

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT**

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG, CÔNG NGHIỆP  
VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÀ NẴNG

**PHÊ DUYỆT**

Theo Quyết định số: ...../.....  
Ngày ..... tháng ..... năm 20.....

**CÔNG TRÌNH THANH LÝ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI SÂN VẠN ĐỘNG  
CHI LĂNG  
PHƯỜNG HẢI CHÂU, TP ĐÀ NẴNG**

PHÊ DUYỆT KÝ TÊN:  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG, CÔNG NGHIỆP  
VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÀ NẴNG

**THẨM ĐỊNH**

Theo Văn bản số: ...../.....  
Ngày ..... tháng ..... năm 20.....  
Người thẩm định ký tên: .....

**CHỦ ĐẦU TƯ- QLDA**

**BQL DỰ ÁN ĐTXD CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG, CÔNG NGHIỆP VÀ  
HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÀ NẴNG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
TRUNG TÂM TƯ VẤN KỸ THUẬT XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG**

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG  
TRUNG TÂM GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

**THẨM TRA**

Theo Văn bản số: 50/BC-TTGD  
ngày: 12/11/2025  
Chủ trì bộ môn ký tên: *Hung*

Đà Nẵng, Tháng ..... năm 2025

*Phan Thị Thu Nga*

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

Đà Nẵng, ngày tháng 8 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT**

**CÔNG TRÌNH**  
**THANH LÝ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**  
**CHI LĂNG**

**ĐỊA ĐIỂM:**  
**PHƯỜNG HẢI CHÂU, TP ĐÀ NẴNG**

**SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**  
**TRUNG TÂM GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG**

**THẨM TRA**

Theo Văn bản số: 50 /BC-TTGD

12/11/2025

Chủ trì bộ môn ký tên: Hùng

*Phan Thị Thu Nga*

**ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO NHIỆM VỤ**

**BQL DỰ ÁN ĐTXD CÁC CÔNG**  
**TRÌNH DÂN DỤNG, CÔNG NGHIỆP VÀ**  
**HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÀ NẴNG**

**SỞ VĂN HÓA THỂ THAO VÀ DU**  
**LỊCH TP ĐÀ NẴNG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**  
**TRUNG TÂM TƯ VẤN KỸ THUẬT**  
**XÂY DỰNG TP ĐÀ NẴNG**



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Xuân Tài**

Đà Nẵng, Năm 2025

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đã được ngày: tháng 8 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

### CÔNG TRÌNH

THÀNH LẬP TÀI SẢN BAN LÊN VỚI BÀN

CHI LƯƠNG

ĐỊA ĐIỂM:

PHƯỜNG HAI CHỢ, TP. BÀ RỊNH

SỐ XÂY DỰNG THÀNH KHố BÀ RỊNH	
TRUNG TÂM GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG BÀ RỊNH	
<b>THẨM TRA</b>	
Theo Văn bản số: 07	VRC-TTGD
Ngày: 14/11/2023	
Chữ ký và họ tên kỹ sư:	

### ĐƠN YÊU CẦU CHIA NHẬN VỐ

30 VĂN HÓA THE THAO VÀ ĐO

LỊCH TP. BÀ RỊNH

NGOẠI AN VÀ CÁC CÔNG

TRÌNH DẠY BỮA CÔNG AN

TP. BÀ RỊNH, TP. BÀ RỊNH

### ĐƠN YÊU CẦU

TRUNG TÂM TƯ VẤN KỸ THUẬT

XÂY DỰNG TP. BÀ RỊNH

*(Handwritten signature)*



PHÓ GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Xuân Tài

Đã được ngày: tháng 8 năm 2023

## **I. GIỚI THIỆU CHUNG:**

**1. Tên công trình:** Thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng.

**2. Địa điểm xây dựng:** Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng.

**3. Cấp quyết định chủ trương đầu tư:** UBND thành phố Đà Nẵng.

**4. Chủ đầu tư:** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng, công nghiệp và Hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng.

**5. Đơn vị tư vấn:** Trung tâm Tư vấn kỹ thuật Xây dựng Đà Nẵng.

**6. Loại và cấp công trình:** Công trình dân dụng và công nghiệp, thuộc lĩnh vực văn hóa thể thao.

### **7. Mục tiêu của dự án:**

Xác định chi phí tháo dỡ di dời, xác định giá trị các tài sản còn lại để đề xuất thanh lý các tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng theo Thông báo số 226/TB-VP ngày 28 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố về thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Hồ Kỳ Minh tại cuộc họp liên quan đến việc xử lý tài sản gắn liền với đất tại Sân vận động Chi Lăng và Công văn số 1715/STC-GCS ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Sở Tài chính thành phố và Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thanh lý công trình, vật kiến trúc trên đất tại Sân vận động Chi Lăng

## **II. Các cơ sở pháp lý:**

- Luật Xây dựng số 50/2014- QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc Hội khoá XIII, kỳ họp thứ 7;

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 3;

- Căn cứ Nghị định số 186/2025/ NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quản lý, sử dụng tài sản công;

- Căn cứ Nghị định số 50/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều của luật quản lý, sử dụng tài sản công;

- Căn cứ Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/9/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quản lý, sử dụng tài sản công;

- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- 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 138/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định việc lập dự toán, quản lý, sử dụng chi thường xuyên ngân sách nhà nước để mua sắm, trang thiết bị; cải tạo, nâng cấp, mở rộng xây dựng mới hạng mục công trình trong các dự án đã đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng v/v ban hành định mức xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng: Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

- Căn cứ Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Căn cứ Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/5/2025 của Bộ Xây dựng v/v Sửa đổi bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định 429/QĐ-SXD ngày 31/12/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng Đà Nẵng về việc Công bố giá nhân công xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Quyết định 430/QĐ-SXD ngày 31/12/2023 Giám đốc Sở Xây dựng Đà Nẵng về việc Công bố giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng Quy định thẩm quyền quyết định phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí mua sắm tài sản, trang thiết bị và phân cấp thẩm quyền quyết định phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí thực hiện nhiệm vụ cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới hạng mục công trình trong các dự án đã đầu tư xây dựng của các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Đà Nẵng;

- Thông báo số 226/TB-VP ngày 28/4/2025 của Văn phòng UBND thành phố thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Hồ Kỳ Minh tại cuộc họp liên quan đến việc xử lý tài sản gắn liền với đất tại Sân vận động Chi Lăng.

- Công văn số 1579/STCGCS ngày 29/4/2025 của Sở Tài chính tại về việc liên quan đến việc xử lý tài sản gắn liền với đất tại Sân vận động Chi Lăng.

- Công văn số 15/SVHTTDT-KHTC ngày 7/5/2025 của Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch tại về đề nghị thanh lý tài sản gắn liền với đất tại Sân vận động Chi Lăng.

- Công văn số 1919/SNNMT-CCMT ngày 8/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc liên quan địa điểm đổ chất thải xây dựng và phá dỡ khi thực hiện phá dỡ các công trình, tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng;

- Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thanh lý công trình, vật kiến trúc trên đất tại Sân vận động Chi Lăng.

- Tờ trình số 1884/TTr-BDDHTKT ngày 28/5/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng, công nghiệp và Hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng về việc đề nghị phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng.

- Quyết định số 159/QĐ-SVHTTDT ngày 16/6/2025 của Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch tại về việc phê duyệt dự toán thuê tư vấn khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng.

- Công văn số 507/BNCTU ngày 28/8/2025 của Ban nội chính Thành ủy Đà Nẵng về việc khẩn trương thực hiện thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng.

- Chứng thư thẩm định giá số 017/2025/511 ngày 11/11/2025 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá IVC Việt Nam.

### **III. Các tiêu chuẩn và quy phạm áp dụng:**

- TCVN 8224:2009, Các quy định chủ yếu về lưới không chế mặt bằng địa hình;

- TCVN 8225:2009, Các quy định chủ yếu về lưới không chế cao độ địa hình;

- TCVN 8226:2009, Các quy định chủ yếu về khảo sát mặt cắt và bình đồ địa hình các tỷ lệ từ 1/200 đến 1/5000

- TCVN 9398:2012 Công tác trắc địa trong xây dựng công trình.

### **IV. Quy mô, nội dung công tác khảo sát hiện trạng:**

#### **1. Qui mô công trình hiện trạng:**

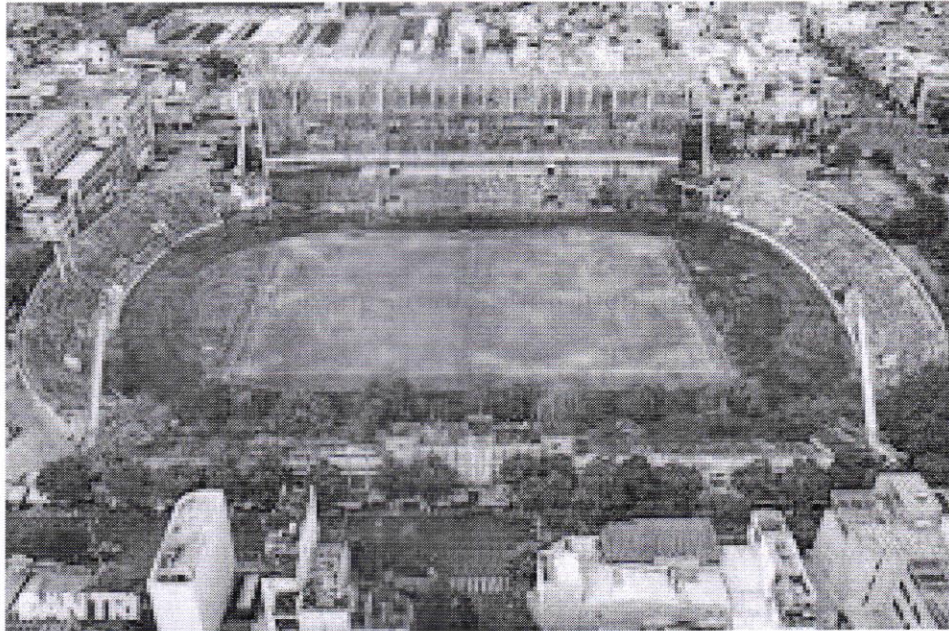
- Sân Vận động Chi Lăng đã được đầu tư xây dựng từ những thập niên 70, trải qua thời gian dài khai thác, sử dụng, các Chủ đầu tư đã tiến hành sửa

*Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng*

chữa, bổ sung thiết bị để đáp ứng nhu cầu phục vụ hoạt động thể dục thể thao.

- Sân Vận động Chi Lăng có diện tích hiện trạng khoảng 55.000m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường Ngô Gia Tự.
- + Phía Bắc giáp đường Lê Duẩn.
- + Phía Tây giáp dân cư hiện trạng, đường Chi Lăng.
- + Phía Nam giáp dân cư hiện trạng, đường Hùng Vương.



- Hiện trạng công trình bao gồm Khán đài A+ dàn mái không gian, khán đài B, Khán đài C, Khán đài C D; 04 trụ đèn chiếu sáng, Các tài sản phục vụ cho việc quản lý tập luyện thi đấu như: Nhà làm việc, Khách sạn Hoàng Yến, Chung cư Vận động viên cũ 4 tầng, 6 tầng, Nhà làm việc Trung tâm bóng đá, Nhà cầu lông, Nhà tập võ; các trang thiết bị phục vụ kèm theo.

+ Hiện nay các công trình tại sân vận động chi lăng đã bị xuống cấp sau 1 thời gian dài không sử dụng: chỉ có khối nhà 6 tầng được Ban quản lý tập đoàn Thiên Thanh sử dụng, một số hạng mục công trình khác được tận dụng làm nhà tập võ các môn thể thao

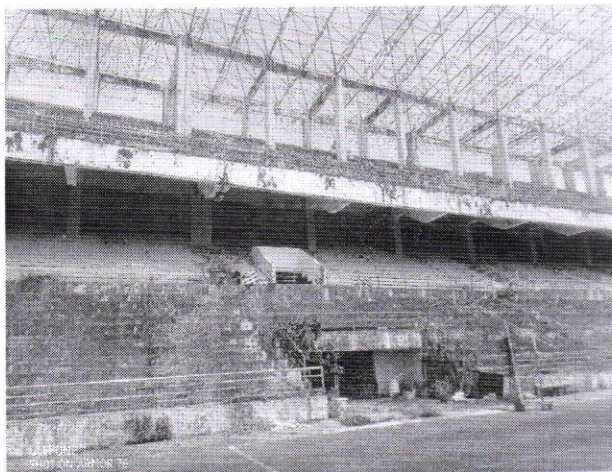
+ Nhìn chung nội ngoại thất các công trình đã hư hỏng gần như toàn bộ, Hệ thống cửa nhôm kính cửa sắt kính, trần, các trong các khối nhà, điều hòa không khí cũ kỹ, đã bị hư hỏng xuống cấp, ít còn khả năng sử dụng.

Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng

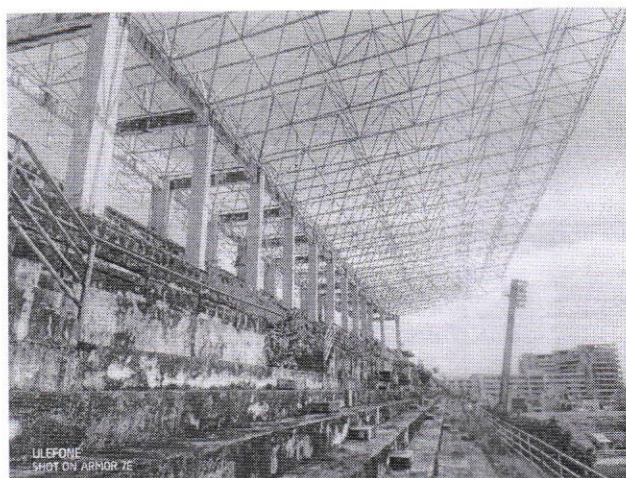
(một số hình ảnh minh họa hiện trạng các khối công trình)



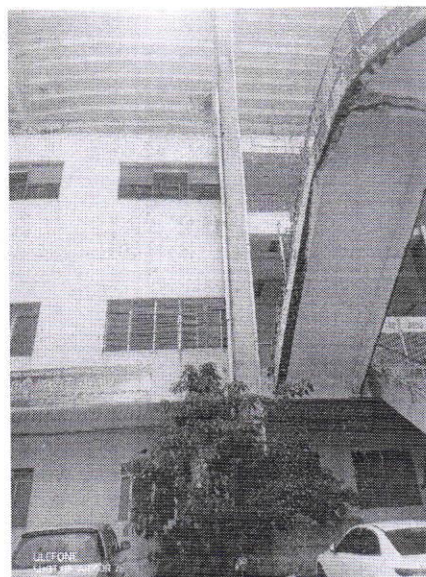
(Hiện trạng khán đài A, gần mái không gian **b**ằng thép)



(Hiện trạng khán đài A, gần mái không gian **b**ằng thép)



(Hiện trạng giàn mái không gian **b**ằng thép khán đài A)



(Hiện trạng khán đài A)



(Hiện trạng khán đài A)



(Hiện trạng khán đài A)

*Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng*



*(Hiện trạng khán đài C)*



*(Hiện trạng khán đài C)*



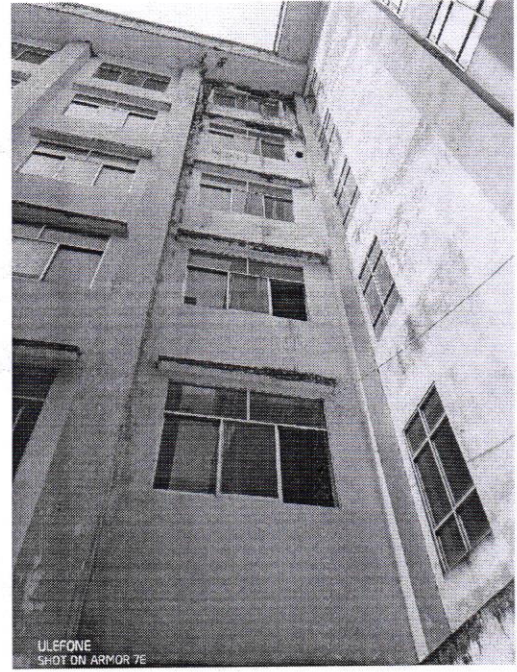
*(Hiện trạng khối nhà 4 tầng-6 tầng)*



*(Hiện trạng khối nhà 4 tầng-6 tầng)*



*(Hiện trạng khối nhà 6 tầng, hệ cửa nhôm kính hư hỏng)*

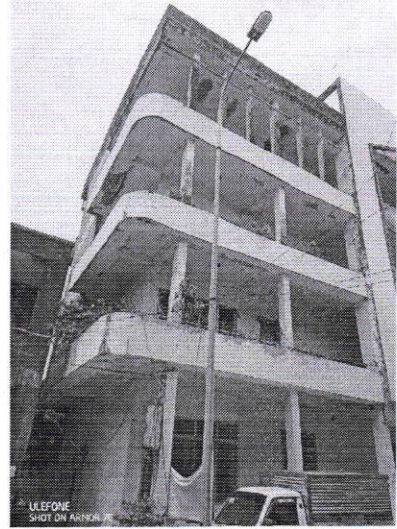


*(Hiện trạng khối nhà 6 tầng)*

*Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng*



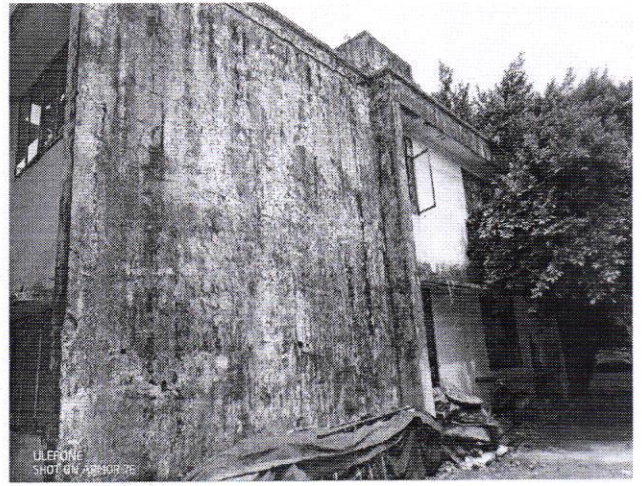
*(Hiện trạng khối nhà 4 tầng)*



*(Hiện trạng khối nhà 4 tầng)*



*(Hiện trạng khối nhà 1 tầng+kho)*



*(Hiện trạng khối nhà 2 tầng)*



*(Hiện trạng khối nhà 2 tầng)*



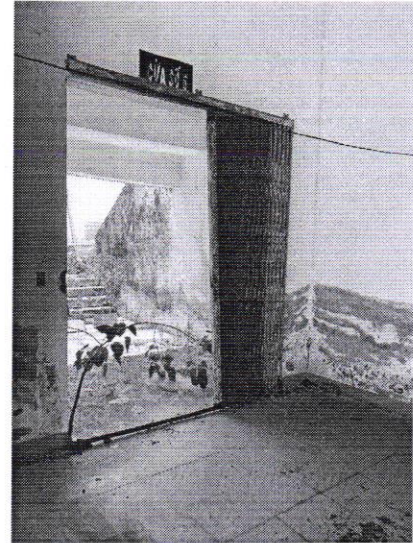
*(Hiện trạng khối nhà 1 tầng)*

*Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng*

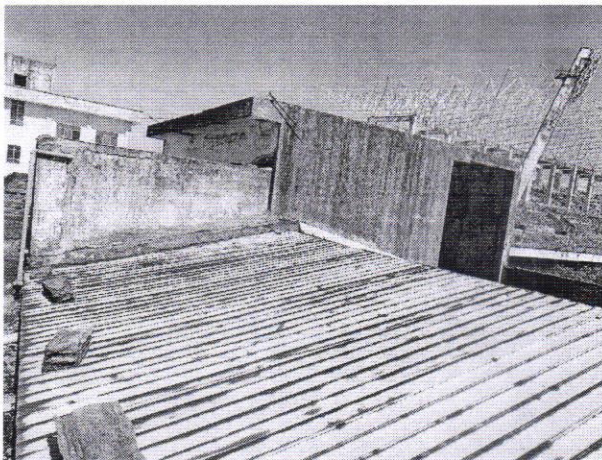
---



*(Hiện trạng trụ đèn chiếu sáng)*



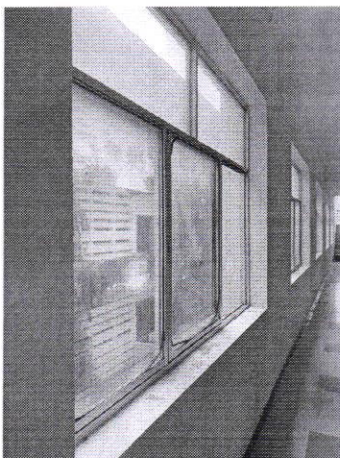
*(Cửa sắt tại công trình)*



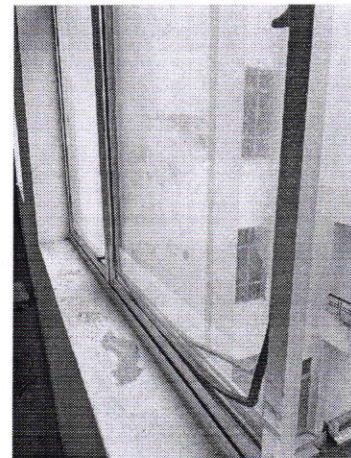
*(Tôn lợp tại công trình)*



*(Cửa sắt tại công trình)*



*(Cửa nhôm kính tại công trình)*



*(Cửa nhôm kính tại công trình)*

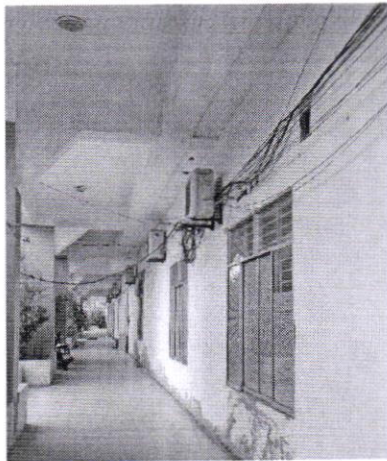
*Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng*



*(Cửa sắt kéo tại công trình)*



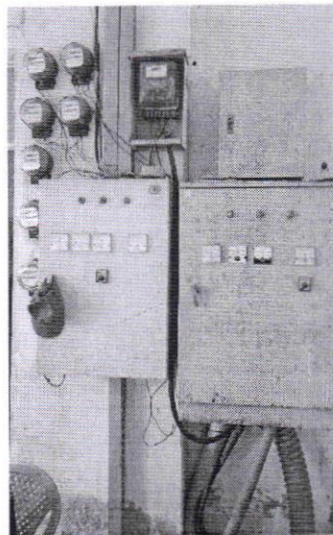
*(Cửa gỗ + trần tại công trình)*



*(Đèn chiếu sáng hành lang,  
Điều hòa tại Khán đài A)*



*(Đèn chiếu sáng hành lang,  
Điều hòa tại Khán đài A)*



*(Tủ điện tại công trình)*



*(Trụ đèn chiếu sáng sân bóng)*

## **2. Nhiệm vụ, thành phần, khối lượng thực hiện :**

### **2.1. Nhiệm vụ khảo sát:**

Khảo sát hiện trạng thể hiện đầy đủ hình dạng, kích thước, mặt bằng hiện trạng công trình hiện hữu gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng làm cơ sở

để đánh giá tình trạng hư hỏng và xác định chi phí tháo dỡ di dời, giá trị thu hồi để đề xuất thanh lý.

## **2.2. Khối lượng, thành phần khảo sát hiện trạng:**

- Khảo sát công trình hiện trạng: Khu khán đài A, dàn mái không gian khán đài A, khán đài B,C,D; 04 trụ đèn chiếu sáng.

- Khảo sát đo vẽ hiện trạng các khối nhà: Nhà làm việc, Khách sạn Hoàng Yến, Chung cư Vận động viên cũ, 4 tầng, 6 tầng, Nhà làm việc Trung tâm bóng đá, Nhà cầu lông, Nhà tập võ..., khảo sát bên trong, bên ngoài nhà, hiện trạng các mặt đứng, lan can cầu thang...

- Khảo sát, kiểm tra thống kê các hệ thống kỹ thuật: hệ thống PCCC, hệ thống điều hòa, các thiết bị âm thanh ánh sáng...

- Các hạng mục hạ tầng, cảnh quan xung quanh nhà: nhà kho, nhà xe, điện chiếu sáng ngoài nhà, tường rào, cổng ngõ xung quanh sân vận động.

## **2.3. Hồ sơ thiết kế sau khi khảo sát hiện trạng, tính toán kinh phí tháo dỡ:**

- Các bản vẽ hiện trạng công trình tại sân vận động Chi Lăng:

+ Bản vẽ khán đài A, dàn mái không gian khán đài A, khán đài B (bao gồm cả Khách sạn Hoàng Yến) khán đài C, khán đài D; 04 trụ đèn chiếu sáng: gồm các bản vẽ gồm mặt bằng các tầng, các mặt cắt thể hiện các kích thước cơ bản về chiều dài, chiều rộng, chiều cao và các kích thước thước chi tiết khác diện thể hiện kích thước dầm sàn....

+ Bản vẽ hiện trạng các khối nhà, tường rào cổng ngõ: thể hiện các bản vẽ mặt đứng các trục, mặt bằng hiện trạng các tầng, tầng mái, mặt kích thước hệ dầm, cột, bản vẽ chi tiết các cấu kiện... bao gồm:

++ Khối nhà 6 tầng (nhà ở vận động viên 6 tầng).

++ Khối nhà 4 tầng (nhà ở vận động viên 4 tầng).

++ Khối nhà 2 tầng (nhà làm việc Trung tâm bóng đá).

++ Khối nhà 2 tầng +Kho:

++ Khối nhà 1 tầng (2 khối nhà): Nhà cầu lông, Nhà tập võ.

++ Tường rào, cổng ngõ, nhà bảo vệ.

+ Đối với các danh mục thiết bị rời như điều hòa, tủ điện, các trụ đèn chiếu sáng kiểm đếm tại hiện trường đối với từng hạng mục công trình cụ thể,

- Dựa trên bản vẽ các hạng mục công trình được chủ đầu tư cung cấp, các hồ sơ thanh quyết toán khối lượng các hạng mục công trình, kết hợp các bản vẽ hiện trạng các hạng mục công trình được thể hiện sau khi khảo sát. Tiến hành đo bóc, xác định khối lượng các hạng mục cần đập phá, tháo dỡ, thu hồi, riêng đối với các khối lượng cần thu hồi mà không xác định được kích thước cụ thể như sắt thép trong các cấu kiện dầm, sàn, cột, mái... Do một số hạng mục công trình không có hồ sơ hoàn công, nên khối lượng thép trong bê tông được

tham khảo một số đường link trên web, công thức kinh nghiệm và chọn giá trị lớn nhất để làm cơ sở tính khối lượng thép thu hồi, khối lượng thép thu hồi thực tế sẽ xác định trong giai đoạn thi công đập phá, tháo dỡ.

- Chỉ tính tháo dỡ, thu hồi vật liệu công trình tính từ cote +0.00 trở lên, không tính tháo dỡ phần hệ thống móng các hạng mục khối công trình, không tháo dỡ nền sân bằng gạch con sâu xung quanh các khối công trình, đường Pitch xung quanh sân vận động.

- Chỉ thu hồi hệ thống điện, hệ thống điều hòa cho Khối nhà 6 tầng và khán đài A, các khối công trình còn lại đã bị hư hỏng hoàn toàn không thu hồi

- Do các hạng mục cửa các loại, mái tôn, Lan can thép bị hư hỏng nhiều nên không tính tháo dỡ riêng mà sẽ được tháo dỡ cùng các cấu kiện bê tông, kết cấu tường và được tính thu hồi như phế liệu.

- Khối lượng xà bần khi thực hiện đập phá các công trình, tài sản gắn liền với đất tại Sân vận động Chi Lăng được tập kết về bãi khác Khánh Sơn cách công trình 10km.

## **VI. Phương án tháo dỡ, Biện pháp an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ:**

### **1. Nguyên tắc chung:**

Nhà thầu thực hiện phá dỡ công trình phải lập biện pháp phá dỡ, biện pháp đảm bảo an toàn; thi công phá dỡ, vận chuyển và xử lý chất thải từ việc phá dỡ (kể cả các chất, hóa chất nguy hiểm phát sinh từ chất thải) phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, ATVSLĐ, bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

a) Công tác chuẩn bị phục vụ cho việc phá dỡ công trình, nhà thầu cần phải:

- Khảo sát và thu thập tất cả thông tin về giải pháp kết cấu, chi tiết liên kết (cấu tạo) kết cấu theo hồ sơ thiết kế kèm theo.

- Khảo sát và thu thập các thông tin về các chất, hóa chất nguy hiểm có mặt trong công trình; các hệ thống kỹ thuật đang có để nhận diện các yếu tố nguy hiểm, yếu tố có hại;

- Khảo sát và xác định vị trí của các cơ sở y tế, viễn thông, sản xuất công nghiệp và các cơ sở khác có sử dụng các thiết bị nhạy cảm với dao động, bụi và tiếng ồn;

- Nhận diện, đánh giá các nguy cơ sụp đổ kết cấu, bộ phận kết cấu công trình trong quá trình phá dỡ;

- Lập biện pháp phá dỡ (phải bao gồm thông tin chi tiết về trình tự và biện pháp phá dỡ), kế hoạch và biện pháp đảm bảo an toàn.

**Ghi chú:** Biện pháp đảm bảo an toàn khi phá dỡ phải xét đến các yếu tố có liên quan như: Phương pháp, trình tự thực hiện; sử dụng các loại máy, thiết bị, dụng cụ; biện pháp che chắn; giàn giáo và phương tiện tiếp cận khác; biện pháp đảm bảo vệ sinh, môi trường và các nội dung khác liên quan đến đảm bảo an toàn cho người. Các yếu tố nguy hiểm phải được nhận diện và có biện pháp xử lý cụ thể.

b) Trước khi bắt đầu phá dỡ, Nhà thầu phải thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra để xác nhận không còn người không có nhiệm vụ ở trong công trường;

- Ngắt tất cả các nguồn và thiết bị cấp điện, khí đốt, nước, hơi nước, các loại khí và nguồn cấp khác cho công trình bị phá dỡ. Trong trường hợp bắt buộc phải sử dụng một số nguồn cấp (ví dụ: sử dụng điện, nước), nguồn cấp phải được bao che kín đảm bảo an toàn và có người làm nhiệm vụ bảo vệ, giám sát từ bên ngoài công trình bị phá dỡ;

- Trong quá trình phá dỡ, nếu cần thiết phải duy trì nguồn cấp điện, nước hoặc các tiện ích bên trong công trình bị phá dỡ, nhà thầu phải bảo vệ để tránh các hư hỏng;

- Các vùng nguy hiểm phải được rào chắn kín, có bảng chỉ dẫn, cảnh báo đầy đủ và có người để cảnh báo, kiểm soát chống xâm nhập. Rào chắn bảo vệ bên ngoài công trình phải vững chắc, cao tối thiểu 2 m, quây kín khu vực phá dỡ. Tại các cổng ra vào và bên ngoài rào chắn phải có người giám sát, bảo vệ (kể cả ngoài giờ làm việc)

- Người lao động tham gia phá dỡ chỉ được thực hiện đúng nhiệm vụ được giao. Trước mỗi ca làm việc, người sử dụng lao động phải hướng dẫn cụ thể cho người lao động về nội dung, trình tự, biện pháp thực hiện các công việc và các biện pháp đảm bảo an toàn. Tất cả các công việc phá dỡ phải được điều phối, giám sát bởi người quản lý thi công, quản lý an toàn của nhà thầu và người giám sát xây dựng của chủ đầu tư.

- Khi phá dỡ kết cấu công trình, phải thực hiện theo đúng trình tự phá dỡ đối với các cấu kiện, bộ phận kết cấu và phải thực hiện thận trọng để không gây mất ổn định của các phần công trình chưa được phá dỡ.

Để ngăn ngừa nguy hiểm do sụp đổ các cấu kiện, bộ phận công trình hoặc toàn bộ công trình, việc chống đỡ tạm phải được thực hiện theo quy định về an toàn trong thi công xây dựng, phù hợp với trình tự phá dỡ kết cấu và loại máy, thiết bị sử dụng để phá dỡ

- Không được phép lưu trữ các cấu kiện, phần kết cấu đã phá dỡ ở phía bên trên công trình đang phá dỡ để ngăn ngừa việc rơi, đổ xuống phía dưới do gió hoặc các tác động khác như rung động, va chạm.

- Phải phun nước vào phần hạng mục công trình đang phá dỡ hoặc cả công trình nếu cần thiết theo các khoảng thời gian định kỳ phù hợp. Khi sử dụng nước, phải chú ý đảm bảo an toàn điện.

- Không được phép phá dỡ các tường ngầm hoặc kết cấu móng nếu đang được sử dụng để làm kết cấu chắn đất đá hoặc chống đỡ cho công trình hoặc kết cấu liền kề. Phải thực hiện các công việc trước khi phá dỡ, như: Gia cố, giằng chống, neo giữ chắc chắn các công trình hoặc kết cấu liền kề; và (hoặc) chuyển đi hoặc có biện pháp chống đỡ, neo giữ chắc chắn đối với phần đất đá mà tường ngầm hoặc kết cấu móng phải chắn, đỡ.

c) Phá dỡ tường

- Tường phải được phá dỡ theo từng tầng, theo thứ tự từ mái xuống dưới.

d) Phá dỡ sàn

- Phải có sàn công tác hoặc đường đi phù hợp với đặc điểm của sàn, vị trí đứng, máy và thiết bị sử dụng để đảm bảo an toàn cho người lao động làm việc.

- Các lỗ mở để chuyển phế liệu xuống dưới phải được rào chắn xung quanh.

- Đối với các hệ dầm sàn, việc phá dỡ phải thực hiện theo trình tự từ dầm phụ đến dầm chính để ngăn ngừa nguy cơ sụp đổ kết cấu.

e) Phá dỡ kết cấu kim loại

- Khi cắt hoặc phá dỡ kết cấu kim loại, phải có các biện pháp ngăn ngừa nguy hiểm do kết cấu có thể bị vặn xoắn, bung liên kết hoặc sụp đổ bất ngờ.

- Kết cấu kim loại phải được phá dỡ theo từng lớp (tầng).

- Các bộ phận kết cấu kim loại phải được hạ xuống từ từ.

f) Phá dỡ các khối công trình cao

- Người lao động không được phép đứng ở đỉnh công trình cao.

- Phế liệu chỉ được phép chuyển đi trong thời gian không thực hiện công việc phá dỡ hoặc trong các điều kiện được kiểm soát để đảm bảo an toàn

## **2. Biện pháp tháo dỡ chi tiết:**

### **2.1. Đối với các hạng mục khán đài A, giàn mái không gian, khán đài B, C, D và các khối nhà.**

+ Thực hiện các công tác chuẩn bị trước khi tiến hành tháo dỡ bao gồm: Kiểm tra hiện trường, Nhận diện, đánh giá các nguy cơ sụp đổ kết cấu, bộ phận kết cấu công trình trong quá trình phá dỡ, Tận dụng hàng rào xung quanh sân vận động làm ranh giới ngăn cách khu vực phá dỡ và khu vực phía bên ngoài, Ngắt điện – nước – mạng kỹ thuật, Bố trí biển báo, hệ thống chiếu sáng thi

công ban đêm; Phân tuyến giao thông nội bộ cho xe tải và máy móc thiết bị phục vụ cho việc phá dỡ, tập kết máy móc, thiết bị để phá dỡ.

+ Thực hiện công tác phá dỡ công trình phải thực hiện từ trên cao xuống dưới thấp: Đối với Khán Đài A tiến hành tháo giàn mái không gian ống thép tròn, giàn mái bao gồm 15 nhịp mỗi nhịp dài khoảng 44m, khoảng 8m, tháo dỡ bằng thủ công kết hợp máy, có thể dùng cầu bánh lốp/ bánh xích loại nhỏ, hoặc ròng rọc để giữ tải trước khi cắt, dùng máy cắt nhiệt hoặc máy cắt cơ cắt rời từng vị trí nút liên kết giàn từ ngoài vào trong, hạ từng moodun giàn mái theo nhịp xuống vị trí ngòi khán đài, tiến hành chia nhỏ và hạ từng thanh thép tròn D76, D100 xuống và duy chuyển ra vị trí tập kết, tháo dỡ hết từng nhịp này rồi đến nhịp tiếp theo cho đến hết hệ giàn mái không gian.

+ Sau khi phá dỡ giàn mái không gian tiếp theo phá dỡ khu vực khán đài bằng bê tông, việc phá dỡ được thực hiện từ trên xuống dưới, từ xa đến gần, căn cứ vào các nhịp dầm sàn cột của khán đài mà phân khu vực đập phá thành các ô, nhịp nhỏ, sử dụng máy khoan bê tông có chế độ búa hoặc máy đục bê tông chuyên dụng kết hợp với sử dụng máy đào máy đào có gắn búa thủy lực để đập phá các bậc ngòi, bản sàn, dầm, cột, khi đập phá cần thu gom ngay phế thải, tập kết sắt thép phế liệu đến vị trí theo quy định ngay sau mỗi ca để giảm tải mặt bằng không ảnh hưởng đến mặt bằng khu vực đập phá tiếp theo cho đến khi hoàn thành việc đập phá cả khán đài A.

+ Việc đập phá các Khán đài B, C, D về trình tự, phương án đập phá tiến tương tự như việc đập phá khán đài A; Tuy nhiên cần lưu ý khi tiến hành đập phá khán B phía tiếp giáp với đường Ngô Gia Tự cần phải lắp dựng hệ giàn giáo kết hợp lưới bao che, rào chắn phía ngoài để đảm bảo không bị rơi vãi phế thải ra khu vực đường giao thông, gây mất an toàn.

+ Việc đập phá các khối nhà 6 tầng, 4 tầng, nhà 2 tầng.... cũng được thực hiện từ trên xuống dưới, từ xa đến gần; Căn cứ vào các khoảng cách các nhịp cột dầm sàn của khối nhà mà phân khu vực đập phá thành các ô, các nhịp nhỏ cho phù hợp; sử dụng máy khoan bê tông có chế độ búa, máy đục bê tông chuyên dụng kết hợp với sử dụng máy đào máy đào có gắn búa thủy lực để đập phá hoặc dùng loại xe cuốc cần dài có gắn đầu kẹp, đầu búa thủy lực hoặc dùng tạ sắt có khối lượng từ 1- 2 tấn để phá dỡ từng bộ phận tường, cột, dầm bản sàn nhằm hạ dần độ cao của khối nhà. Khi đập phá cần thu gom ngay phế thải, tập kết sắt thép phế liệu đến vị trí theo quy định ngay sau mỗi ca làm việc nhằm không ảnh hưởng đến mặt bằng khu vực đập phá tiếp theo cho đến khi hoàn thành việc thi phá dỡ các khối nhà.

### **3. Các biện pháp an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ.**

### **3.1. Các nguy cơ gây tai nạn lao động khi phá, dỡ công trình.**

- Khi phá, dỡ công trình, dù được thi công bằng biện pháp nào thì các nguy cơ ảnh hưởng tới sức khỏe người lao động và xảy ra tai nạn lao động là rất lớn, bao gồm các nhóm sau:

- Công nhân thường xuyên phải làm việc trong môi trường có nhiều bụi, tiếng ồn, có thể có nhiều nước bắn ở công hoặc rãnh chảy ra do đường ống bị vỡ trong quá trình phá, dỡ công trình,... Đó là các nguy cơ trực tiếp làm suy giảm sức khỏe người lao động và gián tiếp gây tai nạn lao động.

- Người lao động có thể bị các vật rơi hoặc văng vào người như bê tông, gạch, thép hoặc gỗ,... trong quá trình phá, dỡ công trình.

- Sơ đồ kết cấu, tải trọng trên các kết cấu như cột, dầm hoặc sàn và khả năng chịu tải của chúng bị thay đổi trong quá trình tháo dỡ công trình, có thể gây nên sự sụp đổ bất ngờ và gây tai nạn lao động.

- Khi một kết cấu nào đó bị sụp đổ ngoài dự định thì các phần kết cấu hoặc bộ phận khác của công trình như các bức tường, cột hoặc dầm,... cũng có thể bị sụp đổ theo và gây tai nạn lao động.

- Việc chuyển các phế thải và sản phẩm của việc phá, dỡ công trình như: gạch, bê tông vụn hoặc sắt thép,... ra khỏi công trường không kịp thời có thể gây nguy hiểm cho người đi lại do dẫm hoặc va quệt phải những chỗ sắc nhọn.

- Thiết bị phá, dỡ không phù hợp hoặc bị làm hỏng trong quá trình thi công cũng là một trong những nguy cơ gây tai nạn lao động.

- Các công trình và người xung quanh công trình có thể bị ảnh hưởng của việc phá, dỡ như bị gạch, bê tông vụn văng phải.

- Việc quản lý người ra, vào công trường không nghiêm ngặt dẫn tới họ có thể tự do ra vào công trình và bị tai nạn bất ngờ do gạch, gỗ vụn, hay sắt thép văng phải, hoặc bị máy thi công va chạm vào.

- Người làm việc thiếu các phương tiện bảo vệ cá nhân hoặc máy và thiết bị thi công thiếu các phương tiện bảo vệ thích hợp.

### **3.2 Các biện pháp đề phòng tai nạn lao động khi phá, dỡ công trình**

- Biện pháp phá, dỡ phải được lập và tính toán kiểm tra của người có chuyên môn (kỹ sư xây dựng), trong đó chú ý tới mặt bằng phá, dỡ, phương pháp phá, dỡ với các bản vẽ chi tiết.

- Trước khi phá, dỡ, phải khảo sát và đánh giá đúng tình trạng của các kết cấu như: cột, dầm, sàn và tường công trình.

- Phải ngắt, tháo toàn bộ hệ thống điện, nước và các hệ thống kỹ thuật của công trình trước khi phá, dỡ công trình, đảm bảo đường dây điện mới để phục vụ thi công.

- Khi phá, dỡ, đặc biệt phải quan tâm đến vấn đề tiếng ồn do máy gây ra; ô nhiễm không khí do bụi; đặc điểm về kết cấu và vật liệu công trình; an toàn cho người làm việc trên công trường và cho cư dân khu vực xung quanh (do những người bên ngoài công trình là những người có thể không nhận thức được các mối nguy hiểm của việc tháo dỡ công trình).

- Chú ý tới hệ thống hàng rào, Phải sử dụng hệ thống hàng rào kín với chiều cao ít nhất là 2m để tránh gây sự chú ý của người bên ngoài công trình và của công nhân từ bên trong công trình nhìn ra ngoài, Khu vực tháo dỡ phải có rào ngăn và biển cấm người và xe cộ qua lại, ban đêm phải có đèn đỏ báo hiệu. cần thiết phải có người cảnh giới giám sát an toàn công việc phá dỡ.

- Có các giải pháp ngăn chặn bụi như dùng lưới bao che hoặc phun nước liên tục vào các vị trí phát sinh nhiều bụi.

- Không nên đốt các phế thải trên công trường mà nên vận chuyển đi.

- Không nên tháo dỡ công trình trong các trường hợp sau: Khi có gió lớn; khi ở hai hoặc nhiều tầng cùng một lúc trên cùng một phương thẳng đứng; khi đang có người làm việc ở bên dưới khu vực đang tháo dỡ mà chưa có biện pháp che chắn an toàn, Cấm giật đổ tường lên sàn; Cấm phá tường gạch bằng cách đục ở chân tường.

- Khi cắt các kết cấu của công trình ra từng phần nhỏ phải có biện pháp đề phòng những bộ phận còn lại bị sập bất ngờ đồng thời phải có biện pháp phòng tránh các bộ phận kết cấu bị cắt rời văng vào người.

- Tháo dỡ ô văng hoặc các bộ phận cheo leo phải làm giàn giáo, trường hợp đứng trên các bộ phận kết cấu khác của công trình để tháo dỡ phải có biện pháp đảm bảo an toàn.

- Máy hoặc thiết bị dùng để tháo dỡ công trình phải đặt ngoài phạm vi sập công trình.

- Trong biện pháp phá, dỡ, phải nêu rõ:

+ Biện pháp quản lý hướng đi lối ra, vào công trường.

+ Giờ làm việc và không làm việc, trong đó đặc biệt chú ý tới giờ không làm việc vì kết cấu công trình có thể sập đổ bất ngờ trong thời gian này, gây tai nạn cho người trong công trường. Hạn chế tháo, dỡ công trình sau 6 giờ chiều.

+ Kiểm tra tính liên tục của kết cấu;

+ Xem xét ảnh hưởng của việc phá, dỡ tới các công trình liền kề như nhà dân khu vực xung quanh công trình

+ Kiểm tra sự đồng bộ của các thiết bị phá, dỡ;

+ Bố trí đầy đủ các biển báo hiệu, rào ngăn và hệ thống phòng chống cháy, nổ;

+ Xem xét hệ thống vận chuyển phế thải sao cho liên tục và giữ cho công trường luôn gọn gàng, sạch sẽ;

+ Trang bị đầy đủ các phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động;

+ Việc giám sát của kỹ sư xây dựng và cán bộ an toàn phải liên tục trong suốt quá trình phá, dỡ công trình;

+ Các phương án và biện pháp cấp cứu trong trường hợp có tai nạn xảy ra phải được chuẩn bị kỹ.

## **VII. Kinh phí thực hiện:**

### **1. Cơ sở pháp lý tính toán:**

-Luật XD số 50/2014- QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc Hội khoá XIII, kỳ họp thứ 7;

-Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính Phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 tháng 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Căn cứ Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng v/v ban hành định mức xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng: Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

- Công văn số 5840/UBND-ĐTĐT của UBND thành phố Đà Nẵng ngày 10/9/2021 Vv triển khai các thông tư số 11/2021/TT-BXD, 12/2021/TT-BXD và 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Quyết định số 35/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng ngày 09/01/2023 Vv Công bố các bộ đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

*Nhiệm vụ, chi phí khảo sát hiện trạng và chi phí tư vấn xác định giá trị tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng*

- Căn cứ Quyết định 429/QĐ-SXD ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng TP Đà Nẵng về việc công bố giá nhân công xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Căn cứ Quyết định 430/QĐ-SXD ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng TP Đà Nẵng về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.s

- Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 017/2025/511 ngày 11/11/2025 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá IVC Việt Nam.

- Căn cứ theo khối lượng thiết kế hiện trạng.

## **2. Kinh phí thực hiện:**

<b>TT</b>	<b>Danh mục chi phí</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Giá trị</b>
1	Chi phí tháo dỡ công trình	đồng	3.683.352.555
2	Chi phí quản lý dự án	đồng	115.389.390
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	519.645.247
4	Chi phí khác	đồng	1.016.413.960
5	Chi phí dự phòng	đồng	266.740.058
<b>6</b>	<b>Kinh phí tháo dỡ (1+2+3+4+5)</b>	<b>đồng</b>	<b>5.601.541.210</b>
<b>7</b>	<b>Chi phí thu hồi</b>	<b>đồng</b>	<b>14.979.821.895</b>
<b>8</b>	<b>Tổng dự toán (7-6)</b>	<b>đồng</b>	<b>9.378.280.685</b>

**3. Nguồn vốn:** Sử dụng từ nguồn thanh lý tài sản tại Sân vận động Chi Lăng

*(theo Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thanh lý công trình, vật kiến trúc trên đất tại Sân vận động Chi Lăng.)*

## **VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

Trên đây là hồ sơ khảo sát thiết kế hiện trạng và chi phí tháo dỡ di dời thanh lý tài sản gắn liền với đất tại sân vận động Chi Lăng, Kính trình Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng, công nghiệp và Hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng xem xét, phê duyệt để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

