

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan – Khu A, thành phố Sông Công, giai đoạn 1 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng)**

### **NHÀ ĐẦU TƯ PHÊ DUYỆT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOÀNG ĐÔNG DƯƠNG**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Căn cứ Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 17/04/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1 phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 1, phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan – Khu A, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/03/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận Nhà đầu tư Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công;

Căn cứ Nghị quyết số 094/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương về việc phân kỳ lập, phê duyệt Báo cáo NCKT và tiến độ thực hiện dự án Khu đô thị số 1 phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3463/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Phê duyệt điểm đầu nối của đường dẫn từ dự án Khu đô thị

số 1 phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công với đường Quốc lộ 3 tại lý trình Km48+860 (bên trái tuyến), tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị số 1 phường Cải Đan – Khu A, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định số 2629/SXD-QLCHĐXD của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên ngày 27/6/2025 thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công, giai đoạn 1 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng);

Căn cứ Công văn số 1523/PCCC&CNCH-Đ1 ngày 13/5/2024 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận giải pháp thiết kế về PCCC của dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công;

Căn cứ Công văn số 2234/SCT-CNNL ngày 16/5/2025 của Sở Công Thương tỉnh Thái Nguyên cho ý kiến thẩm định dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công hạng mục cấp điện và chiếu sáng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của Ban Đầu tư tại Tờ trình số 56 ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Dự án Khu đô thị số 1 phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công, giai đoạn 1 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng)

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công, giai đoạn 1 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị số 1 phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công.

Giai đoạn thực hiện: Giai đoạn 1 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng).

2. Mã số thông tin công trình (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):

3. Địa điểm xây dựng: Phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

4. Người quyết định đầu tư: Bà Bùi Hoàng Yến - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương.

5. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương.
6. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát xây dựng (nếu có); tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở:
  - Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Hải Sơn
  - Khảo sát địa hình: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Hải Sơn.
  - Khảo sát địa chất: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng GIC Hoàng Phú; Công ty cổ phần tư vấn Việt Delta.
  - Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Hải Sơn; Công ty cổ phần GTDGROUP.
  - Tổ chức thẩm tra Báo cáo NCKT dự án: Trung tâm Tư vấn xây dựng công nghiệp và hạ tầng - Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (IBST).
7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: Nhóm B, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II (thời hạn sử dụng 50 năm).
8. Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng:
  - Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, dịch vụ thương mại kết nối với các dự án thuộc khu vực, tạo ra một khu đô thị văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình dịch vụ khác theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Sông Công phê duyệt tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021.
  - Tăng quỹ nhà ở, đất ở, góp phần giải quyết nhu cầu chỗ ở cho nhân dân; tăng quỹ đất nhà ở xã hội, đảm bảo an sinh xã hội.
  - Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế, phí; góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của địa phương.
9. Quy mô đầu tư xây dựng:
  - 9.1. Nhà ở thấp tầng
    - Đất ở (Đất ở liền kề, biệt thự, tái định cư, nhà ở xã hội): Tổng diện tích là 137.616 m<sup>2</sup>.
    - Tổng số lô đất ở là 779 lô, bao gồm: 83 lô đất ở biệt thự đơn lập, 276 lô đất ở liền kề dạng shophouse, 420 lô đất ở liền kề (không bao gồm 125 lô đất ở tái định cư). Trong đó:

+ Đầu tư xây dựng (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) đối với 68 lô đất ở biệt thự với diện tích đất là 20.627,92 m<sup>2</sup>, số tầng cao 2,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 31.872,29 m<sup>2</sup>.

+ Đầu tư xây dựng (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) đối với 194 lô đất ở liền kề dạng shophouse với diện tích đất là 23.630,23 m<sup>2</sup>, số tầng cao 3,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 74.303,50 m<sup>2</sup>.

+ Đầu tư xây dựng (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) đối với 07 lô đất ở liền kề với diện tích đất là 749,3 m<sup>2</sup>, số tầng cao 3,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 2.324,05 m<sup>2</sup>.

+ Mẫu nhà ở liền kề dạng shophouse: Tầng 1 cao 3,6m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 cao 3,3m; tầng 4 cao 3,0m. Chiều cao toàn nhà tính từ sân hè hoàn thiện là 14,1m; cốt 0.000 của công trình cao hơn cốt vỉa hè 0,45m; Mật độ xây dựng trung bình của cả khối từ 75.73% đến 80% (Mật độ xây dựng từng lô từ 63,65% đến 83,01%); Hệ số sử dụng đất từ 3,1 đến 3,5 lần.

+ Mẫu nhà ở liền kề: Tầng 1 cao 3,6m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 cao 3,3m. Chiều cao toàn nhà tính từ sân hè hoàn thiện là 14,1m; cốt 0.000 của công trình cao hơn cốt vỉa hè 0,45 m; Mật độ xây dựng trung bình của cả khối 77.15% (Mật độ xây dựng từng lô từ 75,12 % đến 81,31%); hệ số sử dụng đất từ 3,1 đến 3,4 lần.

+ Mẫu nhà biệt thự: Tầng 1 cao 3,6m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m. Chiều cao toàn nhà tính từ sân hè hoàn thiện là 11,62m; cốt 0.000 của công trình cao hơn cốt vỉa hè 0,75 m; Mật độ xây dựng trung bình của cả khối từ 50.5% đến 55.8% (Mật độ xây dựng từng lô từ 47,03 % đến 57,11%); Hệ số sử dụng đất từ 1,3 đến 1,7 lần.

- Phương án thiết kế kết cấu móng cọc bê tông cốt thép; kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối phần thân nhà.

- Các mẫu nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài đảm bảo tuân thủ khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng và đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

TT	Tên lô đất	Tổng diện tích Ô đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao công trình (m)	Số lô (lô)
<b>I</b>	<b>Nhà ở liền kề dạng shophouse</b>							
1	SH1.1	2,082.40	1,654.0	6,506.5	79.43%	3.1	14.10	18
2	SH1.2	1,203.80	943.94	3705.84	78.41%	3.1	14.10	10
3	SH2.1	1,615.20	1279.15	5016.22	79.19%	3.1	14.10	13

4	SH2.2	1,795.30	1436.24	5669.74	80.00%	3.2	14.10	15
5	SH3	1,154.30	918.80	3624.95	79.60%	3.1	14.10	10
6	SH3	1,154.00	918.49	3620.48	79.59%	3.1	14.10	10
7	SH4	1,199.60	956.80	3778.31	79.76%	3.1	14.10	10
8	SH4	1,199.30	956.50	3776.66	79.75%	3.1	14.10	10
9	SH5	1,416.40	1105.52	4357.74	78.05%	3.1	14.10	11
10	SH6.1	1,416.40	1105.52	4357.74	78.05%	3.1	14.10	11
11	SH6.2	1,416.40	1105.52	4357.74	78.05%	3.1	14.10	11
12	SH7.1	1,416.40	1105.52	4357.74	78.05%	3.1	14.10	11
13	SH7.2	1,416.40	1105.52	4357.74	78.05%	3.1	14.10	11
14	SH8.1	1,409.25	1100.36	4659.82	78.08%	3.3	14.10	12
15	SH8.2	1,370.20	1037.65	4372.53	75.73%	3.2	14.10	11
16	SH10.1	1,057.94	826.08	3497.35	78.08%	3.3	14.10	9
17	SH10.2	1,057.94	826.08	3493.88	78.08%	3.3	14.10	10
18	SH11	249.00	196.70	792.58	79.00%	3.2	14.10	2
<b>Tổng</b>		<b>23,630.23</b>	<b>18,578</b>	<b>74,303</b>				
<b>II Nhà ở liền kề</b>								
1	LK18	749.30	578.08	2324.05	77.15%	3.1	14.10	7
<b>Tổng</b>		<b>749.30</b>	<b>578.08</b>	<b>2324.05</b>				
<b>II Nhà ở biệt thự</b>								
1	BT1.1	1,392.10	776.70	2274.50	55.79%	1.6	11.62	5
2	BT1.2	3,856.00	2125.69	5935.85	55.13%	1.5	11.62	12
3	BT2	3,670.96	1864.08	5458.80	50.78%	1.5	11.62	12
4	BT3	3,670.96	1864.08	5458.80	50.78%	1.5	11.62	12
5	BT4.1	4,976.00	2747.05	7755.45	55.21%	1.6	11.62	16
6	BT4.2	2,784.00	1553.40	4549.00	55.80%	1.6	11.62	10
7	BT5	277.90	140.34	439.90	50.50%	1.6	11.62	1
<b>Tổng</b>		<b>20,627.92</b>	<b>11,071</b>	<b>31,872</b>				<b>269</b>

### 9.2. Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng

Đầu tư xây dựng 02 Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng, gồm:

- Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô đất CC-DVHH1): chiều cao 07 tầng, diện tích đất 2.274 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 6.309 m<sup>2</sup>.
- Trung tâm thương mại dịch vụ (Lô đất CC-DVHH2): chiều cao 07 tầng, diện tích đất 2.272 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 6.656 m<sup>2</sup>.

### 9.3. Đường giao thông

Trong khu vực dự án thiết kế các tuyến đường có quy mô mặt cắt:

- Mặt cắt 1-1: Bề rộng lộ giới đường 29,0m (lòng đường 14,0m; vỉa hè:  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 940m;
- Mặt cắt 2-2: Bề rộng lộ giới đường 22,5m (Lòng đường 10,5m; vỉa hè:  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 996m;
- Mặt cắt 2A-2A: Bề rộng lộ giới đường 16,5m (Lòng đường 10,5m; vỉa hè: 6,0m). Tổng chiều dài khoảng 351m;
- Mặt cắt 4-4: Bề rộng lộ giới đường 15,0m (Lòng đường 7,0m; vỉa hè:  $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 4310m;
- Mặt cắt 5-5: Bề rộng lộ giới đường 14,5m (Lòng đường 7,5m; vỉa hè:  $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 498m;
- Mặt cắt 7-7: Bề rộng lộ giới đường 16,5m (Lòng đường 10,5m; vỉa hè: 6,0m). Tổng chiều dài khoảng 102m;
- Mặt cắt 8-8: Bề rộng lộ giới đường 7,0m. Tổng chiều dài khoảng 30m;
- Mặt cắt 9-9: Bề rộng lộ giới đường 25,0m (Lòng đường  $2 \times 7,0 = 14,0\text{m}$ ; dải phân cách rộng 3m; vỉa hè:  $2 \times 4,0 = 8,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 60m;
- Mặt cắt 10-10: Bề rộng lộ giới đường 17,0m (Lòng đường 7,0m; vỉa hè:  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 423m;
- Mặt cắt 11-11: Bề rộng lộ giới đường 16,0m (Lòng đường 7,0m; vỉa hè:  $4,0 + 5,0 = 9,0\text{m}$ ). Tổng chiều dài khoảng 118m.

#### 9.4. San nền

- Cao độ san nền các lô đất trong dự án từ  $\text{cos} +19,18\text{m}$  đến  $\text{cos} +22,60\text{m}$ . Hướng dốc san nền cơ bản tuân theo hướng dốc tự nhiên, và đường giao thông, tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Những vị trí nền đắp có chênh lệch cao độ với nền hiện trạng thấp được thiết kế taluy đất hoặc tường chắn, bao tải đất để đảm bảo phạm vi thi công nằm trong ranh giới đất dự án.

#### 9.5. Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống tròn BTCT đường kính D600; D800; D1000; D1200; D1500 và rãnh xây B600, B1000 dọc theo hệ thống cống tròn, rãnh xây này trung bình khoảng 30-35m bố trí các hố ga thăm bằng gạch xây, bê tông cốt thép.

- Hệ thống thoát nước được thu gom về các điểm chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện trạng sau khi được cải tạo nằm trên đường QL 3 cũ và đường Thống Nhất bằng rãnh xây B1000, cống hộp BxH=1600x1600, BxH=2000x1500, BxH=2500x1600.

- Trên các tuyến đường bố trí ga thu trực tiếp bằng gạch xây kết hợp với hố thu nước bằng BTCT thu nước từ mặt đường vào hệ thống thoát nước bằng cống tròn D400.

#### 9.6. Cấp nước

- Nguồn cấp 1: Trên tuyến ống nhựa uPVC DN200 chạy dọc trên vỉa hè của đường Quốc lộ 3 Hà Nội – Thái Nguyên (hướng trái, nằm cùng phía với dự án).

- Nguồn cấp 2: Trên tuyến ống uPVC DN200 chạy dọc trên vỉa hè của đường Thống Nhất (hướng trái, từ nút giao giữa đường QL3 cũ Hà Nội – Thái Nguyên với đường Thống Nhất đi đường CMT10).

- Tuyến ống được thiết kế đi trên vỉa hè đường, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m.

- Van xả cặn được lắp đặt tại các vị trí thấp nhất của tuyến ống.

- Mạng ống phân phối chính trong ranh giới dự án: Chọn ống phân phối dùng ống nhựa HDPE - PN10: DN200; DN110 và ống nước dịch vụ dùng ống nhựa HDPE - PN10 DN63. Những đoạn ống qua đường được đặt trong ống lồng thép có đường kính D300; D200; D100

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế theo quy chuẩn QCVN 06:2022: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, bao gồm :

+ Tuyến D110; D200 vừa làm nhiệm vụ phân phối nước cấp cho sinh hoạt và sẽ chuyển đổi chức năng thành mạng lưới cứu hỏa khi có cháy thông qua các trụ cứu hỏa.

+ Khoảng cách giữa 2 trụ không lớn hơn 120m. Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được đặt trên vỉa hè, cách mép đường không quá 2,5m và được bố trí ưu tiên ở ngã ba hay ngã tư đường. Trụ cứu hỏa được dùng là loại trụ gang có đường kính DN100mm và có 03 họng lấy nước.

#### 9.7. Cấp điện, thông tin liên lạc

Nguồn cấp điện cho các trạm biến áp số 8, 9 lấy từ cột 32 lộ 476 E6.3 thuộc đường dây 22kV (vị trí đầu nối được chấp thuận theo thỏa thuận đầu nối của Công ty Điện lực Thái Nguyên).

Nguồn cấp điện cho trạm biến áp số 4, 5, 6, 7 lấy từ cột 26 lộ 373 E6.3 thuộc đường dây 35kV (vị trí đầu nối được chấp thuận theo thỏa thuận đầu nối của Công ty Điện lực Thái Nguyên).

- Phần trung thế:

+ Trong dự án này xây dựng 04 trạm biến áp; Tên trạm biến áp số 5, 6: (1000kVA-35/0,4kV); Tên trạm biến áp số 8: (750kVA-22/0,4kV); Tên trạm biến

34487

ĐNG T  
HÀN Đ  
IG ĐÔNG T

PHỐ

áp số 9: (630kVA-22/0,4kV). Trạm biến áp số 4: (2x3500kVA-35/0,4kV) và trạm biến áp số 7: (2500kVA-35/0,4kV) xây dựng trong giai đoạn khác.

+ Trạm biến áp: Kiểu trạm kios; Sử dụng máy biến áp 3 pha làm mát bằng dầu cách điện. Dung lượng máy biến áp là 1000kVA, 750kVA, 630kVA; Máy biến áp được lựa chọn là loại máy biến áp 3 pha 2 cuộn dây ngâm trong dầu, làm mát bằng dầu tuần hoàn; Điện áp cuộn sơ cấp:  $22 \pm 2 \times 2,5\% \text{kV}$ ;  $35(22) \pm 2 \times 2,5\% \text{kV}$ ; Điện áp cuộn thứ cấp: 0,4kV.

+ Móng trạm biến áp: Trụ trạm biến áp đặt trên móng bê tông cốt thép mác 200. Đáy móng đổ bê tông lót mác 100# dày 10cm.

- Tủ điện hạ thế trong trạm kios: Thao tác phía hạ áp sử dụng tủ điện hạ thế trọn bộ 1600A-400V sử dụng ACB 1600A-65kA, tủ điện hạ thế trọn bộ 1200A-400V sử dụng ACB 1200A-65kA, tủ điện hạ thế trọn bộ 1000A-400V sử dụng ACB 1000A-65kA, (có ngăn chống tổn thất, thiết bị đo đếm, các áp tô mát bảo vệ ...). Mỗi tủ điện có 03 Biến dòng điện đo lường, 03 Biến dòng điện đếm (do Điện lực cấp), 01 Vônmet, 03 Ampemet, Khóa chuyên nấc kiểm tra điện áp các pha, Đèn tín hiệu 3 pha, 03 chống sét van hạ thế GZ-500V;

- Phần hạ thế.

+ Tủ phân phối hạ thế: Tủ phân phối loại 9 công tơ, tủ đặt trên bệ móng trên vỉa hè, tủ được sơn tĩnh điện, chế tạo theo dây truyền công nghệ CNC cấp bảo vệ IP54. Trong mỗi tủ có bố trí 01 MCCB tổng 3P-100A/22kA và thanh cái; MCCB nhánh 1P-63A và công tơ do ngành điện cấp.

+ Móng tủ phân phối BTCT M200 đúc tại chỗ.

+ Cáp được luồn trong ống nhựa sun HDPE và chôn trực tiếp trong hào cáp đến các tủ điện công tơ. Độ sâu đặt cáp so với cốt chuẩn quy hoạch tối thiểu là 0,7m.

- Phần chiếu sáng.

Chiếu sáng đường nội bộ, mặt cắt đường được phân bố khoảng sáng rộng đến 9,75m. Phương án chiếu sáng từ tủ điều khiển chiếu sáng đi đến các cột đèn chiếu sáng, sử dụng cáp đồng ngầm 4 ruột - Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC  $4 \times 10 \text{mm}^2 - 0,6/1 \text{kV}$ ; Cáp được bảo vệ bằng ống xoắn HDPE 50/40 chôn trực tiếp dưới lớp kết cấu vỉa hè đường giao thông. Khoảng cách cột chiếu sáng trung bình 30-35m, vị trí các cột dựng giữa ranh giới 2 lô đất liền kề. Móng cột: Bê tông mác 150. Cốt thép bulông M24x675, mạ kẽm nhúng nóng phân ren. Đèn LED 100W có cơ cấu điều chỉnh độ ngả góc chiếu từ -15 độ đến +15 độ.

- Phần thông tin liên lạc: tuyến cáp đi trong ống nhựa HDPE/UPVC được chôn trực tiếp trong đất đến các tủ cáp đặt trong khu dự án. Các hố ga, tủ cáp, tủ phối được bố trí tại các vị trí thuận tiện, thể hiện rõ trên bản vẽ.

+ Hệ thống thông tin liên lạc của khu đô thị được đấu nối với mạng viễn thông hiện hữu của các nhà mạng tại các điểm kết nối chính nằm gần ranh giới khu đất dự án.

Hệ thống cấp điện, chiếu sáng của dự án được Sở Công Thương tham gia ý kiến thẩm định tại văn bản số 2234/SCT-CCNL ngày 16/5/2025.

#### 9.8. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường; rác thải và chất thải rắn

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Trạm xử lý nước thải số 1 công suất thiết kế 1.100 m<sup>3</sup>/ngày.đêm được bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật giáp ranh giới phía Đông Nam của dự án; Trạm xử lý nước thải số 2 công suất thiết kế 1.350 m<sup>3</sup>/ngày.đêm được bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật giáp ranh giới phía Tây Nam của dự án. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đảm bảo theo quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT (Cột A, K=1,0) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 14:2025/BTNMT (Bảng 1, Cột A với 2.000 < F ≤ 20.000) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- Rác thải và chất thải rắn: đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng giải quyết rác theo 2 phương thức:

+ Đặt các thùng rác tại các khu vực thuận tiện, xe ô tô có thể ra vào chở đi với bán kính phục vụ không quá 100m để cho dân tự mang rác ra đổ.

+ Xe chở rác của công ty Môi trường Đô thị đi thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe hoặc tập kết rác vào đúng nơi quy định.

#### 9.9. Cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, cây xanh cách ly

- Cây xanh được trồng cách các góc phố 5m÷8m, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông. Cây xanh được trồng cách các hẻm cứu hoả 2m÷3m. Cách cột điện chiếu sáng và miệng hố ga 1m÷2m. Ô trồng cây hình vuông kích thước 1,2x1,2m, khoảng cách giữa các cây trung bình là 10÷15m.

- Đối với hạng mục hồ cảnh quan, tiến hành đào lòng hồ đến cốt +16.90÷cos + 17.00, xung quanh hồ xây tường chắn BTXM M200 đá 2x4 Htb=2m, taluy 1/1,5 phía trên được ốp tấm bê tông trồng cỏ tạo cảnh quan. Hồ có diện tích khoảng 9384 m<sup>2</sup>, mực nước tích trong hồ cao khoảng 1,80m (tương đương cos 18,80m); mực nước max trong hồ cao khoảng 2,0m (tương đương cos 19,00m); mực nước min trong hồ khoảng 1m (tương đương cos 18,00m). Xung quanh hồ bố trí lan can trụ bằng BTCT kết hợp với ống thép tròn D60mm đảm bảo an toàn cho cư dân trong khu đô thị.

- Thiết kế đường dạo, khuôn viên, cây xanh thảm cỏ xung quanh hồ tạo cảnh quan cho khu đô thị. Đường dạo trong công viên sử dụng gạch bê tông giả đá; trong công viên trồng các loại cây bụi thấp, cây bóng mát, cây trồng viền,



trồng cỏ... tạo bóng mát và cảnh quan. Ngoài ra xung quanh công viên còn bố trí sân thể dục thể thao đáp ứng hoạt động sau này của khu đô thị.

#### 9.10. Bãi đỗ xe

Bố trí 2 bãi đỗ xe gồm: P1 và P2 phục vụ nhu cầu đỗ xe cho dân cư tại khu vực, khách tham quan, cơ quan chức năng, trung tâm thương mại... trong dự án.

10. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định này.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, cấp điện, cây xanh, hồ cảnh quan).

- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng.

11. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: Thiết kế 2 bước:

- Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

+ QCVN 01:2021/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng";

+ QCVN 07: 2023/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật";

+ QCVN 06: 2022: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình

+ QCVN 41: 2019/BGTVT "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ";

+ QCVN 10: 2014/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng";

+ QCVN 14: 2008/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt".

+ Các quy chuẩn xây dựng Việt Nam có liên quan khác.

12. Tổng mức đầu tư xây dựng; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng:

- Tổng vốn đầu tư Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan – Khu A, thành phố Sông Công, giai đoạn 1 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng) bao gồm cả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là: **1.328.264.127.000 đ** (Bằng chữ : Một nghìn ba trăm hai tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu một trăm hai bảy nghìn đồng chẵn), trong đó:

STT	Nội dung chi phí	ĐVT: Đồng
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	281,533,000,000

2	Chi phí xây dựng	824,038,989,719
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	292,901,971,323
	<i>Phần công trình trên đất</i>	531,137,018,396
3	Chi phí thiết bị	31,340,177,426
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	20,763,975,650
	<i>Phần công trình trên đất</i>	10,576,201,776
4	Chi phí quản lý dự án	12,889,411,699
5	Chi phí tư vấn đầu tư	32,622,007,392
6	Chi phí khác	27,044,246,923
7	Chi phí dự phòng	118,796,293,705
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1,328,264,127,000</b>

13. Tiến độ thực hiện dự án; thời hạn hoạt động của dự án

Tiến độ thực hiện dự án Giai đoạn 1: Hạng mục hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng như sau:

- Thời gian thực hiện dự án dự kiến: Tháng 7/2025 - Tháng 3/2029.

Thời gian hoàn thành xây dựng Hạ tầng kỹ thuật; Nhà ở thấp tầng; Trung tâm thương mại dịch vụ - 07 tầng là 3 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

14. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

- Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là : **1.328.264.127.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm hai tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu một trăm hai bảy nghìn đồng chẵn).

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

- Bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Tháng 7/2025 - Tháng 7/2026: 600 tỷ.

+ Tháng 8/2026 - Tháng 8/2027: 400 tỷ.

+ Tháng 9/2027 - Tháng 9/2028: 300 tỷ.

+ Tháng 10/2028 - Tháng 3/2029: 28,26 tỷ.

15. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

16. Yêu cầu về nguồn lực, khai thác sử dụng tài nguyên (nếu có); phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có):

- Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đúng quy định.

- Nhà đầu tư ứng tiền thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Kinh phí này sẽ được Nhà nước đối trừ khi thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

Ban Quản lý dự án, Ban Tài chính Kế toán, Ban Kế hoạch Đấu thầu và các phòng ban có liên quan chịu trách nhiệm:

- Thực hiện các nội dung tại văn bản thẩm định và các văn bản pháp lý liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành lập hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng theo quy định hiện hành.

- Lập kế hoạch, tiến độ tổng thể, chi tiết để triển khai dự án theo đúng các quy định của các cấp có thẩm quyền chấp thuận và các quy định hiện hành.

- Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị có liên quan hoàn thành tiến độ dự án theo đúng tiến độ được giao, tuân thủ các quy định Pháp luật.

**Điều 3.** Tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm, thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu:VT

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOÀNG ĐÔNG DƯƠNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Bùi Hoàng Yến**