

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KHẢO SÁT SEN VIỆT**

Địa chỉ: 1/79 Tổ 2 – Khu phố 5 – Phường Trảng Dài – Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251.220.7979 – 0987.878.009



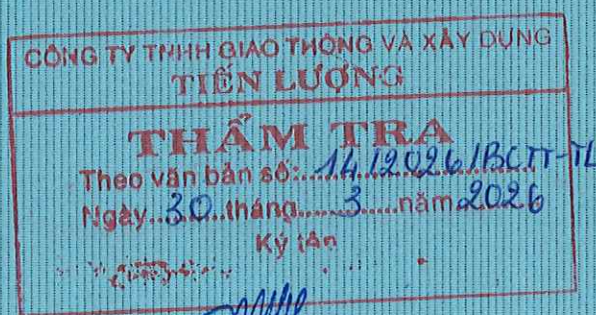
**THUYẾT MINH  
BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT**

(Thuyết minh + dự toán)

**DỰ ÁN: CẢI TẠO KHU THỂ THAO ÁP HIẾU LIÊM**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRỊ AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

**CHỦ ĐẦU TƯ: PHÒNG VĂN HÓA XÃ TRỊ AN**



*Nguyễn Diên Kha*

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

## HỒ SƠ THUYẾT MINH BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH

Dự án : Cải tạo Khu thể thao ấp Hiếu Liêm  
Địa điểm : Xã Trị An, tỉnh Đồng Nai  
Chủ đầu tư : Phòng Văn hóa xã Trị An

CHỦ ĐẦU TƯ



*Trần Thị Huyền*

ĐƠN VI LẬP BÁO CÁO KTKT  
GIÁM ĐỐC



Lưu Văn Tân

Đồng Nai, năm 2026

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

**BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH**

**Dự án** : Cải tạo Khu thể thao ấp Hiếu Liêm  
**Địa điểm** : Xã Trị An, tỉnh Đồng Nai  
**Chủ đầu tư** : Phòng Văn hóa xã Trị An

**MỤC LỤC**

**PHẦN I: THUYẾT MINH BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT**

1. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT
2. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG
3. MỤC TIÊU ĐẦU TƯ
4. QUY MÔ ĐẦU TƯ, GIẢI PHÁP THIẾT KẾ
5. TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG THIẾT KẾ
6. CÁC ĐIỀU KIỆN CHÚ Ý KHI THI CÔNG
7. NGUỒN KINH PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
8. THỜI GIAN XÂY DỰNG
9. HIỆU QUẢ CÔNG TRÌNH

**PHẦN II: BẢNG DỰ TOÁN**

**PHẦN III: BẢN VẼ THIẾT KẾ**

## **1. Cơ sở lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật:**

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

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về 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 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý dự án đầu tư xây dựng (thay thế Nghị định số 15/2021/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Căn cứ Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2021/TT-BXD;

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

Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 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 01/2025/TT-BXD ngày ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của bộ trưởng Bộ xây dựng;

Căn cứ văn bản số 624/QĐ-SoXD ngày 30/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Hướng dẫn áp dụng đơn giá nhân công xây dựng; đơn giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 2579/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/03/2026 của Sở Xây dựng về việc công bố giá VLXD trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tháng 01, tháng 02 năm 2026;

## **2. Địa điểm xây dựng :**

Công trình được xây dựng tại: Xã Trị An, tỉnh Đồng Nai.

## **3. Sự cần thiết, mục tiêu đầu tư :**

Nâng cấp cơ sở vật chất nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, rèn luyện thể dục thể thao của người dân trong khu vực.

Tạo không gian sinh hoạt cộng đồng khang trang, an toàn, góp phần nâng cao đời sống tinh thần và chất lượng các hoạt động văn hóa – xã hội địa phương.

Hoàn thiện các hạng mục phục vụ luyện tập và tổ chức sự kiện, từng bước đáp ứng tiêu chí về cơ sở thiết chế văn hóa theo quy định.

Đảm bảo điều kiện tổ chức các phong trào thể thao quần chúng, hoạt động văn nghệ, hội họp, tập huấn và các chương trình cộng đồng khác.

Góp phần thúc đẩy phong trào “Toàn dân rèn luyện thân thể theo gương Bác Hồ vĩ đại”, tạo môi trường lành mạnh cho thanh thiếu niên, người cao tuổi và mọi tầng lớp nhân dân.

## **4. Quy mô đầu tư, giải pháp thiết kế:**

4.1. Nhóm dự án: Nhóm C.

4.2. Loại cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp IV.

4.3. Quy mô đầu tư:

Đầu tư Cải tạo Khu thể thao ấp Hiếu Liêm diện tích khoảng 6496.9m<sup>2</sup> tại tờ số 24, thửa đất số 25 thuộc khuôn viên của sân bóng đá xã Hiếu Liêm (cũ).

- Cải tạo cổng, hàng rào.
- Xây dựng 01 sân bóng đá 7 người.
- Xây dựng đường chạy bộ bao quanh.
- Xây dựng 01 sân bóng chuyền.
- Xây dựng 01 sân Pickleball.
- Xây dựng khu vực nhà xe.
- Xây dựng nhà vệ sinh.
- Xây dựng sân đường bê tông + gờ lề.
- Cây xanh thảm cỏ.
- Hệ thống điện tổng thể.
- Hệ thống cấp thoát nước tổng thể.

4.4. Giải pháp thiết kế:

- **Cải tạo cổng, tường rào:**
  - + Cạo, bả matit, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp phủ cột, tường trong và ngoài hàng rào.

- + Cạo bỏ lớp rỉ sét, sơn dầu 1 lớp lót 2 lớp phủ khung sắt hàng rào.
- + Thay mới khung lưới B40, 7 nhịp tường rào bị hư hỏng nặng.
- + Cạo bỏ lớp rỉ sét, sơn dầu 1 lớp lót 2 lớp phủ cửa cổng, làm mới lại bản lề.
- + Làm mới bảng tên chữ phun cát trên bề mặt đá Granite.
- **Xây dựng 1 sân bóng đá 7 người: (33x54)m**
  - Kết cấu sân bóng đá:
    - + Lớp hạt cao su đệm màu đen dày 15mm.
    - + Lớp cát vàng lấp chân cỏ dày 20mm.
    - + Cỏ nhân tạo cao 50mm, dtex = 1200mm.
    - + Lớp đá 0x4 dày 150, lu lèn, đầm chặt k=0.95
    - + Lớp đất san nền, lu lèn, đầm chặt theo từng lớp k = 0.90
    - + Lớp đất tự nhiên dọn sạch.
  - Lưới bảo vệ sân bóng đá:
    - + Móng trụ lưới: BT lót đá 1x2 M150, móng BT đá 1x2 M200.
    - + Trụ sắt D90x3 cao 9m
    - + Lưới sợi Pe dày 3.0
    - + Dây cáp D6 bọc nhựa.
    - + Cửa đi khung sắt H40x40x1.4, lưới B40.
  - Mương thoát nước xung quanh sân bóng đá xây bằng gạch đinh M75, thành trong trát vữa dày 15mm, bê tông lót đá 1x2 M200, đáy láng vữa M75 dày 30mm, tấm đan mương đá 1x2 M200.
  - Hệ thống đèn chiếu sáng cao áp xung quanh sân bóng, đường dây điện đi ngầm.
- **Xây dựng đường chạy bộ: (556.7m<sup>2</sup>)**
  - Cấu tạo đường chạy:
    - + Sân BT đá 1x2, dày 100mm M200 (cắt Joint chống nứt 4x4m).
    - + Lớp giấy dầu.
    - + Lớp đất san nền, lu lèn, đầm chặt k=0.90.
    - + Lớp đất tự nhiên làm sạch.
  - Cấu tạo vạch kẻ đường chạy:
    - + Sơn kẻ vạch Acrylic (bề rộng vạch 5cm).
    - + Nền BT hoàn thiện.
- **Xây dựng 1 sân bóng chuyền: (13x24)m**
  - Cấu tạo sân:
    - + Sơn kẻ vạch Acrylic, bề rộng vạch kẻ 50mm, chiều dày 0.3mm.
    - + Sơn phủ Acrylic, cấu tạo 3 lớp, dày 0.5mm.
    - + Nền sân BT hoàn thiện.

- Khung lưới bóng chuyên:
- + Móng trụ lưới: BT lót đá 1x2 M150, móng BT đá 1x2 M200.
- + Khung neo hàn liên kết bản mã âm dưới nền, hàn thép ống tạo lỗ âm dưới nền; Ống trụ dựng sắt D76x3 hàn liên kết bản mã 250x250x10, siết bulong M16 vào thép ống tạo lỗ.
- + Lưới sợi Pe dày 3.0
- + Cung cấp đầy đủ phụ kiện.
- Hệ thống đèn chiếu sáng cao áp sân bóng chuyên, đường dây điện đi ngầm.
- **Xây dựng 1 sân Pickleball: (9.14x19.51)m**
- Cấu tạo sân:
- + Sơn kẻ vạch Acrylic, bề rộng vạch kẻ 50mm, chiều dày 0.3mm.
- + Sơn phủ Acrylic, cấu tạo 3 lớp, dày 0.5mm.
- + Nền sân BT hoàn thiện.
- Khung lưới Pickleball:
- + Móng trụ lưới: BT lót đá 1x2 M150, móng BT đá 1x2 M200.
- + Khung neo hàn liên kết bản mã âm dưới nền, hàn thép ống tạo lỗ âm dưới nền; Ống sắt H80x80x3 hàn liên kết bản mã 200x220x8, siết bulong M12 vào thép ống tạo lỗ.
- + Lưới sợi Pe dày 3.0
- + Cung cấp đầy đủ phụ kiện.
- Hệ thống đèn chiếu sáng cao áp sân Pickleball, đường dây điện đi ngầm.
- **Xây dựng khu vực nhà xe:**
- Cấu tạo nền:
- + Nền BT đá 1x2, dày 100mm M200 (cắt Joint chống nứt 4x4m).
- + Lớp giấy dầu.
- + Lớp đất san nền, lu lèn, đầm chặt k=0.90
- + Lớp đất tự nhiên làm sạch.
- **Xây dựng nhà vệ sinh: (4.5x6.4)m**
- + Kết cấu móng đơn bằng BTCT đá 1x2 M250. Bê tông lót móng, nền nhà đá 1x2 M150. Cột, đà kiềng, sàn bằng BTCT đá 1x2 M250. Vì kèo mái thép H40x80x1.8, xà gồ 40x80x1.8; Mái lợp tôn sóng vuông dày 4.5dem. Tường ngăn, tường bao: Xây gạch không nung, trát vữa xi măng M75, bả matit và sơn nước hoàn thiện. Nền nhà vệ sinh lát gạch Ceramic 300x600 nhám, tường vệ sinh ốp gạch Ceramic 300x600 cao 1.8m. Cung cấp lắp đặt cửa đi WC nhôm hệ 700 kết hợp kính mờ 5mm. Cửa sổ mở bằng nhôm hệ 700, kính trong 5mm. Lắp đặt trang thiết bị hệ thống điện chiếu

sáng. Cung cấp lắp đặt thiết bị vệ sinh (bồn cầu xôm có két nước, lavabo, bồn tiểu...), bồn nước 500l.

- **Xây dựng sân đường bê tông + gờ lè:**

• **Cấu tạo sân BT:**

+ Sân BT đá 1x2, dày 100mm M200 (cắt Joint chống nứt 4x4m).

+ Lớp giấy dầu.

+ Lớp đất san nền, lu lèn, đầm chặt k=0.90

+ Lớp đất tự nhiên làm sạch.

• Thi công gờ lè BT lót đá 1x2 M150, BT đá 1x2 M200.

- **Cây xanh:**

+ Trồng cây dầu.

+ Thảm cỏ lá gừng khu vực sân bóng đá.

- **Hệ thống điện:** Nguồn điện được lấy từ lưới điện hiện hữu của khu vực. Hệ thống dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm, đèn cao áp chiếu sáng. Hệ thống dây cáp điện trong nhà được đi âm tường, trần, sàn, dây điện được luồn trong ống nhựa. Hệ thống điện sinh hoạt được bảo vệ chống ngắt mạch và quá tải riêng.

- **Hệ thống cấp nước:** Sử dụng nguồn nước máy trong khu vực. Nước được đưa lên các bồn chứa đặt trên khối nhà trạm xây mới để phân phối đến các thiết bị sử dụng. Nước đưa vào bể nước ngầm dự trữ.

- **Thoát nước mưa:** Nước mưa từ hệ thống mái, sân đường nội bộ được thu vào hệ thống mương có nắp đan sau đó đầu nổi ra hệ thống thoát nước chung của khu vực phía trước khu đất.

- **San lấp mặt bằng:** Tận dụng đất trong khuôn viên san lấp mặt bằng.

**5. Tiêu chuẩn áp dụng thiết kế:**

- QCVN 06:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình (ban hành kèm Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022, sửa đổi 1:2023 theo Thông tư 09/2023/TT-BXD, hiệu lực hiện hành).

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (ban hành kèm Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021, hiệu lực hiện hành).

- QCVN 12:2014/BXD Hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.

- QCVN 10:2014/BXD Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

- Các tài liệu tiêu chuẩn kỹ thuật, quy phạm kỹ thuật có liên quan khác.

- TCVN 4205:2012 Sân thể thao – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động;
- TCVN 5573:2025 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018 Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép;
- TCVN 5575- 2024: Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - Trang bị, bố trí;
- TCVN 13521:2022 Nhà ở và nhà công cộng - Các thông số chất lượng không khí trong nhà;
- TCVN 9207:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4513:2023 – Cấp nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4474:2012 Thoát nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;

## **6. Các điều kiện chú ý khi thi công:**

### **Yêu cầu vật liệu:**

Phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu trong xây dựng cơ bản theo quy định của quy trình thi công của Bộ xây dựng.

### **Yêu cầu vệ sinh môi trường:**

Trong quá trình thi công phải chú ý đến việc vệ sinh môi trường, tiếng ồn... Các vật liệu xây dựng công trình được xe vận chuyển đến công trường để đúng nơi tập kết, không đổ tràn lan.

Về ảnh hưởng tác động môi trường, xã hội: tiếng ồn phát ra từ máy móc thi công, cát bụi khuếch tán khi thi công các hạng mục công trình sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân sinh sống và lưu thông qua lại khu vực công trình thi công.

Giải pháp hạn chế ảnh hưởng về tác động môi trường:

- Khi tập kết cát, đá... đến nơi thi công bên nhà thầu cần phải có biện pháp giảm tối thiểu tối đa về môi trường như: có bạt che, tránh trường hợp vật liệu từ phương tiện vận tải rơi vãi xuống đường, tập kết vật liệu theo hướng có lợi cho việc lưu thông đi lại của nhân dân trên tuyến...

- Tránh gây tiếng ồn của máy móc thi công trong thời gian nghỉ ngơi của người dân.

- Tưới nước thường xuyên để giảm lượng bụi bay ra từ công trường, thi công xong đến đâu thì tiến hành dọn vệ sinh sạch sẽ tránh để vương vãi ra đường, quét dọn lòng lề đường trong khi nghỉ ngơi và hết giờ làm việc.

**7. Nguồn kinh phí xây dựng công trình:**

Nguồn vốn: Ngân sách xã.

<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>2.997.030.987</b>	<b>đồng</b>
- Chi phí xây lắp	2.551.010.730	đồng
- Chi phí thiết bị	0	đồng
- Chi phí quản lý dự án	76.458.967	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	240.328.566	đồng
- Chi phí khác	30.684.316	đồng
- Chi phí dự phòng	98.548.408	đồng

**8. Thời hạn xây dựng:**

Công trình được hoàn thành trong thời gian 90 ngày kể từ ngày hoàn chỉnh các thủ tục, hồ sơ có liên quan.

**9. Hiệu quả công trình:**

Sau khi hoàn thành, công trình Khu thể thao ấp Hiếu Liêm phục vụ nhu cầu luyện tập thể dục thể thao, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân trong khu vực; góp phần nâng cao sức khỏe, đời sống tinh thần, đáp ứng tiêu chí cơ sở vật chất văn hóa – thể thao và phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội tại địa phương.

Kính mong các cấp có thẩm quyền xem xét và quyết định để công trình sớm được thực hiện.

Đồng Nai, ngày 29 tháng 1 năm 2026  
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KHẢO SÁT  
SEN VIỆT  
GIÁM ĐỐC**



*[Handwritten signature]*  
**Lưu Văn Tân**