai đoạn trước mắt đầu tư xây dựng hệ thống thiết bị trạm xử lý với công suất 230m³/ngày.đêm.

- Hệ thống tuyến cống sử dụng ống HDPE đường kính D300 đặt dưới hè. Ống chờ đầu nối các hộ dân dùng loại ống PVC đường kính D160.

- Hồ ga: Hệ thống hồ ga thiết kế dọc theo tuyến cống, khoảng cách trung bình từ 20÷30m/ga. Hồ ga xây gạch xi măng cốt liệu kết hợp ga bê tông cốt thép (tùy thuộc vào chiều sâu ga), đáy ga đệm đá 4x6 dày 10cm, móng hồ ga bê tông đá 1x2 mác 250, tấm đan hồ ga bê tông cốt thép đúc sẵn đá 1x2 mác 250 dày 20cm, phía trên đặt nắp hồ ga bằng gang đúc sẵn.

e) Trạm xử lý nước thải

- Phần xây dựng: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải công suất theo quy hoạch 460 m³/ngày.đêm tại vị trí khu đất HT-KT phía Nam dự án, trong đó giai đoạn đầu thực hiện đầu tư xây dựng các công trình xử lý nước thải (phần xây dựng) đáp ứng công suất theo quy hoạch, phần công nghệ và thiết bị xử lý đáp ứng công suất 230 m³/ngày.đêm. Khi tỷ lệ dân số lấp đầy khu đô thị, tính toán đầu tư xây dựng các thiết bị để đảm bảo công suất theo quy hoạch. Các hạng mục bao gồm:

- + Cụm bể xử lý: Kích thước bể 16,1mx17,75mx4x15m được chia thành các ngăn bể: bể lắng cát, bể điều hòa, bể sơ lắng, bể sinh học thiết khí.... Đáy, thành và nắp bể bê tông cốt thép. Giải pháp xử lý nền móng sử dụng móng

cọc bê tông cốt thép. Hệ thống đường ống cho bể xử lý nước thải dùng ống nhựa uPVC, ống Inox 304 và các phụ kiện tương ứng kèm theo.

+ Trạm bơm chuyển bậc: Trạm bơm kích thước 3,6mx5,1mx5,35m. Bể bê tông cốt thép.

+ Nhà điều hành: Công trình kích thước 12,0mx5,0m; tổng chiều cao 5,185m (so với cốt sàn hoàn thiện); mái bằng bê tông cốt thép, lợp tôn chống nóng trên hệ xà gồ và tường thu hồi. Tường xây gạch xi măng cốt liệu, nền láng vữa xi măng. Phần thân kết cấu cột, dầm, sàn bê tông cốt thép. Giải pháp xử lý nền móng sử dụng móng cọc bê tông cốt thép.

+ Cổng, tường rào: Cổng bằng sắt, trụ cổng bê tông cốt thép. Tường rào xây gạch kết hợp tường rào thép.

- Thiết kế công nghệ (theo Kết quả thăm tra số 05-2021/BCT-IESE ngày 15/3/2021 của Viện khoa học và kỹ thuật môi trường - Trường Đại học xây dựng).

Thiết bị trạm xử lý nước thải gồm các thiết bị chính như: Bơm nước thải bể thu gom công suất 48m³/h, bơm nước thải bể điều hòa công suất 24m³/h, máy bơm khuấy trộn, hệ thống phân phối khí bể MBBR, hệ bơm tuần hoàn, bơm tuần hoàn bể lắng, bơm định lượng chất khử trùng, đồng hồ đo lưu lượng nước thải,....

f) Hệ thống cấp nước sinh hoạt, cấp nước cứu hoả:

- Nguồn nước từ nhà máy nước Chuyên Ngoại cấp cho dự án thông qua tuyến đường ống cấp nước D150 trên tuyến đường quốc lộ 38 phía Nam dự án. Điểm đầu nối cấp nước bố trí trên hệ tuyến đường D2 (thuộc giai đoạn 1 của dự án) cấp nước cho toàn bộ giai đoạn 2 của dự án.

- Mạng lưới hệ thống cấp nước: Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng (các tuyến ống truyền dẫn) kết hợp mạng cụt (ống dịch vụ). Tuyến ống cấp nước chính đường kính Φ110 dọc theo các tuyến đường, tuyến ống dịch vụ đường kính Φ50 nối từ ống chính đến các đối tượng dùng nước. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE và phụ kiện đồng bộ đi trên hệ đường, đoạn qua đường dùng ống lồng bằng thép bảo vệ.

- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, đáy đổ bê tông mác 200 dày 20cm, tấm đan bê tông cốt thép dày 12cm, trên đây nắp gang (để đọc số đồng hồ).

- Hệ thống chữa cháy: Bố trí các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước Φ110, khoảng cách trung bình 150m/trụ.

g) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng (theo Văn bản số 1182/SCT-QLNL ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Sở Công thương), nội dung chính gồm:

* Xây dựng đường cáp ngầm 22kV: Điểm đầu nối cấp điện cho dự án giai đoạn 2 tại tủ trung thế RMU của TBA01-630kVA-22/0,4kV thuộc giai đoạn 1. Cấp điện cho TBA03-2x630kVA-22/0,4kV sử dụng cáp đồng ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 24kV- 3x95mm², cáp luồn trong ống

nhựa chịu lực HDPE chôn theo rãnh cáp trong đất, phía trên có gạch chỉ bảo vệ, lưới nilong và mốc báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

* Xây dựng TBA 2x630kVA-22/0.4kV: Trạm biến áp kiểu trạm Kiot hợp bộ đặt 01 MBA được bố trí thành 3 khoang gồm 01 khoang cao thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế.

- Khoang cao thế gồm các thiết bị: Tủ trung thế mạch vòng hợp bộ 24kV (04) bốn ngăn trong đó 02 ngăn tủ cầu dao phụ tải 24kV/630A-20kA/3s và 02 ngăn lộ đi MBA số 1 và số 2 tủ cầu dao phụ tải 24kV/630A-20kA/3s, cầu chì 24kV để đóng cắt và bảo vệ cho MBA.

- Khoang máy biến áp: Máy biến áp có dung lượng 630kVA - 22/0,4kV, làm mát bằng dầu, đảm bảo theo tiêu chuẩn của Việt Nam.

- Khoang hạ thế: gồm 01 tủ hạ thế 1000A-500V, tủ hạ thế có ngăn chống tổn thất và bố trí thiết bị theo quy định của Công ty Điện lực Hà Nam.

- Hệ thống tiếp địa trạm sử dụng cọc tia hỗn hợp, cọc gia công bằng thép hình L63x63x6 dài 2,5m mạ kẽm, dùng thép dẹt 40x4 hàn các đầu cọc với nhau, trị số điện trở tiếp đất $\leq 4\Omega$.

* Xây dựng đường cáp ngầm hạ thế 0.4kV:

- Cáp điện: Sử dụng cáp đồng ngầm Cu/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x240+1x185mm²; 3x150+1x120mm²; 3x120+1x95mm², 3x95+1x70mm², 3x70+1x50mm², 3x50+1x35mm² cáp được luồn trong ống xoắn chịu lực HDPE đặt đi ngầm trong rãnh cáp, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định. Độ sâu chôn so với vỉa hè là 0.85m.

- Tủ bao gom công tơ đặt trên vỉa hè, loại tủ 6 công tơ. Đặt ống nhựa chờ sẵn F40/30 từ tủ công tơ vào các hộ phụ tải sau này.

- Tiếp địa: Vỏ tủ điện và các chi tiết kim loại không mang điện được nối xuống hệ thống tiếp địa có $R \leq 10\Omega$.

* Xây dựng đường điện chiếu sáng:

- Nguồn điện: Từ tủ hạ thế 0.4kV của TBA xây dựng mới cấp tới tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần TBA. Tủ điều khiển chiếu sáng chọn bộ đặt ngoài trời tại TBA, được chế tạo bằng tôn, sơn tĩnh điện.

- Hệ thống đèn chiếu sáng xây dựng mới gồm 60 vị trí cột đèn, sử dụng đèn Led cao áp chiếu sáng ngoài trời công suất 100W, 120W. Cột đèn loại cột liền cần đơn + đôi cao 8m, cột liền cần đơn cao 11m. Khung móng cột thép 04 bulông M16x650, M24x750, toàn bộ ren khung móng được mạ kẽm; Xây dựng 13 vị trí cột đèn trang trí, thân cột bằng gang sơn phủ màu trang trí, đế gang đúc. Chùm đèn gang đúc định hình có cơ tính cao đảm bảo độ chính xác và tính thẩm mỹ cao, lắp 04 đèn cầu D400 bằng nhựa PMMA có sọc trắng, bóng đèn Led 20W. Khung móng cột thép 04 bulông M16x500, toàn bộ ren khung móng được mạ kẽm.

- Cáp chiếu sáng cấp điện đến tủ điều khiển chiếu sáng, cáp cho đèn loại cáp đồng ngầm Cu/XPLE/DSTA/PVC 3x25+1x16mm²; 3x16+1x10mm² (cáp đường trục dọc tuyến) cáp được luồn trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50

đặt trong rãnh cáp, 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.

- 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 $R \leq 10 \Omega$. Dây tiếp địa liên hoàn đồng trần M10 nối giữa các cột đèn về tủ điều khiển chiếu sáng.

h) Một số hạng mục khác:

- Cây xanh công viên: Đường dạo lát gạch Terrazzo dưới vữa xi măng dày 3cm, bê tông mác 150, dày 10cm, nền đầm chặt K90. Bó vỉa đường dạo xây gạch. Trồng cây xanh bóng mát kết hợp thảm cỏ.

- Kè hồ: Móng, thân kè xây đá hộc, nền gia cố cọc tre. Phía trên bố trí lan can thép.

- Cổng, tường rào nghĩa trang: Cổng bằng sắt, trụ cổng bê tông cốt thép, tường rào xây gạch.

4.3. Khái toán Tổng mức đầu tư xây dựng

a) Căn cứ lập tổng mức đầu tư:

- 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 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 Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

- 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 (*chưa bao gồm tiền sử dụng đất*): **120.983.397.000 đồng (bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ chín trăm tám mươi ba triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng chẵn).**

TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Giá trị (đồng)
1	Chi phí xây dựng	Gxd	84.528.308.957
2	Chi phí thiết bị	Gtb	5.383.074.378
	- Thiết bị điện		1.586.534.378

	- Thiết bị trạm xử lý nước thải (tạm tính)		3.576.100.000
	- Thiết bị máy bơm chuyển bậc (tạm tính)		220.440.000
3	Chi phí quản lý dự án	Gqlda	1.411.935.669
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtv	4.719.128.209
5	Chi phí khác	Gk	1.359.628.797
6	Chi phí dự phòng	Gdp	6.658.846.990
8	Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính)	Ggpmb	15.394.685.000
7	Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa	Gbvdl	1.527.789.000
Tổng mức đầu tư (làm tròn)			120.983.397.000

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, đất cây xanh cách ly, 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 39.360,2 m² đất ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn và các vùng lân cận.
- Khái toán các khoản thu từ quỹ đất ở doanh thu khoảng 172.502,46 tỷ đồng (dự kiến nộp ngân sách nhà nước ước khoảng 22,926 tỷ 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.
- Quỹ đất ở: Dự kiến hoàn trả vốn đầu tư, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Văn bản số 1470/STN&MT-CCĐĐ ngày 03/9/2020): Đề nghị phải thống nhất về địa điểm thực hiện dự án tại phường Hoà Mạc hay tại phường Châu Giang và phường Hoà Mạc; Để thực hiện dự án đề nghị điều chỉnh, bổ sung diện tích giai đoạn 2 trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thị xã Duy Tiên hoặc cập nhật trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Duy Tiên; Dự án phải xác định diện tích đất chuyên trồng lúa nước để nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa; Xem xét bổ sung việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ đối với các vị trí trục chính đô thị, trục cảnh quan...; Đối với đất nghĩa địa đề nghị không tính toán việc thu hồi đất, giao đất; Dự án phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Ý kiến giải trình:

Theo Quyết định 1413/QĐ-UBND ngày 14/4/2020 của UBND tỉnh địa điểm thực hiện dự án là Phường Hoà Mạc, thị xã Duy Tiên, tuy nhiên thực tế dự án có một phần diện tích (khoảng $9.427,36m^2$) nằm trên địa bàn phường Hoà Mạc và phần diện tích còn lại (khoảng $77.016,36m^2$) nằm trên địa bàn phường Châu Giang, do đó địa điểm thực hiện dự án là tại phường Châu Giang và phường Hoà Mạc. Dự án đã được bổ sung trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thị xã Duy Tiên tại Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND tỉnh, trong đó địa điểm thực hiện dự án tại các phường Châu Giang và Hòa Mạc.

Việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở và đề xuất các vị trí, lô đất được phép phân lô bán nền, Sở Xây dựng đề nghị nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị kinh doanh bất động sản và nhà ở.

Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện thủ tục về đánh giá tác động môi trường trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận dự án. Dự án đã xác định diện tích và tính tiền nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định.

5.2. Sở Kế hoạch và Đầu tư (tại Văn bản số 1594/SKHĐT-KTN ngày 31/8/2020): bổ sung các nội dung phân tích, đánh giá các thuận lợi, khó khăn về cơ sở hạ tầng hiện trạng trong khu vực lập dự án; bổ sung nội dung thuyết minh dự án theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP; làm rõ phương án kinh doanh, cơ sở xác định phương án kinh doanh; rà soát lại một số quy mô đầu tư một số hạng mục cho phù hợp với quy hoạch, hồ sơ mời thầu; hạng mục hoàn trả kênh I4.I5; bổ sung về thời hạn hoạt động của 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. Thời hạn hoạt động của dự án theo Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh là 50 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

5.3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (tại Văn bản số 797/SNN-XDCT ngày 03/9/2020): đề nghị bổ sung đánh giá hiện trạng hệ thống thủy lợi trong khu vực dự án; không bố trí thoát nước mưa vào kênh tưới I4-15; Khi thực hiện dự án cần xác định phần diện tích đất lúa để thực hiện nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa.

Ý kiến giải trình:

Hồ sơ thiết kế đã điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa, không thoát vào cống D2000 hoàn trả mương tưới. Bổ sung cống thoát nước mưa D1250 phía bên trái đường để thoát nước mưa của khu vực dự án và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa D2000 phía Bắc dự án.

5.4. Sở Tài chính (tại Văn bản số 2119/STC-TCĐT ngày 28/8/2020): các công trình đầu tư xây dựng phải tuân thủ đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội về nhà ở và theo quy định.

5.5. Sở Giao thông vận tải (tại Văn bản số 1335/SGTVT-KHTC ngày 10/9/2020): Đề nghị bổ sung quy định và tính toán kiểm toán kiểm toán kết cấu cống thoát nước mưa trên hè đường và cống chuyển nước trong lòng đường theo quy định; bổ sung giải pháp thiết kế xử lý nền tự nhiên trước khi đắp nền.

Ý kiến giải trình:

Đề nghị nhà đầu tư tiếp thu, bổ sung chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ.

5.6. Sở Công thương (tại Văn bản số 1182/SCT-QLNL ngày 26/8/2020): thiết kế cơ sở hạng mục cấp điện và chiếu sáng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên phù hợp với quy hoạch, đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

5.7. Ban quản lý phát triển khu đô thị mới (tại Văn bản số 90/BQL-HCTH ngày 31/8/2020): Đề xuất rõ nguồn nước cấp cho dự án; nghiên cứu đồng bộ kết nối hạ tầng kỹ thuật với giai đoạn 1. Quy mô sử dụng đất phù hợp: 86.443,67m².

Ý kiến giải trình:

Nhà đầu tư tiếp thu, chỉnh sửa. Nguồn nước cấp cho dự án từ đường ống cấp nước D110 trên hệ tuyến đường D2 (thuộc giai đoạn 1 của dự án) theo quy hoạch.

5.8. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên (tại Văn bản số 678/UBND-QLĐT ngày 03/9/2020): Hạng mục hồ nước cảnh quan chưa có đường ống thoát nước cho hồ; Hạng mục thoát nước mưa tuyến ống D2000 trên hè đường N3 kết hợp hoàn trả kênh thủy lợi chưa nối đến kênh hiện trạng phía Tây khu đất.

Ý kiến giải trình:

Tuyến cống D2000 hoàn trả mương thủy lợi nhà đầu tư tiếp tục thực hiện thỏa thuận đầu nối, cấp phép với cơ quan quản lý theo quy định. Các nội dung khác, chủ đầu tư tiếp thu chỉnh sửa.

5.9. Phòng cảnh sát PCCC&CNCH (tại Văn bản số 1391/PC07 ngày 31/8/2020): Đường ống dẫn nước của cơ sở phải đảm bảo không được ngừng cấp nước quá 10 phút và không giảm lưu lượng nước quá 30% lưu lượng tính toán trong 3 ngày theo quy định tại QCVN:06/2020/BXD; Đề nghị nhà 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 đã tiếp thu ý kiến, chỉnh sửa hồ sơ đảm bảo tuân thủ theo quy định. Trong giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công phải tổ chức trình thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quy định.

6. Kết quả thẩm định dự án

6.1. Thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03/01/2017; hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 14/4/2020;

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

- Điều chỉnh cống D2000 bên phải tuyến đường D5 (theo quy hoạch là cống thoát nước mưa) thành cống hoàn trả kênh tưới I4-15. Bổ sung cống thoát nước mưa D1250 phía bên trái tuyến đường D5 để thoát nước mưa cho khu vực (theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Văn bản số 797/SNN-XDCT ngày 03/9/2020).

- Phân trạm xử lý nước thải (công suất theo quy hoạch 460m³/ngày.đêm), trước mắt đầu tư thiết bị trạm xử lý tương ứng với công suất 230m³/ngày.đêm.

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.

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 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.

- 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.

7. Kiến nghị:

- Yêu cầu Nhà đầu tư:

- + Cự ly vận chuyển đổ đất thải là tạm tính, đề nghị Nhà đầu tư, trong thiết kế tổ chức xây dựng công trình, thỏa thuận với cơ quan có thẩm quyền

tại địa phương về vị trí bãi đổ thải, từ đó xác định cụ ly vận chuyển để thực hiện hoàn công, thanh quyết toán đảm bảo theo quy định.

+ 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

+ Trong Tổng mức đầu tư, giá trị giải phóng mặt bằng là tạm tính (khoảng 15.394,685 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.

+ Đề nghị bổ sung hồ sơ tài liệu khảo sát địa chất để tính toán lựa chọn giải pháp xử lý nền móng công trình trạm xử lý nước thải cho phù hợp, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật trong bước thiết kế bản vẽ thi công.

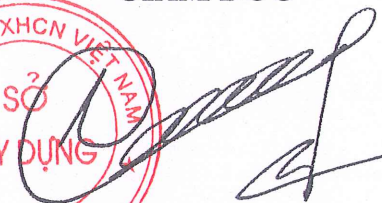
- Hồ sơ Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên được lập tuân thủ các quy định về đầu tư xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận./.

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- LD Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6
- Lưu: VT, QLXD;
- CV(NVQ)-2021/0393.

GIÁM ĐỐC




Nguyễn Quang Huy

tại địa phương và vị trí bất động sản, do đó xác định sự phù hợp của dự án.

+ Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng môi trường sống của người dân tại khu vực xây dựng và các yếu tố khác có thể ảnh hưởng đến chất lượng môi trường sống của người dân tại khu vực xây dựng.

+ Về quy định về xây dựng: Theo quy định tại Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 20/10/2013 và Nghị định số 45/2013/NĐ-CP ngày 01/4/2013 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 20/10/2013 của Chính phủ về phân vùng quản lý khu vực xây dựng.

+ Trung tâm quản lý và phát triển đô thị là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý và phát triển đô thị, do đó phải đảm bảo tính phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị.

+ Các quy định về xây dựng và quy hoạch đô thị phải được tuân thủ nghiêm ngặt, không được vi phạm các quy định về xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Hồ sơ dự án phải được lập đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị, bao gồm các tài liệu sau đây:



Đã được kiểm tra và xác định đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị.

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT GIAI ĐOẠN 2 THUỘC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI HÒA MẠC, HUYỆN DUY TIÊN

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+...+7+8+9	76.843.917.234	7.684.391.723	84.528.308.957
1	San nền	Gxd1	Dự toán	19.422.848.084	1.942.284.808	21.365.132.892
2	Giao thông	Gxd2	Dự toán	27.624.889.274	2.762.488.927	30.387.378.201
3	Công viên cây xanh	Gxd3	Dự toán	3.696.659.488	369.665.949	4.066.325.437
4	Thoát nước mưa	Gxd4	Dự toán	10.216.927.800	1.021.692.780	11.238.620.580
5	Thoát nước thải	Gxd5	Dự toán	2.879.239.380	287.923.938	3.167.163.318
6	Cấp nước	Gxd6	Dự toán	643.828.975	64.382.897	708.211.872
7	Ga giao thoát nước mưa, thoát nước thải	Gxd7	Dự toán	191.524.719	19.152.472	210.677.191
8	Trạm xử lý nước thải 460m3/ngày đêm	Gxd8	Dự toán	3.277.527.501	327.752.750	3.605.280.251
9	Hệ thống điện	Gxd9	Văn bản số 1182/SCT-QLNL ngày tháng 26 tháng 8 năm 2020 của Sở Công thương	8.890.472.014	889.047.201	9.779.519.215
II	Chi phí thiết bị			4.893.703.980	489.370.398	5.383.074.378
1	Phần trạm biến áp			1.442.303.980	144.230.398	1.586.534.378
2	Phần trạm xử lý nước thải (Thiết bị công nghệ giai đoạn I, công suất 230m3/ngđ)		tạm tính	3.251.000.000	325.100.000	3.576.100.000
3	Máy bơm (trạm bơm chuyên bậc)			200.400.000	20.040.000	220.440.000
	Máy bơm công suất $Q=210m^3/h$; $H=14m$; $P=22(KW)$; SL 3 cái		tạm tính	200.400.000	20.040.000	220.440.000
III	Chi phí quản lý dự án	Gqlda	$(Gxd+Gtb) \times 1,727\%$	1.283.577.881	128.357.788	1.411.935.669
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtvđtxd	1+2+...+19	4.290.116.554	429.011.655	4.719.128.209
1	Chi phí khảo sát địa hình bước lập dự án		Tạm tính	135.774.545	13.577.455	149.352.000
2	Chi phí khảo sát địa chất		Tạm tính	87.916.364	8.791.636	96.708.000
3	Chi phí khảo sát phân điện		Văn bản số 1182/SCT-QLNL	100.405.455	10.040.545	110.446.000
4	Chi phí cắm mốc quy hoạch		Tạm tính	136.363.636	13.636.364	150.000.000
5	Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Gbnckt	$(Gxd+Gtb) \times 0,45\%$	367.574.083	36.757.408	404.331.491
6	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán			1.190.747.590	119.074.759	1.309.822.349
	San nền		$Gxd1 \times 1,214\% \times 40\%$	94.340.658	9.434.066	103.774.723

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
	Đường giao thông		$(Gxd2) \times 1,319\%$	364.427.539	36.442.754	400.870.293
	Hạ tầng kỹ thuật		$(Gxd3 + \dots + Gxd8) \times 2,319\%$	484.824.271	48.482.427	533.306.698
	Phân điện		$(Gxd9) \times 2,46\%$	247.155.122	24.715.512	271.870.634
7	Chi phí lập HSMT & đánh giá HSĐT xây lắp		$Gxd \times 0,137\%$	104.968.791	10.496.879	115.465.670
8	Chi phí lập HSMT & đánh giá HSĐT thiết bị		$Gtb \times 0,302\%$	14.778.986	1.477.899	16.256.885
9	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSĐT gói thầu thiết kế bản vẽ thi công và dự toán		$Gtk \times 0,794\%$	9.452.154	945.215	10.397.370
10	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSĐT gói thầu giám sát thi công xây dựng		$Ggs \times 0,78\%$	10.208.684	1.020.868	11.229.552
11	Chi phí bước lựa chọn nhà đầu tư					
	Chi phí lập hồ sơ mời sơ tuyển		$TMDT \times 0,02\%$	21.996.981	2.199.698	24.196.679
	Chi phí đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển		$TMDT \times 0,02\%$	21.996.981	2.199.698	24.196.679
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu		$TMDT \times 0,05\%$	54.992.453	5.499.245	60.491.699
	Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu		$TMDT \times 0,03\%$	32.995.472	3.299.547	36.295.019
12	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$Gxd \times 1,703\%$	1.308.805.598	130.880.560	1.439.686.158
13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		$Gtb \times 0,803\%$	39.296.443	3.929.644	43.226.087
14	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường		Tạm tính	230.909.091	23.090.909	254.000.000
15	Chi phí thẩm tra thiết kế cơ sở phân thiết kế công nghệ		$(Gxd + Gtb) \times 0,101\% \times 20\%$	16.478.304	1.647.830	18.126.135
16	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công (nếu có)		$Gxd \times 0,115\%$	88.139.973	8.813.997	96.953.970
17	Chi phí thẩm tra dự toán (nếu có)		$Gxd \times 0,11\%$	84.758.841	8.475.884	93.234.725
18	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (xác định đối với diện tích còn lại của đồ án quy hoạch)		$10,63\% \times Gqh$	22.249.314	2.224.931	24.474.246
19	Chi phí lập quy hoạch (xác định đối với diện tích còn lại của đồ án quy hoạch)		$33.571.165đ \times (17,583 - 7,527)ha \times 0,62$	209.306.814	20.930.681	230.237.495
V	Chi phí khác	Gk	$1 + 2 + \dots + 17$	1.295.373.822	64.254.975	1.359.628.797
1	Chi phí kiểm toán		$(TMDT - DP) \times 0,34\%$	386.562.702	38.656.270	425.218.972
2	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán		$(TMDT - DP) \times 0,222\% \times 50\%$	126.181.618		126.181.618
3	Phí thẩm định dự án		$(TMDT - GPMB) \times 0,012\%$	13.093.000		13.093.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
4	Phí thẩm định thiết kế BVTC (nếu có)		$Gxd \times 0,074\%$	57.095.031		57.095.031
6	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, HSYC và kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ)		$0,02\% \times TMDT$	24.196.679		24.196.679
7	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
8	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
9	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công, thiết bị		$0,1\% \times (Gxd + Gtb)$	81.737.621		81.737.621
10	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng		$20\% \times Ggsxd$	261.761.120		261.761.120
11	Chi phí bảo hiểm công trình		$(1,5\%o + 0,1\%o + 0,3\%o) \times (Gxd + Gtb)$	155.301.480	15.530.148	170.831.628
12	Phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT số 56/2018/TT-BTC ngày 25/6/2018)			42.000.000		42.000.000
13	Phí thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy		$TMDT \times 0,00403\%$	4.878.655		4.878.655
14	Chi phí nén tính cọc		tạm tính	94.406.364	9.440.636	103.847.000
15	Thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng		$9,579\% \times Gqh$	20.049.500		20.049.500
16	Chi phí quản lý việc lập đồ án quy hoạch xây dựng		$8,519\% \times Gqh$	17.830.847		17.830.847
17	Chi phí công bố quy hoạch xây dựng		$3\% \times Gqh$	6.279.204	627.920	6.907.125
VI	Chi phí dự phòng	Gdp	Tạm tính			6.658.846.990
VII	Chi phí giải phóng mặt bằng	Ggpmmb	Tạm tính			15.394.685.000
VIII	Chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa		$50,926,3 (m2) \times 60.000 (đ/m2) \times 50\%$			1.527.789.000
	Tổng cộng (làm tròn)	TMDT	$I + II + \dots + VII + VIII$			120.983.397.000

