

## **BÁO CÁO**

### **Phương án Đầu tư hạ tầng chỉnh trang đô thị và xem xét cấp GCN QSD đất cho các hộ dân ở trên đất mượn khu công trường 20, khu phố 1, phường Lam Sơn**

Kính gửi: Ban Thường vụ Thị ủy Bỉm Sơn.

#### **I. HIỆN TRẠNG KHU VỰC:**

##### **1. Hiện trạng các hộ dân sinh sống trên khu đất mượn:**

Khu vực dân cư đang ở trên đất được UBND phường Lam Sơn cho mượn để làm quán kinh doanh tại khu phố 1, phường Lam Sơn trên trục đường Trần Phú hiện nay gồm có: 67 hộ (khu công trường 20), có hiện trạng như sau:

Phần lớn các hộ đã xây dựng công trình kiên cố (bán kiên cố) có kết cấu nhà mái bằng và có gác xép hoặc tầng 2 lợp tôn (chiếm khoảng 70%), còn lại một số hộ là nhà 01 tầng mái lợp ngói, lợp tôn. Phần lớn các công trình đều xây dựng vi phạm chỉ giới đường Trần Phú (từ 1,5m đến 3,4m).

Chiều rộng sử dụng đất: có 01 hộ có chiều rộng 3,0m, có 02 hộ có chiều rộng là 12m và 14m; còn lại các hộ có chiều rộng sử dụng đất là từ 4,8m đến 7,2m (phần lớn có chiều rộng từ 4,8m đến 6,2m).

##### **2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

Via hè đường Trần Phú đã được đầu tư lát gạch block với chiều rộng từ 3,6m đến 5,5m.

Tuyến đường dân cư giữa khu dân cư hiện trạng phía bắc khu đất mượn hiện nay đang là đường BTXM có chiều rộng trung bình là 3,0m; được đầu tư nhiều năm, hiện đã có dấu hiệu xuống cấp, không có hệ thống rãnh thoát nước, cao độ tuyến đường chênh lệch so với đường Trần Phú trung bình là 3,0m. Các lối lên xuống đường Trần Phú hiện trạng có độ dốc lớn.

#### **II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT:**

Các hộ dân hiện đang ở trong khu vực trước đây được UBND phường Lam Sơn cho mượn từ những năm 1991-1994 để làm quán kinh doanh (có trường hợp nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay giữa các hộ dân), với kích thước: 4,0mx6,0m. Tuy nhiên, do trong quá trình sử dụng các hộ dân trong khu vực đã xây dựng lấn chiếm không quản lý được, và ở ổn định qua nhiều năm.

Đến nay việc giải phóng các hộ trên gặp nhiều khó khăn không thể thực hiện; các hộ dân đề nghị được xem xét cấp GCN QSD đất để được xây dựng lại nhà ở ổn định lâu dài; do đó cần phải nghiên cứu để giải quyết triệt để vấn đề dân

sinh trong khu vực, đồng thời tạo nguồn thu để đầu tư chỉnh trang lại khu vực, từng bước thay đổi diện mạo và nâng cao đời sống nhân dân trong khu vực.

### **III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN:**

#### **1. Phương án chỉ giới các tuyến đường giao thông để xem xét cấp GCN QSD đất cho các hộ dân ở trên đất mượn khu công trường 20 khu phố 1, phường Lam Sơn và đầu tư chỉnh trang đô thị:**

Trên cơ sở hiện trạng các hộ dân đang sinh sống trong khu vực, căn cứ vào các quy hoạch xây dựng đô thị (Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt) và hiện trạng cấp GCN QSD đất của các hộ dân cư lô 2, phòng Quản lý đô thị đề xuất phương án tổng mặt bằng khu vực như sau:

Trong 67 hộ dân cần nghiên cứu có 15 hộ dân phía Đông (giáp đồi phía Tây Bệnh Viện đa khoa) theo quy hoạch chung xây dựng là đất công cộng do đó không đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 52 hộ dân còn lại theo quy hoạch chung xây dựng nằm trong khu vực quy hoạch dân cư cải tạo, đảm bảo điều kiện để quy hoạch lại và xem xét các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Về hạ tầng giao thông: Yêu cầu đảm bảo mặt cắt đường Trần Phú rộng 28,0m, trong đó vỉa hè đảm bảo rộng 7,0m, theo quy hoạch. Tuyến đường phía Bắc các hộ dân (đường dân cư lô 2) có chiều dài khoảng 360m được nghiên cứu quy hoạch đảm bảo rộng tối thiểu 10,5m (trong đó mặt đường rộng 5,5m), có nghiên cứu lại ranh giới thực hiện (trên cơ sở GCN QSD đất đã cấp cho các hộ dân ở phía Bắc) đảm bảo hài hòa cảnh quan và phù hợp với hiện trạng cũng như quy hoạch, và đảm bảo tính khả thi khi thực hiện đầu tư hạ tầng. (Có sơ đồ kèm theo).

Theo phương án này, trong 52 hộ được xem xét có 09 hộ nằm trong chỉ giới xây dựng các tuyến đường, diện tích đất còn lại không đủ điều kiện cấp GCN QSD đất; Còn 43 hộ có thể xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chiều sâu lô đất là 8,0m. Tổng diện tích đất ở theo phương án đảm bảo xem xét để cấp cho các hộ khoảng: **2.200 m<sup>2</sup>**.

#### **2. Nguồn thu từ cấp quyền sử dụng đất:**

Dự kiến nguồn thu từ sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với các trường hợp sử dụng đất bám mặt đường Trần Phú, diện tích đất ở sử dụng theo phương án quy hoạch khoảng 2.200 m<sup>2</sup>.

a) Đối với phần diện tích 1.672,4m<sup>2</sup> các hộ được UBND phường Lam Sơn cho mượn sản xuất kinh doanh ( khoảng trên 40m<sup>2</sup>/ hộ) thu tiền chênh lệch khi chuyển mục đích từ đất SXKD sang đất ở (Căn cứ Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ) ;

Giá trị chênh lệch giữa đất ở và đất sản xuất kinh doanh: 5.000.000 đ/m<sup>2</sup> – 3.250.000 đ/m<sup>2</sup> = 1.750.000 đ/m<sup>2</sup>.

Số tiền sử dụng đất thu được: 1.672,4 m<sup>2</sup> x 1.750.000 đ/m<sup>2</sup> = 2.926.700.000 đ

b) Đối với phần diện tích các hộ sử dụng nằm ngoài diện tích đất mượn là 527,6m<sup>2</sup>, thu 100% tiền sử dụng đất ở:

Số tiền sử dụng đất thu được: 527,6 m<sup>2</sup> x 5.000.000 đ/m<sup>2</sup> = 2.638.000.000 đ

**Tổng thu từ sử dụng đất là: 2.926.700.000đ + 2.638.000.000đ = 5.564.700.000 đồng**

### **3. Phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí GPMB:**

#### **3.1. Đầu tư hạ tầng kỹ thuật:**

Trước mắt chưa thực hiện cải tạo vỉa hè đường Trần Phú do nếu thực hiện sẽ ảnh hưởng toàn bộ các công trình kiên cố của các hộ dân đã đầu tư xây dựng trên đất mượn.

Thực hiện đầu tư cải tạo tuyến đường dân cư lô 2 (tuyến đường phía Bắc) khu vực đất mượn với chiều dài khoảng 350m và các lối lên xuống đường Trần Phú, lòng đường 5,5m (Kết cấu BTXM hoặc carboncor);

Đầu tư mương thoát nước mưa và thoát nước thải, điện chiếu sáng và lát hè tại vỉa hè phía Bắc rộng 2,5m; phía Nam chỉ làm bó vỉa ngăn nước tràn xuống các hộ dân hiện trạng. Đầu tư hệ thống thoát nước nội mương thoát nước phía Nam xuống đường Trần Phú (phần còn lại nước chảy tràn trên mặt đường do độ dốc lớn).

*Tổng khái toán chi phí đầu tư HTKT: 2.478.230.000 đồng*

Trong đó:

- Chi phí xây lắp : 2.478.230.000 đồng

*(Có bảng tính chi tiết kèm theo)*

#### **3.2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB về Đất:**

a) Tổng số hộ thuộc Công trường 20 phường Lam Sơn:

- Số hộ bám mặt đường Trần Phú: 43 hộ (nguồn gốc sử dụng được UBND phường Lam Sơn cho mượn để làm quán kinh doanh trước ngày 15/10/1993).

- Số hộ thuộc lô 2 phía Bắc đường Trần Phú: khoảng 40 hộ.

b) Khái toán phương án bồi thường, hỗ trợ về đất:

- Số hộ bám mặt đường Trần Phú khi thực hiện QH không được Bồi thường về đất theo quy định tại Điều 82, Luật đất đai năm 2013;

- Đối với các trường hợp sử dụng đất thuộc tuyến đường lô 2 phía Bắc đường Trần Phú ( khoảng 40 hộ) đã được công nhận QSD đất: diện tích ảnh hưởng GPMB là 1.765m<sup>2</sup>; Loại đất tạm thời xác định là đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở.

+ Chi phí bồi thường đất: 1.765m<sup>2</sup> x 30.000 đ/m<sup>2</sup> = 52.950.000 đồng;

+ Hỗ trợ đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở, mức hỗ trợ bằng 50% chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất vườn: 1.765m<sup>2</sup> x (1.500.000đ – 30.000đ) x 50% = 1.297.275.000 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất: 1.297.275.000đ + 52.950.000đ + 135.022.500 đồng (CP dự phòng 10%) = 1.485.247.500 đồng.

**3.3. Chi phí GPMB về di chuyển hệ thống điện, nước:**

Tổng chi phí di chuyển tài sản (gồm đường điện, cấp nước..) khoảng: 1.500.000.000 đồng.

**Tổng chi phí đầu tư (có bao gồm cả GPMB) khoảng: 6,55 tỷ.**

**IV. KIẾN NGHỊ:**

Việc xem xét cấp GCN QSD đất để ở ổn định lâu dài do đó cần phải nghiên cứu để giải quyết triệt để vấn đề dân sinh trong khu vực đã tồn tại nhiều năm kết hợp với việc đầu tư chỉnh trang đô thị tại khu vực như trên, là cần thiết do đó UBND thị xã kiến nghị Ban thường vụ Thị ủy xem xét thống nhất một số chủ trương sau:

1. Thống nhất chủ trương cho nghiên cứu xem xét, lập các thủ tục theo quy định hiện hành về đất đai, xây dựng để cấp GCN QSD đất cho các hộ dân ở trên đất mượn khu công trường 20 khu phố 1, phường Lam Sơn với các hộ nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng có chức năng là khu dân cư hiện trạng cải tạo.

2. Thống nhất chủ trương cho phép việc thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật chỉnh trang đô thị khu vực với quy mô trên, với nguồn vốn sử dụng từ nguồn thu từ cấp quyền sử dụng đất thuộc phần ngân sách thị xã.

3. Về giải pháp hiện;

- Giao P. TCKH tham mưu cho UBND thị xã có văn bản trình Chủ tịch UBND tỉnh cho thị xã Bỉm Sơn được hưởng cơ chế đặc thù để được sử dụng 100% nguồn thu tiền sử dụng đất vào đầu tư hạ tầng.

- Nghiên cứu thêm về quy hoạch, quy mô đầu tư hạ tầng nhằm hạn chế tối đa việc sử dụng ngân sách.

- Tổ chức họp dân tuyên truyền vận động để huy động nguồn thu tiền SDD đảm bảo thực hiện dự án.

UBND thị xã Bỉm Sơn kính đề nghị Ban thường vụ Thị ủy xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT. HĐND Thị xã (b/cáo);
- Các P TCKH; TNMT; QLĐT;
- Lưu VP, QLĐT.



Bùi Huy Hùng

## BẢNG KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Hạ tầng khu dân cư công trường 20, phường Lam Sơn

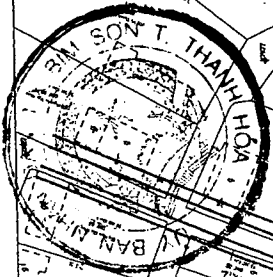
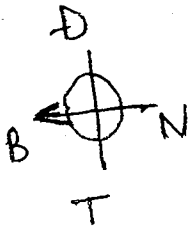
(Kèm theo Báo cáo Số: /BC-UBND ngày: tháng 11 năm 2018 của UBND thị xã Bỉm Sơn)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Công tác	Đơn vị	Đơn vị	Khối lượng	Giá trị	Ghi chú
<b>I</b>	<b>GPMB</b>				<b>2.985,00</b>	
	Đất			843,75	1.485,00	
	Tài sản (bao gồm di chuyển đường điện, cấp nước)	Tạm tính			1.500,00	
<b>II</b>	<b>Chi phí xây lắp</b>				<b>2.478,23</b>	
+	Làm móng đường	0,50	m3	588,75	294,38	
+	Làm mặt đường	0,22	m2	2.005,00	441,10	
+	Mương thoát nước 40x60	1,00	m	510,00	510,00	
+	Điện chiếu sáng	1,20	m	350,00	420,00	
+	Via hè	0,35	m2	665,00	232,75	
+	Thoát nước thải	0,80	m	350,00	280,00	
+	Các hạng mục khác	300,00	TT	1,00	300,00	
<b>III</b>	<b>Chi phí tư vấn + QLDA + chi khác</b>	20%*XL			<b>495,65</b>	
<b>IV</b>	<b>Dự phòng</b>	10%			<b>595,89</b>	
	<b>Tổng cộng</b>				<b>6.554,76</b>	

### Quy mô đầu tư:

- 1, Đầu tư cải tạo tuyến đường dài khoảng 350m với lòng đường 5,5m; vỉa hè phía Nam chỉ làm bó vỉa; vỉa hè phía Bắc rộng 2,5m;
- 2, Các nút giao và nối xuống đường Trần Phú (chiều dài khoảng 4\*20=80m)
- 3, Mương thoát nước phía bắc và nối xuống đường trần phú
- 4, Hệ thống chiếu sáng cột 7,5m
- 5, Di chuyển hệ thống thoát nước thải (mạng lưới thu gom)
- 6, GPMB các hộ phía bắc: tính toàn bộ đất ở, tránh những công trình nhà ở chính kiên cố.
- 7, GPMB: di chuyển đường điện, nước
- 8, GPMB các hộ không được cấp GCN để làm đường: Không tính chi phí bồi thường, các hộ tự phá dỡ.



CTy Cổ Phần VIG LA CERA

