

Số: 571 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 17 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng
khu nhà ở thôn Trung Lạc, xã Yên Trung, huyện Yên Phong

CHỦ TỊCH UBND TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; các Thông tư của Bộ Xây dựng;

Theo Báo cáo thẩm định số 74/SXD-ĐT&HT ngày 26/4/2021 của Sở Xây dựng

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Trung Lạc, xã Yên Trung, huyện Yên Phong, với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở thôn Trung Lạc, xã Yên Trung, huyện Yên Phong.
2. Dự án nhóm C; công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở và nhà ở; công trình cấp III.
3. Địa điểm xây dựng: Xã Yên Trung, huyện Yên Phong. Diện tích sử dụng đất khoảng 52.346,7m², gồm 02 khu.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Vạn Xuân Liên Bắc Ninh.
5. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn đủ năng lực thực hiện quản lý dự án theo quy định.
6. Tổ chức tư vấn
 - Khảo sát địa hình: Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Đông Dương;
 - Khảo sát địa chất: Công ty cổ phần khảo sát và xây dựng Việt Nam;
 - Lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Viện Quy hoạch, kiến trúc Bắc Ninh; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng H.A.C; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng giao thông Bắc Ninh.

7. Nội dung, quy mô đầu tư và giải pháp thiết kế xây dựng

7.1. Phần hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 52.346,7m², gồm: San nền; đường giao thông nội bộ, điểm đỗ xe tĩnh; cấp nước sạch; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; hệ thống công cấp kỹ thuật; vườn hoa, cây xanh.

a) San nền: Bằng cát đen đầm chặt $K \geq 0,85$, cao độ san nền hoàn thiện thấp hơn khoảng 20cm so với cao độ hè đường hoàn thiện, độ dốc 0,5% hướng ra



các tuyến đường xung quanh. Khu vực trồng cây xanh, vườn hoa san nền bằng đất hữu cơ tận dùng từ đào hữu cơ, vét bùn phần lòng đường.

b) Đường giao thông:

- Mặt bằng, mặt cắt ngang điển hình các tuyến đường giao thông thiết kế theo quy hoạch chi tiết UBND huyện Yên Phong phê duyệt tại các Quyết định số Quyết định số 5265/QĐ-UBND ngày 08/5/2020 và số 7169/QĐ-UBND ngày 29/8/2019. Gồm 09 tuyến đường nội bộ, có mặt cắt ngang điển hình: Mặt cắt 1-1 rộng 16,5m = (7,5 + 2x4,5), trong đó tuyến đường số 2.2 chỉ có một bên hè đường rộng 4,5m (trong ranh giới quy hoạch); Mặt cắt 2-2 rộng 15,5m = (7,5 + 2x4), trong đó tuyến đường số 2.1 chỉ có một bên hè đường rộng 4m (trong ranh giới quy hoạch).

- Thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị TCXDVN 104: 2007. Cao độ thiết kế mặt đường không chế theo cao độ mặt đường hiện trạng khu nhà ở thôn Trung Lạc hiện có và các tuyến đường khác xung quanh.

- Bán kính bó vỉa tại các nút giao đảm bảo $R \geq 8,0$ m. Độ dốc ngang mặt đường hai mái $i = 2,0\%$; độ dốc ngang mặt hè $i = 1,5\%$.

- Nền đường và nền bãi đỗ xe tĩnh đắp bằng cát tiêu chuẩn, đầm chặt $K \geq 0,95$, lớp đáy áo đường đắp bằng đất cấp phối đôi chọn lọc đầm chặt $K \geq 0,98$ dày 50cm, Eo nền đường yêu cầu ≥ 45 Mpa. Trước khi đắp nền, trong phạm vi lòng đường và mở rộng ra mỗi bên 0,5m tiến hành bóc lớp tiến hành bóc lớp đất hữu cơ chiều dày trung bình khoảng 0,3m, tại các vị trí gặp đất yếu cần có giải pháp xử lý phù hợp theo 22TCN 262- 2000 trước khi đắp nền đường; tại các vị trí nền đường giáp với ranh giới của dự án, xử lý tạm thời bằng giải pháp xây kè chắn đất bằng đá hộc xây vữa xi măng (chi phí do nhà đầu tư tự bố trí, không hạch toán vào chi phí đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật của dự án).

- Kết cấu mặt đường cấp cao A1, mặt đường bằng bê tông nhựa chặt rải nóng (BTNC), các tuyến đường thiết kế với tải trọng trục tính toán $Q = 10T$ /trục, $Ey/c \geq 120$ Mpa, kết cấu mặt đường gồm các lớp sau: Lớp BTNC hạt mịn dày 5cm; lớp BTNC hạt thô dày 5cm; lớp móng trên bằng cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; lớp móng dưới bằng cấp phối đá dăm loại II dày 25cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn khi thi công các lớp BTNC (tưới $0,5\text{kg}/\text{m}^2$ trước khi rải lớp BTNC hạt mịn, tưới $1,0\text{kg}/\text{m}^2$ trước khi rải lớp BTNC hạt thô).

- Kết cấu mặt bãi đỗ xe tĩnh: Kết cấu mặt đường cấp cao A1, mặt bằng BTNC rải nóng, kết cấu mặt đường gồm các lớp sau: Lớp BTNC hạt trung dày 7cm; lớp móng trên bằng cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; lớp móng dưới bằng cấp phối đá dăm loại II dày 25cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn khi thi công lớp BTN mặt đường (tưới $1,0\text{kg}/\text{m}^2$).

- Mặt hè lát gạch block tự chèn trên lớp đệm bằng cát đen gia cố 6% xi măng dày 5cm. Trên hè đường bố trí các hố trồng cây kích thước (1,2x1,2)m, xây bằng gạch đặc bê tông xi măng, mặt ốp gạch thẻ; khoảng cách các hố khoảng 10m (giữa các lô nhà ở), trồng các cây bóng mát kết hợp với lấy gỗ (Sao đen, Trò Nâu, Lát Xoan).

- Phân cách giữa lòng đường và hè đường bằng tấm bó vỉa bê tông xi măng đúc sẵn tiết diện (26x18)cm, đan rãnh bằng bê tông xi măng kích thước (30x50x5)cm.

- Thiết kế hệ thống biển báo và vạch sơn kẻ đường theo QCVN 41: 2019/BGTVT.

c) Khu cây xanh, thể thao: Trồng cây xanh bóng mát, cây lấy gỗ kết hợp với cây lúp xúp, thảm cỏ. Bố trí đường dạo và sân thể thao; mặt đường dạo trong các khu cây xanh, vườn hoa lát gạch Terazzo trên lớp bê tông xi măng mác 150 dày 10cm; sân thể thao san nền bằng đất, trồng cỏ lá tre.

d) Hệ thống thoát nước mưa: Thu gom nước mưa qua các ga thu nước, thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D600 - D1000 (cống trên hè tải trọng A, cống qua đường tải trọng C) sau đó thoát vào hệ thống mương tiêu thoát nước theo quy hoạch xung quanh khu công nghiệp Yên Phong mở rộng. Hồ ga bằng bê tông cốt thép, nắp ga và tấm chắn rác bằng composite chuyên dụng.

e) Hệ thống thoát nước thải: Nước thải từ các hộ dân qua hệ thống bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống rãnh xây B400 sau các lô nhà, được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D400 (cống trên hè tải trọng A, cống qua đường tải trọng C), sau đó dẫn tới điểm chờ đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

f) Công cấp kỹ thuật: Trên hè các tuyến đường, thiết kế hệ thống công cấp kỹ thuật bằng các ống HDPE gân xoắn chịu lực chuyên dụng D160/125 để đi ngầm các tuyến đường dây và để chờ đầu nối ra các tuyến đường xung quanh của khu vực dự án, tại các vị trí qua đường có bổ sung tấm đan giảm tải bảo vệ ống HDPE; hồ ga công cấp kỹ thuật xây bằng gạch đặc bê tông xi măng, có bố trí lỗ tự thấm nước.

g) Cấp nước sạch:

- Nguồn nước cấp cho dự án đầu nối với mạng cấp nước hiện có xung quanh khu vực. Mạng lưới đường ống cấp nước thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt có đường kính D50÷D110, ống HDPE.

- Tại các ngã 3, ngã 4 đường giao thông trên hè lắp đặt trụ cứu hỏa trên các tuyến ống đường kính D110 theo quy chuẩn kỹ thuật.

h) Cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu số 1 từ đường dây trung thế 35kV cấp điện cho trạm biến áp của khu dân cư Trung Lạc hiện trạng liền kề (nhánh KDC Trung Lạc 3 - 371 E27.13); đường dây trung thế đi trong hệ thống công cấp kỹ thuật đến TBA xây mới của khu số 1. Trạm biến áp xây dựng mới kiểu một trụ hở hoặc trạm kios hợp bộ đặt trong khu vực cây xanh, công suất 630kVA-35(22)/0,4kV.

- Nguồn điện cấp cho khu số 2 từ đường dây trung thế hiện trạng cạnh dự án, điểm đầu từ cột số 09 nhánh Trung Lạc 2 - lộ 371 E27.13. Trạm biến áp xây dựng mới dạng 1 trụ hở đặt tại khu cây xanh, công suất 250kVA-35(22)/0,4kV.

- Hệ thống cấp điện hạ thế lõi đồng loại 3 pha 4 dây Cu/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV luôn trong hệ thống công cấp kỹ thuật cấp điện từ TBA đến các tủ điện, các tủ điện đặt tại điểm đầu các tuyến cống thoát nước thải phía sau hai dãy nhà; luôn ống nhựa gân xoắn đến từng hộ dân; sử dụng loại cáp ngầm, cách điện bằng lớp XLPE, bảo vệ cơ học bằng lớp DSTA, có chống thấm dọc.

- Hệ thống chiếu sáng: Dùng cột thép mạ kẽm nhúng nóng liền cần đơn chiều cao 8m, độ vươn cần đèn 1,5m, bố trí một bên hè đường với khoảng cách

trung bình 30-35m; sử dụng bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, công suất 150W, ánh sáng vàng. Chiều sáng sân vườn, cây xanh bằng hệ thống đèn trang trí.

7.2. Phần nhà ở: Chủ đầu tư lập dự án, thiết kế nhà ở theo thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; kết cấu nhà khung bê tông cốt thép, móng BTCT, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chống sét; thẩm định, phê duyệt theo quy định.

8. Tổng mức đầu tư phân hạ tầng kỹ thuật: 42.850.811.000 đồng (Bốn mươi hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu, tám trăm mười một nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí xây dựng	:	33.846.638.000 đồng;
- Chi phí thiết bị	:	1.567.428.000 đồng;
- Chi phí QLDA	:	793.983.000 đồng;
- Chi phí tư vấn ĐTXD	:	2.293.317.000 đồng;
- Chi phí khác	:	453.917.000 đồng;
- Chi phí dự phòng	:	3.895.528.000 đồng.

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

10. Phân chia gói thầu: Theo quy định.

11. Thời gian thực hiện phân hạ tầng kỹ thuật: 2021 - 2022.

12. Trách nhiệm chủ đầu tư:

- Hoàn thiện hồ sơ dự án theo yêu cầu tại báo cáo thẩm định số 74/SXD-ĐT&HT ngày 26/4/2021 của Sở Xây dựng; bố trí đủ vốn thực hiện hoàn thành dự án theo quy định hiện hành; thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các Quyết định của UBND tỉnh: Số 188/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; số 398/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng khu nhà ở thôn Trung Lạc, xã Yên Trung huyện Yên Phong.

- Sau khi xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành, tổ chức bàn giao tài sản cho địa phương để quản lý, vận hành; bàn giao quỹ đất quy hoạch xây dựng công trình công cộng theo quy định.

Điều 2. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Công thương, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Yên Phong; UBND xã Yên Trung huyện Yên Phong; Công ty TNHH Vạn Xuân Liên Bắc Ninh và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận

- Như Điều 2
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Lưu: HCTC, CN.XDCB, CVP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



***Đào Quang Khải**