



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI TUẤN MAI**

**TUẤN MAI** số: 0215/QĐ-CT

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

Bắc Giang, ngày 18 tháng 12 năm 2015

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới  
phía Tây thị trấn Vôi huyện Lạng Giang**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI TUẤN MAI**

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

Căn cứ Nghị định số: 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số: 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số: 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Hồ sơ dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi huyện Lạng Giang do Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam lập;

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang số 319/BC-SXD ngày 27/11/2015 của Sở Xây dựng Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số: 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang Về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi huyện Lạng Giang;

Căn cứ tờ trình số: 0115/TT-QLDA ngày 18/12/2015 của Giám đốc Ban QLDA;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần thương mại Tuấn Mai.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai.

**3. Tổ chức tư vấn lập dự án:** Công ty cổ phần tư vấn Xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam;

**4. Chủ nhiệm lập dự án:** Hoàng Ngọc Loan.

**5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:** Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

## 6. Nội dung đầu tư và Phương án thiết kế:

**6.1. Nội dung đầu tư:** Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc (toàn bộ hệ thống ống và hố ga để luôn cấp). Đầu tư mới toàn bộ hệ thống công viên, cây xanh, hồ nước.

**6.2. Quy mô dự án:** Khoảng 79,46 ha, trong đó đầu tư xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 75,13 ha và đầu nối hạ tầng cho 4,33 ha đất hiện trạng.

**7. Địa điểm xây dựng:** Thuộc địa giới thị trấn Vôi huyện Lạng Giang.

- Phía Bắc: Giáp đường tỉnh lộ 295,
- Phía Nam: Giáp dân cư thôn An Mỹ và cánh đồng,
- Phía Đông: Giáp đường quốc lộ 1A và đường sắt,
- Phía Tây: Giáp cánh đồng.

## 8. Phương án thiết kế:

### a/San nền:

Thiết kế san nền cho từng ô xây dựng công trình và cây xanh riêng biệt, đắp nền bằng đất có độ đầm chặt  $K=0,85$ . Hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam của toàn địa hình. Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường giao thông xung quanh các lô đất. Sau đó đổ ra các trục đường chính có bố trí hệ thống thoát nước.

### b/Giao thông:

Mạng lưới đường giao thông khu vực tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm 6 loại mặt cắt ngang, quy mô như sau:

+ Tuyến đường gom phía tây QL1 (mặt cắt 1-1) chỉ thực hiện đầu tư phần trong danh giới dự án với mặt cắt ngang 19m, trong đó: lòng đường 10.5m; 3.5m hè đường phía đường sắt; 5m hè đường phía đất xây dựng khu đô thị;

+ **Đường chính đô thị:** Mặt cắt (3-3) rộng 37m, trong đó lòng đường 2 bên  $10.5m \times 2 = 21m$ ; dải phân cách giữa 4m; hè đường 2 bên  $2 \times 6 = 12m$ .

+ **Đường chính khu vực:** Mặt cắt (4-4) rộng 24m, trong đó: lòng đường 12m; hè đường 2 bên  $2 \times 6 = 12m$ .

+ **Đường khu vực:** Mặt cắt (5-5) rộng 20.5m, trong đó: lòng đường 10.5m; hè đường 2 bên  $2 \times 5 = 10m$ .

### +Đường phân khu vực:

Mặt cắt (6-6) rộng 16m, trong đó: lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $2 \times 4.5 = 9m$ .

Mặt cắt (7-7) rộng 15m, trong đó: lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $2 \times 4 = 8m$ .

Mặt cắt (8-8) rộng 13m, trong đó: lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $2 \times 3 = 6m$ .

Mặt cắt (9-9) rộng 12m, trong đó: lòng đường 6m; hè đường 2 bên  $2 \times 3 = 6m$ .

### Kết cấu mặt đường:

Kết cấu mặt đường giao thông khu vực dự án gồm 2 loại như sau:

+ Kết cấu áo đường loại 1 áp dụng cho các tuyến đường chính đô thị, đường chính khu vực và đường khu vực gồm: Lớp bê tông nhựa hạt mịn dày 4cm, tưới nhựa 0,5kg/m<sup>2</sup>; lớp bê tông nhựa hạt thô dày 6cm, tưới nhựa 1,0kg/m<sup>2</sup>; lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm, lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 20cm; đất đắp nền đường  $K \geq 0,98$  dày 50cm; đất đắp nền đường  $K=0,95$ .

+ Kết cấu áo đường loại 2 áp dụng cho các tuyến đường còn lại gồm: Lớp bê tông nhựa hạt trung dày 6cm; tưới nhựa 1kg/m<sup>2</sup>; lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm, lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 20cm; đất đắp nền đường  $K \geq 0,98$  dày 50cm; nền đường đầm chặt  $K=0,95$ .

+ Kết cấu vỉa hè, bó vỉa hè đường: Vỉa hè được thiết kế lát gạch tự chèn dày 6cm bên dưới lót lớp cát đen gia cố 6% xi măng dày 10cm, nền đầm chặt  $K=0,9$ . Dọc hai bên đường sử dụng bó vỉa vát 23cmx26cmx100cm. Cây xanh được bố trí 2 bên hè đường các tuyến phố, khoảng cách giữa các hố trồng cây trên hè đường trung bình là 10m/1cây.

+ Bố trí cấm biển báo hiệu, vạch sơn hướng dẫn giao thông trong khu đô thị đảm bảo theo tiêu chuẩn.

#### **c/ Cấp nước:**

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước sạch Yên Mỹ, vị trí đầu nước vào dự án lấy từ đường ống cấp nước trên đường TL295.

Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Đường ống đi ngầm trên vỉa hè sử dụng ống nhựa HDPE D50mm đến D200mm. Nước sinh hoạt được cấp cho các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống nhựa HDPE D50mm. Bố trí trên các tuyến ống có đường kính  $D \geq 100$ mm, các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính  $\leq D100$ , bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình. Dọc theo các đường phố trên mạng ống cấp nước đô thị đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có  $D \geq 100$ mm (trụ nổi).

#### **d/ Thoát nước:**

Hệ thống thoát nước được thiết kế dạng nửa riêng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam, hướng thoát chính chảy về ngòi cút nông phía nam dự án.

Nước mưa được chia thành các lưu vực dạng phân tán, thu từ các lô đất, công trình tự chảy vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt trên vỉa hè dọc trục đường giao thông và thoát về hướng nam. Sử dụng cống tròn BTCT ly tâm đúc sẵn đường kính từ D600 đến D2000.

Nước thải của các hộ được thu về rãnh thoát nước phía sau nhà, rãnh xây gạch kích thước B400mm đổ ra cống thoát nước chung trên hè đường.

#### **e/ Cấp điện và chiếu sáng:**

Dự kiến nguồn cấp điện: Đường dây 375 trạm 110kv Đồi Cốc.

Điện trung thế: Dịch chuyển tuyến điện nổi 35kv hiện có trong khu vực dự án. Đường dây trung thế 35kv xây dựng mới đi nổi trên cột bê tông ly tâm chạy dọc các tuyến đường để cấp cho các trạm biến áp. Trạm biến áp là loại trạm xây, các thiết bị đóng cắt trung thế là loại hợp bộ cấp điện áp 36kv, máy biến áp sử dụng loại máy biến áp dầu. Trạm biến áp số 1 công suất 2x1500KVA ; Trạm biến áp số 2 công suất 2x630KVA; Trạm biến áp số 3,7 công suất 2x1000KVA; Trạm biến áp số 4,6 công suất 2x560KVA và Trạm biến áp số 5 công suất 2x1250KVA.

Điện hạ thế 0,4KV: Đường dây đi ngầm dưới vỉa hè, cáp qua đường được luồn qua ống nhựa D150. Dây cáp cấp điện từ TBA tới các tủ điện dùng loại cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

Lưới chiếu sáng: Điện chiếu sáng được cấp từ tủ điện điều khiển chiếu sáng bằng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC. (3x16+1x10)mm<sup>2</sup>. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác liền cần cao từ 8m-10m.

**f/ Thông tin liên lạc:**

Thiết kế các ống luồn cáp, bể cáp chờ sẵn để phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin trong tương lai. Tuyến ống được bố trí trên vỉa hè, sử dụng ống nhựa HDPE. Đầu tư xây dựng các hố ga để luồn cáp và đấu nối cáp.

**g/ Hạng mục cây xanh, cảnh quan:**

Các khu công viên cây xanh thiết kế cơ sở theo quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

**9. Loại, cấp công trình:** Cấp III

**10. Phương án giải phóng mặt bằng:**

Giao cho Trung tâm phát triển Quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Lạng Giang thực hiện.

**11. Tổng mức đầu tư của dự án:**

Tổng mức: 809.305.615.000 đồng, Trong đó:

| STT | Nội dung                                             | Chi phí (đồng)  |
|-----|------------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | Chi phí xây dựng                                     | 433.039.560.000 |
| 2   | Chi phí thiết bị                                     | 21.056.052.000  |
| 3   | Chi phí quản lý dự án, tư vấn và chi phí khác        | 79.854.084.000  |
| 4   | Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng               | 169.794.317.000 |
| 5   | Chi phí dự phòng                                     | 105.561.602.000 |
|     | Tổng vốn đầu tư (không kể lãi vay, tiền sử dụng đất) | 809.305.615.000 |

**12. Nguồn vốn đầu tư:**

- Vốn tự có: 20%.
- Vốn vay ngân hàng thương mại và vốn huy động hợp pháp khác: 80%.

**13. Hình thức quản lý dự án:**

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành dự án.

**14. Thời gian thực hiện dự án:**

Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 5 năm kể từ khi được chấp thuận đầu tư, từ tháng 12/2015 đến tháng 12/2020, với các mốc thời gian chính như sau:

**a) Giai đoạn 1:** Từ tháng 12/2015 đến hết tháng 5/2017: Giải phóng mặt bằng đợt 1 khoảng 15 ha và thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên diện tích khoảng 10,36 ha. Đồng thời triển khai lập và trình phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 2 khoảng 25 ha.

**b) Giai đoạn 2:** Từ tháng 6/2017 đến tháng 6/2018: Thực hiện chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 2; Đồng thời triển khai lập và trình phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 3 (phần diện tích đất còn lại). Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất 16,93 ha.

**c) Giai đoạn 3:** Từ tháng 7/2018 đến hết tháng 9/2019: Thực hiện chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 3. Đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất khoảng 25,82 ha.

**d) Giai đoạn 4:** Từ tháng 10/2019 đến hết tháng 12/2020: Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất còn lại. Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và triển khai phương án bàn giao dự án cho địa phương.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

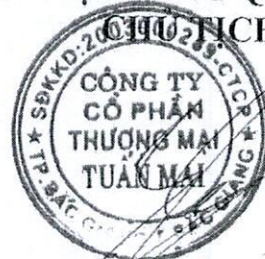
Hội đồng quản trị giao Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Tổng Giám đốc, các thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, các phòng ban trong Công ty, các đơn vị và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện theo Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Trần Anh Tuấn**



