

BÁO CÁO

**Đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng
để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường,
thành phố Điện Biên Phủ**

Kính gửi: - UBND tỉnh Điện Biên;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể bố trí dân cư tỉnh Điện Biên giai đoạn 2015-2020 và định hướng đến năm 2025.
- Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 05/8/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Điện Biên Phủ đến năm 2030 tầm nhìn 2050;
- Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 01/4/2014 của UBND tỉnh Điện Biên về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Điện Biên Phủ
- Căn cứ Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 thành phố Điện Biên Phủ;
- Căn cứ Công văn số 971/UBND-TH ngày 18/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai Thông báo số 459-TB/TU ngày 03/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ;
- Căn cứ Quyết định số 1154/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu TĐCTĐSL gắn với trung tâm phường Thanh Trường (Khu

vực UBND phường) để tái định cư Quốc lộ 12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Biên bản làm việc liên ngành giữa Sở Tài Nguyên và Môi trường với UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc kiểm tra, rà soát tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình điểm tái định cư phường Thanh Trường,

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên trình UBND tỉnh Điện Biên Báo cáo đề xuất chủ trương Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ với các nội dung chính sau:

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ.

2. Dự án nhóm: Dự án nhóm C

3. Cấp quyết định đầu tư dự án: UBND tỉnh Điện Biên;

4. Tên chủ đầu tư : Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên;

5. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

6. Dự kiến tổng mức đầu tư dự án: **48.800.000.000 đồng**

Phân kỳ đầu tư sử dụng nguồn vốn theo thời gian cụ thể như sau:

- Năm 2018: Giai đoạn 1: 31.540.000.000 đồng;

- Năm 2019: Giai đoạn 2: 17.260.000.000 đồng;

7. Thời gian thực hiện:

Tiến độ triển khai: Sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư công dự kiến tiến độ như sau:

Giai đoạn 1:

- Chuẩn bị đầu tư: quý II/2018

- Khởi công xây dựng: Năm 2018

- Hoàn thành và đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2018.

Giai đoạn 2:

- Khởi công xây dựng: Quý I/2019

- Hoàn thành và đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2019;

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ ÁN

1. Hiện trạng của dự án:

Tổng diện tích quy hoạch toàn dự án: **32.122,6 m².**

*** Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan**

Khu vực thực hiện dự án hiện tại có một số hộ dân đã làm nhà ở tại khu lô số 3 và số 4, lô số 01 với hình thức nhà xây dựng kiên cố, phù hợp với quy hoạch. Cụ thể:

- Tại lô số 01 có tổng số lô là 37 suất. Trong đó đã giao là 11 suất, còn lại là 26 suất.

- Tại lô số 03 có tổng số là 44 suất. Trong đó đã giao 21 suất và 01 suất làm hội trường tổ dân phố số 10, còn lại là 22 suất.

- Tại lô số 04 có tổng số là 21 suất. Trong đó đã giao 01 suất, còn lại 20 suất.

- Tại lô số 06 có tổng số khoảng 08 suất. Hiện tại chưa thực hiện giải phóng mặt bằng.

Tại điểm mở mới có tổng số khoảng 40 suất đất. Hiện tại chưa thực hiện giải phóng mặt bằng.

(Chi tiết xem trích quy hoạch lô đất kèm theo)

*** Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

- Hiện trạng đường giao thông: Tuyến đường đi qua lô 03 và 04 với mặt cắt ngang đường 5.50m và 7.5m đã thi công được một phần và đang trong giai đoạn hoàn thiện.

+ Đoạn 1 qua lô 03 chiều dài $L = 87.2\text{m}$, rộng 7.5m, kết cấu bê tông xi măng.

+ Đoạn 2 qua lô 04 chiều dài $L = 140\text{m}$, rộng 5.5m, kết cấu bê tông xi măng.

+ Giải pháp thực hiện: đổ bê tông xi măng nối tiếp đồng bộ phần đường bê tông cũ hết tuyến RD01 và RD02 còn lại. Các tuyến đường còn lại RD03, RD04... RD07 đổ bê tông nhựa hạt theo quy hoạch chi tiết.

- Hiện trạng cấp nước: Hiện tại, hệ thống cấp nước sạch đã tiếp giáp dự án, thuận lợi cho việc đấu nối cung cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt cho khu vực tái định cư.

- Hiện trạng thoát nước:

+ Hiện tại đã xây dựng hệ thống rãnh thoát nước xây gạch, hồ thu tại hai bên đường tuyến RD02 qua Lô 03 và Lô 04, nhưng qua thời gian dài không được sử dụng và bảo dưỡng đã hỏng hóc xuống cấp, đề nghị sửa chữa tận dụng lại.

+ Nước mưa và nước thải thoát tự nhiên ra suối và các vệt trũng.

- Hiện trạng cấp điện: Hiện tại, mạng lưới điện trên địa bàn phường đã hoàn chỉnh, thuận lợi cho việc đấu nối vào dự án từ trạm hạ áp 22/0,4KV đã có tại Quốc lộ 12.

2. 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:

2.1. Sự cần thiết đầu tư

Trong những năm qua, do hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, hoạt động giao đất, cho thuê đất ở hầu hết các địa phương diễn ra có lúc đã vượt tầm kiểm soát của các cơ quan nhà nước gây thất thoát quỹ đất, ảnh hưởng và tác động xấu đến quá trình phát triển kinh tế xã hội của. Giá đất do Nhà nước quy định để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất... thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường, đã tạo sự chênh lệch giữa hai loại giá. Đây là những nguyên nhân cơ bản làm thất thoát nguồn thu rất lớn cho ngân sách nhà nước.

Để khắc phục tình trạng trên, Nhà nước chủ trương thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 và tiếp tục quy định tại Luật Đất đai 2013 thì việc bán đấu giá quyền sử dụng đất so với trước đây đã được nhân rộng trong phạm vi cả nước, tạo ra hướng đi mới phù hợp với cơ chế thị trường cho công tác giao đất, cho thuê đất, từng bước khắc phục những hạn chế trong việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong nhiều năm qua. Qua thực tế triển khai trên cơ sở nguyên tắc cạnh tranh lành mạnh giữa những người tham gia đấu giá, người trả giá cao nhất sẽ là người nhận được quyền sử dụng đất. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất cho thấy, từ đấu giá quyền sử dụng đất đã tác động đến công tác quản lý đất đai của các cấp, dẫn đến việc quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ và hoàn thiện hơn. Tạo ra nguồn thu lớn cho ngân sách. Tạo vốn để đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, công viên, vườn hoa cây xanh.

Chính vì vậy, đầu tư Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ là hết sức cần thiết.

2.2. Điều kiện tự nhiên, xã hội khu vực dự án

- Địa hình: Khu vực nghiên cứu thuộc phường Thanh Trường nằm trong lòng chảo Điện Biên Phủ có cao độ biến thiên từ 481,35 đến 482,05m

- Khí hậu: Thành phố Điện Biên Phủ nằm trong vùng khí hậu Tây Bắc mang nhiều tính chất của khí hậu Tây Bắc, thể hiện tác dụng của địa hình hoàn lưu khí quyển. Đặc biệt khí hậu mùa Đông tương đối ẩm, mùa hạ đến từ tháng 3, mùa mưa đến sớm từ tháng 4 kết thúc vào tháng 9.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm: 26,8⁰C; nhiệt độ cao nhất trung bình 28,4⁰C; nhiệt độ trung bình thấp nhất 17,9⁰C; nhiệt độ cao nhất tuyệt đối 38,6⁰C; nhiệt độ tối thấp tuyệt đối -0,8⁰C.

- Gió: Hướng gió chủ yếu là Bắc Nam. Gió Bắc hình hành từ tháng 11 đến tháng 4. Gió Nam thịnh hành từ tháng 5 đến tháng 10. Tốc độ gió trung bình 0,9m/s. Tốc độ gió lớn nhất 40m/s (hướng Tây ngày 18/05/1968.

- Mưa: Lượng mưa bình quân năm: 1.583mm; lượng mưa ngày lớn nhất: 229,3mm; số ngày mưa trung bình trong năm là 122 ngày.
- Độ ẩm : Độ ẩm tương đối trung bình là 83%; độ ẩm thấp nhất tương đối trung bình là 56%.
- Năng: Số giờ nắng trung bình năm là 2002 giờ.
- Bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình năm là 889,6m.
- Sương muối: Thông thường cứ 2-4 năm có một trận sương muối như 20-30 năm có trận sương muối nặng.

*** Địa chất công trình**

- Đặc điểm chủ yếu trong lớp đất đá đệ tứ có thành tạo chu vi chiếm ưu thế. Về bề dày và bề rộng có thành phần chủ yếu là sét pha lẫn cuội sỏi, sét pha lẫn dăm sạn.
- Địa chất công trình: Các lớp đất đá tầng đệ tứ có khả năng chịu lực trung bình, thuận lợi cho việc xây dựng.

*** Địa chấn:** Địa chấn vùng Lai Châu, Điện Biên thuộc hệ thống đứt gãy á kinh tuyến chu kỳ động đất là 120 năm với cường độ chấn động: Mặt đất là $IO_{max} = 9$; cấp động đất $M_{max} \geq 7^0$ Ricte. Tâm chấn động của 2 lần động đất là năm 1935 ở Đông Nam Điện Biên Phủ. Năm 1983 ở gần sát thị trấn Tuần Giáo. Độ sâu tâm động đất của 2 lần là 23-25km.

*** Đặc điểm thủy văn:** Thành phố Điện Biên Phủ thuộc vùng lòng chảo Điện Biên. Có 2 con sông chính là sông Nậm Rốm và sông Nậm Lúa thuộc chi lưu của hệ thống sông Mê Kông (có lưu vực là 1.650km²). Hai sông này tụ lại vùng lòng chảo và chảy sang Lào qua sông Mê Kông. Mực nước lũ của sông Nậm Rốm ứng với tần xuất 5% là + 477,5m. Ngoài ra, trên địa bàn thành phố và vùng phụ cận có khoảng 100 suối lớn nhỏ đều đổ sông Nậm Rốm.

*** Đặc điểm thổ nhưỡng:** Đất đai thành phố được hình thành do quá trình phong hóa tại chỗ của đá mẹ và do quá trình bồi tụ phù sa của sông suối tạo thành. Bao gồm: Đất phù sa có tầng loang lổ đỏ vàng (Pj) phân bố hầu hết trên địa bàn thành phố. Có độ dày >100m, có phản ứng chua ở tầng mặt. Hàm lượng các chất đạm, lân trung bình, nghèo kali, thành phần cơ giới nặng. Đất đỏ vàng trên đá biến chất (Fj); thành phần cơ giới nặng, hàm lượng đạm, lân trung bình. Trên loại đất này hiện là rừng khoanh nuôi tái sinh với các cây gỗ nhỏ và cây thân bụi (tại khu vực các xã Thanh Minh, Tà Lèng, Thanh Nưa, Mường Phăng...).

3. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội:

Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đầu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thành phố Điện Biên Phủ đến năm 2030 tầm nhìn 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 05/8/2011; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Điện Biên Phủ ngày 01/4/2014; Quyết

định số 538/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 thành phố Điện Biên Phủ; Quyết định số 1154/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu TĐCTĐSL gắn với trung tâm phường Thanh Trường (Khu vực UBND phường) để tái định cư Quốc lộ 12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

4. Mục tiêu đầu tư, quy mô và nội dung đầu tư:

4.1. Mục tiêu đầu tư:

Triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13 phường Thanh Trường nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, sử dụng đất theo quy hoạch có hiệu quả; đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách của tỉnh từ đất đai.

4.2. Quy mô và nội dung đầu tư:

4.2.1. Địa điểm, phạm vi đầu tư

a) Địa điểm: Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

b) Phạm vi đầu tư

Tổng diện tích dự án (2 giai đoạn): **32.122,6 m²**.

b.1. Giai đoạn 1:

- Tổng diện tích: **23.114 m²** gồm 2 khu đất như sau:

* Khu đất lô số 03; lô số 04 thuộc tổ dân phố số 10, khu C13, phường Thanh Trường.

- Vị trí địa điểm: Phía Bắc giáp đất bãi màu suối C13; phía Nam giáp đất mở mới; phía Đông giáp đất bãi màu suối C13; phía Tây giáp Công ty quản lý đường bộ 1.

- Tổng diện tích: 13.008,1 m² bao gồm các tuyến đường giao thông nội bộ.

* Điểm mở mới:

- Vị trí địa điểm: Phía Bắc giáp khu đất lô số 3, lô số 4 tổ dân phố số 10, khu C13; phía Nam giáp đất Trại thí nghiệm của Trường THPT Dân tộc Nội trú tỉnh Điện Biên; phía Đông giáp đất bãi màu ven suối C13; phía Tây giáp đất trụ sở Chi cục Dân số kế hoạch hóa gia đình tỉnh và đường quy hoạch 13 phía Đông thành phố Điện Biên Phủ.

- Tổng diện tích: 10.105,9 m² bao gồm các tuyến đường giao thông nội bộ và tuyến đường nối dự án với trục đường Nguyễn Hữu Thọ.

b.2. Giai đoạn 2:

- Tổng diện tích: **9.008,6 m²**.

Gồm Khu đất lô số 01; lô số 06 thuộc tổ dân phố số 10, 11, khu C13, phường Thanh Trường.

4.2.2 Giai đoạn 1:

Quy mô diện tích là 23.114 m² bao gồm: Lô 03, lô 04 và điểm mở mới trong đó: Diện tích khu lô 03, lô 04 S= 13.008,1 m²; điểm mở mới S= 10.105,9 m² bao gồm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật sau:

- **San nền:** Đắp đất lô 03, lô 04; điểm mở mới: Đắp nền, đắp nền đường, vỉa hè, đắp đất cấp III, đầm chặt K0,95;

- **Đường giao thông nội bộ:** Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ từ Tuyến 01 đến Tuyến 05 cụ thể như sau:

+ Tuyến 01: Chiều dài tuyến L = 262,1m, Bn = 13,50m; Bm = 3,75x2=7,5m; Vía hè: 3mx2. (Trong đó đã xây dựng 87,2m đường BTXM, còn lại 174,9m đường chưa xây dựng).

+ Tuyến 02: Chiều dài tuyến L = 168,38m, Bn = 10,50m; Bm = 5,5m; Vía hè: 2,5mx2. (Trong đó đã xây dựng 140m đường BTXM, còn lại 28,38m đường chưa xây dựng).

+ Tuyến 03: Chiều dài tuyến L = 163,05m, Bn = 15,00; Bm = 3,5x2=7,00m; Vía hè: 4mx2.

+ Tuyến 04: Chiều dài tuyến L = 94,00m, Bn = 15,00; Bm = 3,5x2=7,00m; Vía hè: 4mx2.

+ Tuyến 05: Chiều dài tuyến L = 180m, Bn = 15,00; Bm = 3,5x2=7m; Vía hè: 4mx2.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa hạt: Nền đất đầm chặt K = 0,95, lớp hai đất đầm chặt K = 0,98 dày 50cm; cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm; cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm; Bê tông nhựa hạt trung rải nóng dày 7cm; Bê tông nhựa hạt mịn dày 5cm;

+ Kết cấu mặt đường bê tông xi măng (Xây dựng thêm L=163,8m): Nền đất đầm chặt K98 dày 50cm; Cát vàng gia cố 8% xi măng dày 15cm; Cát vàng đệm dày 3cm; Bê tông xi măng Mác 300 dày 25cm.

+ Kết cấu đan rãnh, bó vỉa: Hệ thống bó vỉa kết hợp với đan rãnh bằng bê tông xi măng;

+ Kết cấu vỉa hè: Vía hè lát gạch Terazzo, nền bằng đệm cát gia cố 8% xi măng dày 10cm;

- **Hệ thống cấp nước:** Tuyến đường ống chính: Xây dựng tuyến đường ống chính tuyến cấp II bằng ống nhựa HDPE-D110 từ đường ống cấp nước của thành phố rồi dẫn vào hệ thống cấp nước chính được xây dựng của dự án; Tuyến nhánh: Xây dựng các đường ống nhánh bao quanh các lô đất, tuyến ống cấp III mạch vòng khép kín bằng loại ống nhựa HPDE-D50.

- **Hệ thống thoát nước:** Bố trí mương BTCT thoát nước dọc tuyến kích thước BxH = 40cmx60cm và 60cmx80cm , qua đường cống bê tông cốt thép đường kính D600, Hồ thu kích thước 1140x1140;

- **Hệ thống thoát nước thải:** Bố trí ống HDPE D250 thu gom nước thải từ các hộ dân cư ra hố ga, Hố ga kích thước 1140x1140.

- **Điện chiếu sáng, điện sinh hoạt:** Toàn bộ hệ thống điện chiếu sáng, điện sinh hoạt hạ ngầm đồng bộ hoàn chỉnh.

- **Hạ tầng thông tin:** Đầu tư xây dựng mới một hệ thống thông tin liên lạc hạ ngầm đồng bộ hoàn chỉnh.

- **Hạng mục cây xanh:** Trồng các loại cây xanh trên các tuyến đường.

4.2.3. Giai đoạn 2:

Quy mô diện tích là 9.008,6 m² bao gồm: Đất lô 01, lô 06. Trong đó bao gồm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật sau:

- **San nền:** Đắp đất lô 01; lô 06; Đắp nền, đắp nền đường, vỉa hè, đắp đất cấp III, đầm chặt K0,95;

- **Đường giao thông nội bộ:** Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ từ Tuyến 06 đến Tuyến 07 cụ thể như sau:

+ Tuyến 06: Chiều dài tuyến L = 142,8m; Bn = 13,0m; Bm = 3,5x2=7,0m; Vỉa hè: 3mx2.

+ Tuyến 07: Chiều dài tuyến L = 182,3 m; Bn = 13,5m; Bm = 3,75x2m =7,5m ; Vỉa hè: 3mx2.

+ **Kết cấu mặt đường:** Nền đất đầm chặt K = 0,95, lớp hai đất đầm chặt K = 0,98 dày 50cm; cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm; cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm; Bê tông nhựa hạt trung rải nóng dày 7cm; Bê tông nhựa hạt mịn dày 5cm;

- **Kết cấu đan rãnh, bó vỉa:** Hệ thống bó vỉa kết hợp với đan rãnh bằng bê tông xi măng;

- **Kết cấu vỉa hè:** Vỉa hè lát gạch Terazzo, nền bằng đệm cát gia cố 8% xi măng dày 10cm;

- **Hệ thống cấp nước:** Tuyến đường ống chính: Xây dựng tuyến đường ống chính tuyến cấp II bằng ống nhựa HDPE-D110 từ đường ống cấp nước của thành phố rồi dẫn vào hệ thống cấp nước chính được xây dựng của dự án; Tuyến nhánh: Xây dựng các đường ống nhánh bao quanh các lô đất, tuyến ống cấp III mạch vòng khép kín bằng loại ống nhựa HPDE-D50.

- **Hệ thống thoát nước:** Bố trí mương BTCT thoát nước dọc tuyến kích thước BxH = 40cmx60cm và 60cmx80cm , qua đường cống bê tông cốt thép đường kính D600, Hố thu kích thước 1140x1140;

- **Hệ thống thoát nước thải:** Bố trí ống HDPE D250 thu gom nước thải từ các hộ dân cư ra hố ga, Hố ga kích thước 1140x1140.

- **Điện chiếu sáng, điện sinh hoạt:** Toàn bộ hệ thống điện chiếu sáng, điện sinh hoạt hạ ngầm đồng bộ hoàn chỉnh.

- **Hạ tầng thông tin:** Đầu tư xây dựng mới một hệ thống thông tin liên lạc hạ ngầm đồng bộ hoàn chỉnh.

- **Hạng mục cây xanh:** Trồng các loại cây xanh trên các tuyến đường.

5. Dự kiến tổng mức đầu tư:

Khái toán tổng mức đầu tư: **48.800.000.000 đồng** (Bằng chữ: *Bốn mươi tám tỷ, tám trăm triệu đồng chẵn*) Cụ thể như sau:

5.1. Giai đoạn 1: Tổng mức đầu tư dự kiến là: **31.540.000.000 đồng** (Bằng chữ: *Ba mươi một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu đồng chẵn*). Trong đó:

TT	Hạng mục chi phí	Đơn vị	Kinh phí
1	Chi phí xây dựng	Đồng	19.098.311.035
2	Chi phí đền bù GPMB, hỗ trợ và TĐC	Đồng	5.521.000.000
3	Chi phí thiết bị	Đồng	2.069.800.000
4	Chi phí quản lý dự án	Đồng	506.764.578
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Đồng	1.323.947.738
6	Chi phí khác	Đồng	916.964.820
7	Dự phòng	Đồng	2.103.211.829

5.2. Giai đoạn 2: Tổng mức đầu tư dự kiến là: **17.260.000.000 đồng** (Bằng chữ: *Mười bảy tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng chẵn*). Trong đó:

TT	Hạng mục chi phí	Đơn vị	Kinh phí
1	Chi phí xây dựng	Đồng	6.751.623.699
2	Chi phí đền bù GPMB, hỗ trợ và TĐC	Đồng	7.837.000.000
3	Chi phí thiết bị	Đồng	704.400.000
4	Chi phí quản lý dự án	Đồng	206.009.935
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Đồng	533.662.899
6	Chi phí khác	Đồng	456.114.388
7	Dự phòng	Đồng	771.189.079

6. Nhóm, Loại, cấp công trình:

- Nhóm công trình: Nhóm C
- Loại công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Cấp công trình: IV.

7. Dự kiến tiến độ thực hiện: Được chia làm 2 giai đoạn

Tiến độ triển khai: Sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư công dự kiến tiến độ như sau:

Giai đoạn 1:

- Chuẩn bị đầu tư: quý II/2018
- Khởi công xây dựng: Năm 2018
- Hoàn thành và đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2018.

Giai đoạn 2:

- Khởi công xây dựng: Quý I/2019
- Hoàn thành và đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2019.

8. 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.

8.1 Các tác động về môi trường, xã hội

Tuyến đường đi qua nhiều khu vực đông dân cư, những địa điểm này có thể sẽ bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn, bụi trong quá trình thi công đồng thời dự án cũng gây ảnh hưởng khi phải tiến hành thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình gây xáo trộn nơi ở cũng như tập quán sinh hoạt của nhân dân.

a) Các tác động tiềm ẩn và biện pháp giảm thiểu đề xuất

Trong tất cả các giai đoạn của dự án: trước thi công, thi công và khai thác đều tiềm ẩn các tác động đến môi trường trên các mặt: vật lý, sinh vật và kinh tế-xã hội.

b) Giai đoạn thi công

Trong suốt giai đoạn thi công, các tác động môi trường cần được ngăn chặn hoặc giảm thiểu.

Ô nhiễm không khí

- Tác động: Trong quá trình thi công thường bị ô nhiễm bụi. Mặt khác, xe chuyên chở vật liệu cũng gây bụi bẩn.

- Giảm thiểu tác động: Nhà thầu cần làm sạch và tưới nước khu vực thi công theo lịch trình. Xe chở vật liệu cần được che đậy và đi cách xa khu vực trường học và nhà dân trong vòng bán kính 500m.

Ô nhiễm nước

- Tác động: Trên tuyến có nhiều kênh mương nhỏ chảy qua nên trong quá trình thi công, nước trong kênh, mương có thể ô nhiễm bởi dầu, mỡ và cặn lắng của máy móc, vật liệu thi công làm tắc nghẽn dòng chảy.

- Giảm thiểu tác động: Hạn chế tối đa việc sử dụng máy móc trong thi công công và tốt nhất là nên thi công công vào mùa khô, khi nước cạn. Cần làm công tạm đảm bảo thoát nước tốt.

Ô nhiễm chất thải rắn

- Tác động: Nếu không giữ vệ sinh tốt nơi công trường, lán trại, đường công vụ có thể gây ô nhiễm như nước thải và rác lẫn trong nước mặt, bụi và vụn vỡ của vật liệu cuốn theo xe cộ đi lại hay gió, làm ô nhiễm thêm môi trường.

- Giảm thiểu tác động: Kỹ sư giám sát thi công phải thường xuyên nhắc nhở nhà thầu giữ vệ sinh sạch sẽ, theo đúng hướng dẫn trong chương trình quản lý môi trường và đặc biệt phải quản lý hết sức cẩn thận vật liệu thải, phải dọn sạch công trường sau khi thi công.

c) Giai đoạn vận hành

Ô nhiễm không khí

- Tác động: Gia tăng ô nhiễm không khí cục bộ do lưu lượng xe cơ giới tăng.

- Giảm thiểu tác động: Thực hiện chủ trương của chính phủ về sử dụng nhiên liệu sạch và kiểm soát khí thải phương tiện. Trồng cây ngăn bụi đối với các khu vực nhạy cảm.

Ô nhiễm tiếng ồn

- Tác động: Gia tăng tiếng ồn do lưu lượng xe tăng nhanh

- Giảm thiểu: hạn chế tiếng ồn về lâu dài, cần thực hiện chương trình kiểm soát tiếng ồn. Trồng cây ngăn tiếng ồn kết hợp ngăn bụi tại những điểm nhạy cảm.

d) Các biện pháp giảm thiểu đề xuất

Giảm thiểu tác động không khí, tiếng ồn

- Giai đoạn thi công: Trong suốt quá trình thi công bụi thải ra sẽ được khống chế bằng cách tưới nước thường xuyên. Công tác thổi bụi, làm sạch đường trước khi rải nhựa phải tiến hành trong ngày lặng gió. Tưới nhựa bằng máy, không nấu bằng các phế thải cao su để gây ô nhiễm. Trộn xi măng phải có che lọc bụi.

- Trong quá trình khai thác: Tiếp tục khống chế bụi bằng tưới nước. Trồng cây xanh cũng là biện pháp giảm bụi và tiếng ồn.

Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nước:

- Đất đào nền phải được đổ vào các vị trí quy định theo thoả thuận của địa phương.

- Các lán trại thi công không được xây dựng sát nguồn nước.

- Không đổ rác thải sinh hoạt dầu mỡ xuống nguồn nước.

Các biện pháp giảm thiểu xói mòn đất

Khai thác vật liệu đúng nơi quy định, cần có các biện pháp hoàn trả các mỏ vật liệu sau khi khai thác.

8.2 Xác định sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội;

a) Về xã hội

+ Phù hợp với QH chung thành phố Điện Biên Phủ được duyệt tại Quyết định số 733/QĐUBND ngày 05/8/2011 của UBND tỉnh Điện Biên, khu đất này được quy hoạch là đất ở đô thị; Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Điện Biên Phủ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 1/4/2014; Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 thành phố Điện Biên Phủ; Quyết định số 1154/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu TĐCTĐSL gắn với trung tâm phường Thanh Trường (Khu vực UBND phường) để tái định cư Quốc lộ 12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

+ Phát triển hạ tầng đô thị của thành phố Điện Biên Phủ đảm bảo sự kết nối liên hoàn giữa khu vực đô thị hiện tại và khu mới mở rộng theo hướng đồng bộ, hiện đại và phát triển bền vững.

+ Bố trí sắp xếp ổn định dân cư góp phần ổn định đời sống nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân cả về mặt vật chất lẫn tinh thần.

+ Đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân trên địa bàn tỉnh.

+ Giải quyết tồn tại của UBND thành phố trong việc thực hiện dự án đầu tư di dời tái định cư khu C13 từ 2010 đến nay.

+ Nhằm tạo ra một khu đô thị mới cho phường Thanh Trường bao gồm các khu nhà ở và công trình phục vụ công cộng, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

b) Về kinh tế:

- Tạo ra quỹ đất bán đấu giá làm nguồn vốn xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án.

- Dự án được thực hiện sẽ tăng nguồn thu ngân sách cho Nhà nước cụ thể như sau:

Giai đoạn 1:

- Đối với diện tích thuộc LO3: tạo ra 44 lô đất trong đó đã phân tái định cư 21 suất và 01 lô làm hội trường tổ dân phố số 10. Còn lại 22 suất (diện tích 7mx14m);

- Đối với diện tích thuộc LO4: tạo ra 21 lô đất trong đó đã phân tái định cư 1 suất. Còn lại 20 suất (diện tích 7mx14m);

- Đối với diện tích mới tạo ra 40 suất (diện tích 7mx14m);

Như vậy tổng số suất đất được phép đấu giá là 82 suất (diện tích 7mx14m). Trong đó dự kiến tái định cư tại chỗ cho 12 suất (dự kiến bố trí vào khu LO3, LO4 với 04 suất, diện tích mới với 08 suất).

Giá đất khởi điểm tạm tính cấp đường có khổ rộng 11,5m trở lên đến dưới 15m đã được xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (VT1) là 7.000.000 đồng/m². Tiền thu dự kiến là:

$$7.000.000 \text{ đ} \times 38 \text{ suất} \times (7\text{m} \times 14\text{m}) = 26.068.000.000 \text{ đồng}$$

Giá đất khởi điểm tạm tính cấp đường có khổ rộng 7m trở lên đến dưới 11,5m đã được xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (VT1) là 6.500.000 đồng/m². Tiền thu dự kiến là:

$$6.500.000 \text{ đ} \times 32 \text{ suất} \times (7\text{m} \times 14\text{m}) = 20.384.000.000 \text{ đồng}$$

Đối với 12 hộ tái định cư tại chỗ, dự kiến thu tiền sử dụng đất theo giá cụ thể (giao đất có thu tiền không qua hình thức đấu giá) tạm tính theo phương pháp hệ số tương đương giá đất ở tại bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh là:

$$2.650.000 \text{ đ} \times 12 \text{ suất} \times (7\text{m} \times 14\text{m}) = 3.116.400.000 \text{ đồng}$$

Chi phí cần thiết để thực hiện là: 31.540.000.000 đồng

Dự kiến số tiền nộp ngân sách Nhà nước là: 49.568.400.000 - 31.540.000.000 = **18.028.400.000 đồng** (Mười tám tỷ, không trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng chẵn).

Giai đoạn 2:

- Đối với diện tích thuộc lô số 01 tạo ra 37 suất đất trong đó đã phân tái định cư 11 suất. Còn lại 26 suất (diện tích 5mx20m);

- Đối với diện tích thuộc lô số 06 tạo ra 08 lô đất (diện tích 5mx20m);

Vậy tổng số suất đất là 34 suất (diện tích 5mx20m). Trong đó dự kiến tái định cư tại chỗ cho 12 suất còn 22 suất bán đấu giá.

Giá đất khởi điểm tạm tính cấp đường có khổ rộng 11,5m trở lên đến dưới 15m đã được xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (VT1) là 7.000.000 đồng/m². Tiền thu dự kiến là:

$$7.000.000 \text{ đ} \times 22 \text{ suất} \times (5\text{m} \times 20\text{m}) = 15.400.000.000 \text{ đồng}$$

Đối với 12 hộ tái định cư tại chỗ, dự kiến thu tiền sử dụng đất theo giá cụ thể (giao đất có thu tiền không qua hình thức đấu giá) tạm tính theo phương pháp hệ số tương đương giá đất ở tại bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh là:

$$3.000.000 \text{ đ} \times 12 \text{ suất} \times (5\text{m} \times 20\text{m}) = 3.600.000.000 \text{ đồng.}$$

Chi phí cần thiết để thực hiện là: 17.260.000.000 đồng

Dự kiến số tiền nộp ngân sách Nhà nước là: 19.000.000.000 - 17.260.000.000 = **1.740.000.000 đồng** (Một tỷ, bảy trăm bốn mươi triệu đồng chẵn)

Sau khi dự án hoàn thành dự kiến nộp ngân sách nhà nước là **19.768.400.000 đồng** (Bằng chữ: Mười chín tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng chẵn)

Như vậy, nếu dự án được thực hiện ngoài việc xây dựng khu dân cư đô thị theo quy hoạch, gồm các khu nhà ở và công trình phục vụ công cộng, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, nhằm tạo ra một khu đô thị mới cho phường Thanh Trường thực hiện quy hoạch bố trí dân cư, tăng cường hạ tầng, sắp xếp lại sản xuất, nâng cao dân trí, văn minh đô thị và tăng cường quốc phòng, an ninh. Ngoài ra còn tạo ra một khoản nộp vào ngân sách của Nhà nước.

9. Các giải pháp tổ chức thực hiện:

a) Các nội dung công việc cần thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư

- Khảo sát, thu thập số liệu, tài liệu, thoả thuận với các cơ quan liên quan... phục vụ lập Dự án.

- Khảo sát xây dựng (địa hình, địa chất, thủy văn...)

- Lập thiết kế bản vẽ thi công.

- Lập tổng mức đầu tư Dự án.

- Trình thẩm định, phê duyệt Dự án.

- Kinh phí chuẩn bị đầu tư: (Kinh phí chuẩn bị đầu tư được tính toán trên cơ sở các định mức, đơn giá và tỷ lệ theo quy định hiện hành).

- Nguồn vốn chuẩn bị đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất ở của dự án.

b) Quản lý thực hiện và vận hành dự án:

- Chủ quản đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên quyết định phê duyệt các hồ sơ của dự án theo quy định;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên thẩm định nguồn vốn và khả năng cân đối vốn trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Sở Xây dựng thẩm định dự án đầu tư trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Chủ đầu tư: Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các đơn vị lập các hồ sơ của dự án trình Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên thẩm định theo quy định.

- Chủ đầu tư có nhiệm vụ:

+ Điều hành dự án từ khâu chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng và thực thi dự án;

+ Phối hợp các cơ quan, ban ngành có liên quan giải quyết các vấn đề thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư.

+ Tổ chức lựa chọn các nhà thầu thực hiện dự án theo Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Nghị định và các Thông tư hướng dẫn.

Trên đây là nội dung báo cáo đề xuất chủ trương xây dựng trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13 phường Thanh Trường. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên trình UBND tỉnh Điện Biên, Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Điện Biên xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Lưu: VT, KHTC.



**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

