

Số: /BC-UBND

Ngọc Vân, ngày tháng năm 2024

## BÁO CÁO

### Đề xuất chủ trương đầu tư dự án dân cư Đồng Khanh xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/04/2020 của Chính phủ về việc hướng dẫn một số điều của Luật đầu tư công;

Căn cứ Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất; các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 16/4/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/5.000);

UBND Xã Ngọc Vân trình UBND huyện Tân Yên thẩm định báo cáo chủ trương đầu tư, nguồn vốn và khả năng cân đối vốn dự án dân cư Đồng Khanh với các nội dung sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN**

1. Tên công trình: Dự án dân cư Đồng Khanh.
2. Dự án nhóm C.
3. Cấp Quyết định đầu tư công trình: Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên.
4. Tên Chủ đầu tư: UBND xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên.
5. Địa điểm thực hiện công trình: Xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.
6. Dự kiến tổng mức đầu tư: **14.987.938.000** đồng (*Mười bốn tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng./.*).
  - Nguồn vốn: Ngân sách huyện.
7. Thời gian thực hiện:
  - Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư năm 2024.
  - Hoàn thành năm 2025.

## **II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ ÁN**

**1. Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đầu tư:**

### **1.1. Các điều kiện thực hiện dự án:**

Dự án thuộc địa phận xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

### **1.2. Sự cần thiết phải đầu tư:**

Xã Ngọc Vân có vị trí địa lý khá thuận lợi cho việc phát triển kinh tế xã hội. Hiện tại nhu cầu đất ở trên địa bàn xã khá lớn. Nhằm tạo thuận lợi thu hút đầu tư, khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển trên địa bàn, từng bước chuyển dịch cơ cấu kinh tế, khai thác triệt để các tiềm năng, thế mạnh của địa phương, tăng thêm diện tích đất ở thì việc đầu tư xây dựng dự án dân cư Đồng Khanh, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên là hết sức cần thiết.

### **2. Mục tiêu, quy mô, địa điểm xây dựng và phạm vi đầu tư của dự án:**

#### **2.1. Mục tiêu đầu tư:**

Dự án dân cư Đồng Khanh nhằm đáp ứng nhu cầu đất ở tại địa phương.

#### **2.2. Quy mô đầu tư, xây dựng của dự án:**

- Loại, cấp công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật. Cấp công trình cấp 3.
  - Diện tích sử dụng đất: Khoảng 1.98 ha.
- a) Hệ thống san nền:
- Khi xây dựng xen cây cao độ nền cần hài hòa với khu vực lân cận.
  - Khi san nền, tạo các mái dốc nền hướng về đường giao thông với độ dốc nền nhỏ nhất  $\text{imin} \geq 0,4\%$ .

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến đường giao thông theo quy hoạch tổng mặt bằng đã phê duyệt.

- San nền theo từng lô đất, mặt đường là nơi tụ thủy của các lô đất, cao độ san nền theo cao độ vai đường.

- Yêu cầu đối với công tác thi công san nền:

+ San nền thành từng lớp  $h = 0.3 \div 0.5m$  tới cao độ thiết kế.

+ Vật liệu dùng để san nền bằng đất cấp III mua mới và tận dụng đất trong quá trình làm đường.

b) Hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông dân cư bố trí và đầu nối hợp lý với đường đối ngoại đi qua khu vực khu dân cư hiện có và định hướng theo quy hoạch chung của xã Ngọc Vân.

\* Trắc dọc:

- Cao độ thiết kế của các tuyến đường được thiết kế phù hợp với hiện trạng đầu nối:

- Trắc dọc các tuyến được thiết kế phù hợp với bố trí thoát nước dọc và ngang trên tuyến.

\* Mặt cắt ngang:

- Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ .

- Độ dốc ngang hè đường:  $i_n = -1,5\%$ .

\* Nền đường:

- Đào xử lý nền đường: trước khi đắp nền đường phải tiến hành bóc bỏ lớp đất hữu cơ (đất không thích hợp) chiều sâu lớp đất không thích hợp trung bình khoảng 0,5m.

- Đắp nền đường bằng đất chọn lọc, độ chặt yêu cầu  $K > 0,95$ , phần vỉa hè đắp bằng đất chọn lọc, độ chặt yêu cầu  $K > 0,90$ . Phần nền đắp dưới đáy kết cấu áo đường (lớp nền thượng) dày 50cm được đắp bằng đất chọn lọc, độ chặt yêu cầu  $K > 0,98$ . Độ dốc ta luy đắp: 1/1,5.

+ Đối với nền đường đào: Đào nền đường, khuôn đường đến cao độ thiết kế. Xáo xới đáy lớp đất đắp dưới đáy khuôn đường với chiều sâu 30cm, lu lèn lại đạt độ chặt  $K > 0,98$ . Độ dốc ta luy đào: 1/1.

\* Mặt đường: (đầu tư giai đoạn sau).

- Dùng kết cấu áo đường mềm.

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường mềm cấp cao A1 theo tiêu chuẩn 22-TCN-211-2006: bao gồm các tuyến trục chính và đường nội bộ.

Phần mặt đường sẽ được hoàn thiện ở giai đoạn sau.

\* Đầu nối đường hiện trạng:

- Các tuyến đường bê tông giáp với đường khu dân cư nếu cos mặt đường hiện trạng thấp hơn so với đường khu dân cư xử lý bề mặt bù vênh rồi thảm cùng kết cấu với mặt đường khu dân cư để tạo sự kết nối đồng nhất và hài hoà.

\* Vía hè, bó vỉa, rãnh biên:

- Vía hè đắp đất cấp 3 theo cao độ thiết kế, đảm bảo  $K \geq 0,90$ .

- Bó vỉa hè và giải phân cách dùng bó vỉa đúc sẵn bằng bê tông mác 200 để tiện cho các phương tiện lên xuống.

\* Vía hè, bó vỉa, rãnh biên:

- Vía hè đắp đất cấp 3 theo cao độ thiết kế, đảm bảo  $K \geq 0,90$ .

- Đổ bê tông lót vỉa hè M150 dày 10cm. Lát vỉa hè bằng gạch lát kích thước 500x500mm (đầu tư giai đoạn sau).

- Bó vỉa hè và giải phân cách dùng bó vỉa đúc sẵn bằng bê tông mác 200 để tiện cho các phương tiện lên xuống.

c) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thu nước mưa được kết hợp giữa cống dọc và cống ngang đường. Bố trí tuyến cống thoát nước mưa ở vỉa hè, nước mặt trên đường, trên hè được thu trực tiếp vào hố ga trên tuyến cống dọc.

- Các tuyến cống bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông. Loại cống sử dụng là cống tròn BTCT trên vỉa hè. Dọc theo tuyến cống bố trí các hố ga thu nước mặt với cự ly trung bình 30m/hè. Nước mặt được tập trung vào rãnh biên và thoát vào cống dọc thông qua rãnh xông.

d) Hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải sử dụng kết hợp cống HDPE D400 (tại các phân lô mới và các vị trí trên hè qua đường) và rãnh xây B400 (tại các vị trí tiếp giáp dân cư hiện trạng) sau đó gom ra hệ thống thoát nước mưa.

e) Hệ thống cấp điện:

Xây dựng hệ thống cột điện chiếu sáng trên vỉa hè, hệ thống đường dây và trạm biến áp cấp điện cho khu dân cư.

Dịch chuyển đường dây 0,4kV đi nổi lên hệ thống cột điện hạ thế xây dựng hạ ngầm theo tiêu chuẩn;

f) Cấp nước:

Xây dựng hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE D110 và ống cấp nước tới các phân lô HDPE D63-D50.

### **2.3. Địa điểm xây dựng và phạm vi đầu tư:**

- Xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**3. Dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư, khả năng cân đối nguồn vốn đầu tư công và việc huy động các nguồn vốn, nguồn lực khác để thực hiện dự án:**

**3.1. Dự kiến tổng mức đầu tư: 14.987.938.000 đồng** ((Mười bốn tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng./.).

*Trong đó:*

+ Chi phí GPMB:	5.120.000.000	đồng
+ Chi phí xây dựng:	7.862.580.000	đồng
+ Chi phí QLDA:	154.893.000	đồng
+ Chi phí Tư vấn:	682.545.000	đồng
+ Chi phí khác:	696.123.000	đồng
+ Chi phí dự phòng:	471.797.000	đồng

**3.2. Cơ cấu các nguồn vốn đầu tư công và việc huy động các nguồn vốn, nguồn lực khác để thực hiện dự án:**

- Nguồn vốn: **Ngân sách huyện.**

**4. Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện đầu tư phù hợp với điều kiện thực tế và khả năng huy động các nguồn lực theo thứ tự ưu tiên hợp lý bảo đảm đầu tư tập trung, có hiệu quả:**

- Công tác chuẩn bị đầu tư: Năm 2024.

- Hoàn thành dự án: Năm 2025.

- Dự kiến các nguồn vốn đầu tư theo thời gian như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Năm	Nguồn vốn ngân sách huyện	Tổng số	Cơ cấu vốn so với TMDT (%)
Năm 2024-2025	14,983	14,983	100%
<b>Tổng cộng</b>	14,983	14,983	<b>100%</b>

**5. Xác định sơ bộ chi phí liên quan trong quá trình thực hiện chi phí vận hành dự án sau khi hoàn thành:**

- Các chi phí liên quan trong quá trình thực hiện đã nằm trong tổng mức đầu tư dự kiến.

- Chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng sau khi dự án hoàn thành giao cơ quan quản lý thực hiện.

**6. Phân tích, đánh giá sơ bộ tác động về môi trường, xã hội; xác định sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội:**

*\* Phân tích, đánh giá sơ bộ tác động về môi trường:*

Việc xây dựng công trình nằm trên khu vực đất nông nghiệp hiện trạng, do vậy không ảnh hưởng đến môi trường khu vực xung quanh.

**\* Phân tích, đánh giá sơ bộ tác động về xã hội:**

Dự án tạo ra sản phẩm bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, quỹ đất ở mới.

**\* Phân tích hiệu quả kinh tế của dự án:**

Lợi nhuận dự kiến của dự án dự kiến đem lại cho chủ đầu tư khoảng 37,5 tỷ đồng.

**BẢNG TÍNH DOANH THU TẠM TÍNH CỦA DỰ ÁN**

Stt	Sản phẩm	Số lượng lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Đơn giá	Giá thành tính cho các lô đất
			Các lô đất	Trung bình các lô	Giá bán đất (đ/m <sup>2</sup> )	
1	LK -01	6	1170,92	195	10.000.000	11.709.200.000
2	LK -02	19	2122,09	112	10.000.000	21.220.900.000
3	LK -03 ( Phía nhìn ra khuôn viên)	12	1372,27	114	10.000.000	13.722.700.000
4	LK -03 ( Phía nhìn ra dân cư hiện trạng)	12	1372,27	114	10.000.000	13.722.700.000
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>49</b>	<b>6037,55</b>	<b>536</b>		<b>60.375.500.000</b>

Hiệu quả về mặt xã hội:

- Dự án hoàn thành sẽ tạo ra quỹ đất ở phục vụ cho quy mô dân số khoảng 200 người, đa dạng hoá các loại hình nhà ở và kinh doanh thương mại dịch vụ. Ngoài ra, khi triển khai dự án sẽ thực hiện đầu nối hạ tầng cho khu dân cư hiện trạng, làm đồng bộ với khu vực lân cận.

- Tạo việc làm cho một bộ phận không nhỏ dân cư đô thị, góp phần tăng tỷ trọng thương mại, dịch vụ trong việc phát triển kinh tế của xã Ngọc Vân.

**7. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án:**

**7.1. Công tác chuẩn bị đầu tư:**

- Lập, phê duyệt đề cương nhiệm vụ khảo sát, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình.

- Lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật.

- Lập, phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát; thực hiện công tác khảo sát, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật.

- Trình thẩm định, phê duyệt lập báo cáo kinh tế kỹ thuật.

**7.2. Công tác triển khai thực hiện dự án:**

- Thời gian thực hiện dự án 2024-2025.

### **7.3. Công tác bảo trì dự án sau khi hoàn thành:**

Ngay sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, thực hiện quá trình bảo hành dự án theo quy định. Hết thời gian bảo hành, đơn vị quản lý sử dụng có trách nhiệm thực hiện công tác bảo trì theo quy định.

Thời gian, kinh phí dành cho công tác bảo trì phụ thuộc vào mức độ hư hỏng của dự án. Tuy nhiên công tác bảo trì cần phải thực hiện kịp thời, tránh để xảy ra hư hỏng lớn, gây mất an toàn, lãng phí ngân sách Nhà nước.

UBND xã Ngọc Vân trình UBND huyện Tân Yên xem xét, quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư công trình./.

***Nơi nhận:***

- Như kính gửi;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- CT UBND, các PCT UBND
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ  
CHỦ TỊCH**

**Dương Ngô Khoát**

## **PHỤ LỤC TÍNH TOÁN**