

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình
Khu đô thị mới Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (giai đoạn 1).

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG THĂNG LONG

- Căn cứ điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Đông Dương- Thăng Long.
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/6/2014;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông tư số 17/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn về năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án thiết kế, dự toán xây dựng công trình; Thông tư số 24/2016/TT-BXD ngày 01/9/2016 của Bộ xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều thông tư liên quan đến dự án đầu tư xây dựng.
- Căn cứ Quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu đô thị Xuân An giai đoạn 1 tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;
- Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở, thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án khu đô thị Xuân An- giai đoạn 1 do công ty CP tư vấn xây dựng Thành Nam lập năm 2016
- Căn cứ văn bản số 157/SXD - HT ngày 19/4/2017 của Sở xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1)
- Căn cứ các tài liệu khác liên quan;
- Xét đề nghị của Ban quản lý dự án và Báo cáo kết quả thẩm định số 157/SXD - HT ngày 19/4/2017 của Sở xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1)

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) với các nội dung chủ yếu sau:

1. **Tên dự án:** Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).
2. **Tên chủ đầu tư:** Công ty CP đầu tư và xây dựng Đông Dương – Thăng Long.
3. **Đơn vị lập dự án:** Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Thành Nam

4. Chủ nhiệm lập dự án: Thạc sỹ Vũ Chí Kiên

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Từng bước hoàn thiện và đưa đồ án quy hoạch vào thực tiễn; Kiến tạo một Khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ các công trình Hạ tầng Kỹ thuật & Xã hội; Thiết lập môi trường sống mới với chất lượng cao, gần gũi với thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, phát triển Khu Đô thị theo tiêu chí phát triển bền vững và Đô thị xanh.

6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng

6.1.1 Quy mô đầu tư xây dựng

Đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ hệ thống các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, hệ thống cây xanh trên toàn bộ diện tích 27,32 ha theo quy hoạch

6.1.2 Nội dung đầu tư xây dựng

Dự án Khu đô thị mới Xuân An- giai đoạn 1 với diện tích 27,32 ha được đầu tư xây dựng với các hạng mục chính sau:

- San nền
- Hệ thống đường giao thông
- Hệ thống thoát nước mưa
- Hệ thống thoát nước thải
- Hệ thống cấp nước
- Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng
- Hệ thống thông tin liên lạc
- Hồ cảnh quan
- Cây xanh, cảnh quan
- Xây dựng trung tâm thương mại
- Xây dựng nhà liền kề mẫu 77 căn

7. Địa điểm xây dựng: thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

8. Diện tích sử dụng đất: 27,32ha

9. Số bước thiết kế: 02 bước (gồm thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công)

10. Phương án xây dựng:

1. San nền và hồ cảnh quan

a) San nền: San nền theo từng lô với diện tích 156.790,98m², cao độ san nền không chế từ cốt +4,5m đến +5,25m, đắp bằng cát độ đầm chặt K=0,9.

b) Hồ cảnh quan: Hồ có diện tích 22.124 m² được kè xung quanh, ở giữa xây đảo. Kè có cao độ đáy +1,05; cao độ đỉnh +4,55 và được chia làm 3 phần:

- Phần thứ nhất có cao độ từ cốt +1,05 đến cốt +3,05. Mái dốc m=1:1,5, xây bằng đá hộc vữa xi măng mác 100 dày 30cm;
- Phần thứ hai có cao độ +3,05, giat cơ rộng 1,5m xây bằng đá hộc vữa xi măng mác 100 dày 30cm;
- Phần thứ ba có cao độ từ +3,05 đến +4,55. Mái dốc m=1:1,5; phần ngập nước gia cố bằng đá hộc vữa xi măng mác 100 dày 30cm, phần không ngập nước trồng cỏ.

2. Hệ thống giao thông

Hệ thống đường giao thông có 13 tuyến đường với tổng chiều dài các tuyến $L=4.046,85\text{m}$, cụ thể:

- + Tuyến 4: Chiều dài $L=732,61\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với Đường 546; điểm cuối $\text{Km}0+732,61$ giao đường Gia Lách.
- + Tuyến 5: Chiều dài $L=125,7\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 7 tại $\text{Km}0+64,37$; điểm cuối $\text{Km}0+125,7$ giao với điểm đầu tuyến 8A.
- + Tuyến 6: Chiều dài $L=185,14\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 1 tại $\text{Km}0+340,70$; điểm cuối $\text{Km}0+185,14$ giao với điểm đầu tuyến 11.
- + Tuyến 7: Chiều dài $L=128,44\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với Quốc lộ 8B; điểm cuối $\text{Km}0+128,44$ giao với đường Gia Lách.
- + Tuyến 8A: Chiều dài $L=770,49\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 8B tại $\text{Km}0+0,00$; điểm cuối $\text{Km}0+770,49$ giao tuyến 4 tại $\text{Km}0+637,21$.
- + Tuyến 8B: Chiều dài $L=383,47\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 8A tại $\text{Km}0+0,00$; điểm cuối $\text{Km}0+383,47$ giao tuyến 4 tại $\text{Km}0+75,64$.
- + Tuyến 9: Chiều dài $L=330,67\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 8B tại $\text{Km}0+347,65$; điểm cuối $\text{Km}0+330,67$ giao tuyến 11 tại $\text{Km}0+68,5$.
- + Tuyến 10A: Chiều dài $L=484,12\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 10B tại $\text{Km}0+0,00$; điểm cuối $\text{Km}0+484,12$ giao tuyến 11 tại $\text{Km}0+0,00$.
- + Tuyến 10B: Chiều dài $L=434,17\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 10A tại $\text{Km}0+0,00$; điểm cuối $\text{Km}0+434,17$ giao tuyến 12 tại $\text{Km}0+0,00$.
- + Tuyến 11: Chiều dài $L=104,0\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 6 tại $\text{Km}0+185,14$; điểm cuối $\text{Km}0+104,0$ giao tuyến 4 tại $\text{Km}0+401,47$.
- + Tuyến 12: Chiều dài $L=163,85\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 10B tại $\text{Km}0+434,17$; điểm cuối $\text{Km}0+163,85$ giao tuyến 4 tại $\text{Km}0+519,59$.
- + Tuyến 13: Chiều dài $L=65,5\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với tuyến số 8A tại $\text{Km}0+665,62$; điểm cuối $\text{Km}0+65,5$ giao tuyến 12 tại $\text{Km}0+125,35$.
- + Tuyến 14: Chiều dài $L=138,69\text{m}$; điểm đầu $\text{Km}0+0,00$ giao với đường 546; điểm cuối $\text{Km}0+138,69$ giao tuyến 10B tại $\text{Km}0+247,45$.

- Mặt cắt ngang tuyến:

- + Tuyến số 4: $\text{Bnền}=18\text{m}$, $\text{Bmặt}=9,0\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times4,5\text{m}$.
- + Tuyến số 5: $\text{Bnền}=34,0\text{m}$, $\text{Bmặt}=2\times7,5\text{m}$, $\text{Bpc}=5,0\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times7,0\text{m}$.
- + Tuyến số 6: $\text{Bnền}=34,0\text{m}$, $\text{Bmặt}=2\times10,0\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times7,0\text{m}$.
- + Tuyến số 7: $\text{Bnền}=24,5\text{m}$, $\text{Bmặt}=10,5\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times7,0\text{m}$.
- + Tuyến số 8A, 8B, 9, 11, 12, 13, 14: $\text{Bnền}=15,5\text{m}$, $\text{Bmặt}=7,5\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times4,0\text{m}$.
- + Tuyến số 10A: $\text{Bnền}=20,5\text{m}$, $\text{Bmặt}=12,5\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times4,0\text{m}$. Riêng đoạn từ $\text{Km}0+100$ đến $\text{Km}0+112$; $\text{Km}0+159,59$ đến $\text{Km}0+288,76$; $\text{Km}0+365$ đến $\text{Km}0+380$; $\text{Km}0+450$ đến $\text{Km}0+464,23$ có $\text{Bnền}=15,5\text{m}$, $\text{Bmặt}=7,5\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times4,0\text{m}$.
- + Đối với tuyến số 10B: $\text{Bnền}=20,5\text{m}$, $\text{Bmặt}=12,5\text{m}$, $\text{Bvh}=2\times4,0\text{m}$. Riêng đoạn từ

Km0+45,58 đến Km0+50; Km0+93 đến Km0+288,76; Km0+365 đến Km0+380; Km0+450 đến Km0+464,23 có Bnền=15,5m, Bmặt=7,5m, Bvh=2x4,0m.

- Kết cấu mặt đường tính từ trên xuống: Lớp bê tông nhựa chặt BTNC 19 dày 6cm; tưới nhựa thấm bảm 1,0kg/m²; lớp cấp phối đá dăm loại I dày 18cm; lớp cấp phối đá dăm loại II dày 20cm.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch Block tự chèn dày 5cm, đệm cát vàng dày 5cm, lớp bê tông xi măng mác 200 dày 15cm, lớp nilon lót móng.

- Nền đường của các tuyến: Ta luy nền đường đắp 1/1,5; nền đường bằng cát độ chặt $K \geq 0,95$, $CBR \geq 4$. Riêng 30cm dưới lớp kết cấu áo đường độ đầm chặt $K \geq 0,98$, $CBR \geq 6$.

- Các tuyến đường dạo, quảng trường: Đường dạo có mặt cắt ngang B=1,5m; tổng chiều dài L=1.200m. Kết cấu: Lát đá xẻ tự nhiên dày 3cm.

- Dọc tuyến được tổ chức giao thông theo 2 chiều riêng biệt. Các chiều đi được phân định bằng dải phân cách giữa hoặc vạch sơn.

- Hệ thống an toàn giao thông: Gồm các vạch 1.1, vạch 2.1, vạch 3.1a, vạch 7.3 và các cột biển báo, gồm các loại P.102, I.423B, R.303 theo QCVN 41-2016/BGTVT.

3. Hệ thống thoát nước mưa

- Toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án được thu gom và thoát ra 2 cống hộp qua đường sẵn có trên đường Gia Lách.

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng cống tròn chạy dọc vỉa hè theo hệ thống giao thông. Cống bằng bê tông ly tâm mác 200, đá 1x2, gồm: D400 có tổng chiều dài L=760m; D600 có tổng chiều dài L=2.158m; D800 có tổng chiều dài L=411m; D1000 có tổng chiều dài L=1.202m; D1200 có tổng chiều dài L=136m; D1500 có tổng chiều dài L=545m. Kết cấu: móng cống sử dụng gổ đỡ cống bằng bê tông mác 200, đá 1x2.

- Hố ga: Tổng số lượng hố ga 237 cái. Hố ga gồm các loại có kích thước: 1,44x1,44m; 1,64x1,64m; 1,86x2,16m; 2,06x2,16m; 1,86x2,66m. Kết cấu: Giếng bằng bê tông cốt thép mác 250; thành xây gạch đặc mác 100; đáy bằng bê tông cốt thép mác 250; tấm đan bằng bê tông cốt thép mác 250.

4. Hệ thống thoát nước thải

- Nước thải của hộ gia đình, công trình công cộng sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại đổ vào tuyến cống thu gom rồi chảy về Trạm xử lý có công suất 600m³/ngđ. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống cống thoát nước thải: Sử dụng cống tròn chạy dọc vỉa hè theo hệ thống giao thông. Cống bằng bê tông ly tâm mác 200, đá 1x2; D300 có tổng chiều dài L=3.720m. Kết cấu móng cống: sử dụng gổ đỡ cống bằng bê tông mác 200, đá 1x2.

- Hố ga: Tổng số lượng hố ga 229 cái. Hố ga có kích thước: 1,44x1,44m; kết cấu: Giếng bằng bê tông cốt thép mác 200; thành xây gạch đặc mác 100; đáy bằng bê tông mác 200; tấm đan bằng bê tông cốt thép mác 200.

5. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Đầu nổi từ tuyến ống D300 trên Đường 546 thuộc thị trấn Xuân An.

- Hệ thống đường ống cấp nước: Sử dụng ống HDPE có đường kính: D200 có tổng chiều dài L=31m; D110 có tổng chiều dài L=3.319m; D63 có tổng chiều dài L=131m; D50 có tổng chiều dài L=4.142m.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên đường ống D110 tại các ngã ba, ngã tư.

- Mương đào đặt ống: Mương đào hình thang, bao quanh đường ống đệm cát đầm chặt $K=0,9$.

6. Hệ thống cấp điện

Nguồn điện: Lấy từ Trạm biến áp 110kV Nghi Xuân.

Xây dựng hệ thống điện gồm có điện chiếu sáng, điện sinh hoạt 0,4 kV, 03 trạm biến áp có công suất mỗi trạm là 2x400kVA và đường dây trung thế 22kV.

- Đường dây trung thế có tổng chiều dài L=1.344m, sử dụng dây cáp ngầm loại 24 kV - Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC/W 3*185mm².

- Hệ thống điện sinh hoạt: Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống điện 0,6kV đi ngầm, chiều dài tuyến đường dây L=6089m. Sử dụng dây cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-1/0.6kV gồm các tiết diện: 4x10mm², 3x35+1x25mm², 3x150+1x120mm², 3x185+1x150mm², 3x240+1x185mm², 3x300+1x240mm², 3x70+1x35mm², 3x95+1x70mm², 3x120+1x70mm², 1x240mm², 4x10mm², 4x16mm², 4x6mm². Tủ công tơ sử dụng tủ công tơ hộp bộ, loại ngoài trời, sơn tĩnh điện. Móng tủ bằng bê tông mác 200, đá 2x4 trên lớp bê tông lót mác 100, đá 4x6, dày 10cm.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Tuyến điện chiếu sáng có tổng chiều dài tuyến L=8.147m; sử dụng dây cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1kV gồm các tiết diện: 3x4+1x2,5mm², 3x6+1x4mm², 3x10+1x6mm², 3x16+1x10mm², 3x25+1x16mm², 3x35+1x25mm². Cột đèn chiếu sáng dùng hệ thống cột thép tròn côn cao 10m, cột đèn trang trí cao 4,5m gần cần đèn cao 2,0m, độ vươn cần đèn 1,5m lắp đế gang; cột đèn pha cao 14,0m và 17,0m. Đèn chiếu sáng công suất 150W và 250W, đèn trang trí công suất 40W. Điều khiển hệ thống chiếu sáng bằng 02 tủ điều khiển chiếu sáng tự động 3P-63A/0,4(1)kV.

7. Hệ thống thông tin liên lạc

Điểm chờ đầu nối nguồn đặt tại nút giao giữa tuyến đường số 6 thuộc Dự án với Đường 546.

- Bố trí 01 Tủ phân phối trung tâm, 05 tủ phân phối và hệ thống tuyến cáp dẫn với tổng chiều dài L=6.421m gồm các loại: 2FO và 8FO. Cáp được luồn trong ống nhựa đặt ở độ sâu tối thiểu 0,7m với đoạn cáp đi dưới vỉa hè và sâu 0,9m khi đi qua đường.

- Camera giám sát: Camera giám sát được gắn trên các cột đèn chiếu sáng công cộng với độ cao cách chân cột đèn 5m. Dây cáp nguồn và dây tín hiệu được lồng trong ống nhựa xoắn HDPE và đi chung với hệ thống cáp chiếu sáng. Hệ thống cáp quang với tổng chiều dài L=2.191m gồm các loại: Cáp quang 8FO và cáp mạng CAT6E; hệ thống dây dẫn Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1kV - 2x1,5mm² dài L=2.800m.

8. Cây xanh: Bố trí cây xanh tại các khu vực CX01 đến CX13: Sử dụng loại cây bóng mát,

cây cỏ thụ và thảm cỏ.

9. Xây dựng trung tâm thương mại 05 tầng diện tích sàn xây dựng 12,450m²

10. Xây dựng 77 căn nhà liền kề mẫu bao gồm 02 căn 7x20m diện tích sàn xây dựng 434m²/căn, 01 lô góc diện tích sàn xây dựng 329m²/căn, 74 căn nhà liền kề diện tích sàn xây dựng 355m²/căn

11. Phương án giải phóng mặt bằng , tái định cư:

- Phạm vi giải phóng mặt bằng là: 273.232m² thuộc địa phận thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Hình thức bồi thường GPMB: được UBND huyện Nghi Xuân phê duyệt

- Hình thức tái định cư: Chủ đầu tư sẽ phối hợp với UBND huyện Nghi Xuân bố trí cho các hộ gia đình thuộc diện TĐC được TĐC tại chỗ trong dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt

12. Tổng mức đầu tư : 873.681.066.800 đồng

(Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi ba tỷ, sáu trăm tám mươi một triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm đồng)

Trong đó:

STT	NỘI DUNG	Giá trị trước thuế	Thuế VAT (10%)	Giá trị sau thuế	Ghi chú
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	63,000,000,000		63,000,000,000	
2	Chi phí xây dựng	209,286,974,799	20,928,697,480	230,215,672,279	XD
3	Chi phí thiết bị	8,069,140,000	806,914,000	8,876,054,000	TB
4	Chi phí Quản lý dự án	3,195,135,455	319,513,546	3,514,649,000	QLDA
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	11,398,408,257	1,139,840,826	12,538,249,083	TVĐT
6	Chi phí khác	47,087,308,840	4,708,730,884	51,796,039,724	K
7	Chi phí lãi vay	33,550,000,000		33,550,000,000	
8	Chi phí nộp tiền sử dụng đất	213,000,000,000		213,000,000,000	
9	Chi phí nộp tiền thuê đất (50 năm) trả tiền 1 lần	7,847,398,696		7,847,398,696	
10	Chi phí xd trung tâm thương mại	68,000,000,000	6,800,000,000	74,800,000,000	
11	Chi phí xây thô hoàn thiện mặt tiền(77 căn)	127,157,084,545	12,715,708,455	139,872,793,000	
12	Chi phí xây nhà điều hành	3,231,594,562	323,159,456	3,554,754,018	
13	Chi phí dự phòng	28,286,779,091	2,828,677,909	31,115,457,000	DP
	Tổng cộng	823,109,824,245	50,571,242,555	873,681,066,800	

13. Nguồn vốn đầu tư :

Chủ đầu tư thực hiện dự án chịu trách nhiệm trong việc huy động toàn bộ vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, đảm bảo tiến độ và chất lượng yêu cầu.

14. Hình thức quản lý dự án :

Chủ đầu tư thực hiện quản lý dự án theo quy định Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

15. Thời gian thực hiện dự án : 2016-2019

16. Các nội dung khác : Không

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

Chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3: Trách nhiệm của các phòng ban liên quan.

Các phòng ban liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này./..

Nơi nhận:

- Như điều 3;

- Lưu: vp;



NGUYỄN DIÊN

12