

Số: 20/QĐ-LP

Bắc Giang, ngày 11 tháng 06 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án:
Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LAND PHÁT

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 các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ quyết định số 10/QĐ-CĐT ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Land Phát về việc phê duyệt Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Dự án: Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

Căn cứ báo cáo thẩm tra số 18/BCTTr-TTQH ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Trung tâm quy hoạch xây dựng Bắc Giang về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng Dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án: Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: dự án nhóm B; công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

3. Người quyết định đầu tư: Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Land Phát.

4. Nhà đầu tư: Cổ phần đầu tư Bất động sản Land Phát.

5. Địa điểm xây dựng: thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

6. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng.

7. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng: Liên danh Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thành Hưng và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Giang.

8. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Trung tâm quy hoạch xây dựng Bắc Giang.

9. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật, giải pháp thiết kế:

9.1. Quy mô.

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 8,43ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2021; xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 căn nhà ở liền kề thuộc phân lô LK-09, LK-10, LK-18 và LK-19 tiếp giáp với tuyến đường cấp khu vực trở lên, cụ thể:

- Phần hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải...

- Công trình nhà ở thấp tầng: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 căn tại các lô đất ở có mặt tiền tiếp giáp với Đường Hoàng Quốc Việt có mặt cắt đường rộng 38m và Đường tỉnh 295 có mặt cắt đường rộng 27m, cụ thể: 53 căn thuộc các phân lô LK-18, LK-19 (mặt tiền hướng ra đường Hoàng Quốc Việt); 16 căn thuộc các phân lô LK-9, LK-10 (mặt tiền hướng ra đường tỉnh 295)

9.2. Giải pháp thiết kế.

9.2.1. San nền.

San nền trong toàn bộ các lô đất xây dựng công trình, thiết kế san nền trên cơ sở cao độ tìm đường, cao độ san nền thấp nhất +8,7m, cao độ san nền cao nhất +9,8m, đảm bảo phù hợp với khu vực lân cận dự án. San nền theo phương pháp đường đồng mức, độ dốc san nền $i \geq 0,4\%$ hướng thoát về phía các tuyến đường xung quanh lô đất; vật liệu san nền bằng đất cấp 3 (đất đồi), đắp đất theo từng lớp đạt độ chặt yêu cầu $K \geq 0,85$; ngoài ra tận dụng đất dư thừa đảm bảo yêu cầu kỹ thuật từ công tác đào nền móng của các hạng mục khác để đắp.

9.2.2. Giao thông.

a) Thiết kế bình đồ, trắc dọc, trắc ngang:

2400
CỘT
CỘT
Đ
BẮT
LÀ
TỈNH

- Hệ thống giao thông thuộc dự án bao gồm 12 tuyến đường với quy mô mặt cắt, hướng tuyến, tọa độ tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt. Vận tốc thiết kế các tuyến đường từ 20 km/h đến 50km/h;

- Thiết kế trắc dọc: Các tuyến được thiết kế tuân thủ theo cao độ khống chế trong quy hoạch chi tiết và đầu nối phù hợp với các tuyến đường trong khu vực dự án. Độ dốc dọc thiết kế của các tuyến đường đảm bảo tuân thủ yêu cầu kỹ thuật của đường cấp đô thị và yêu cầu thoát nước mưa mặt đường;

- Thiết kế trắc ngang: Thiết kế 03 loại mặt cắt ngang có quy mô như sau:

+ Mặt cắt 4-4 rộng 22,5m bao gồm: lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt 6-6 rộng 20m bao gồm: lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt 7-7 rộng 19m bao gồm: lòng đường rộng 7m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Độ dốc ngang mặt đường $i=2\%$; độ dốc ngang hè đường $i=1,5\%$. Bố trí rãnh biên thu nước rộng $B=0,25\text{m}$, bó vỉa vát để vuốt nối giữa mặt đường và vỉa hè.

b) Thiết kế nền, mặt đường:

- Nền đường trong khu vực dự án chủ yếu là nền đắp, trước khi đắp nền cần đào lớp đất không thích hợp trên bề mặt dày từ 0,6m đến 1m; sau đó đắp từng lớp đất và lu lèn đầm chặt đảm bảo độ chặt $K \geq 0,95$ đối với phạm vi lòng đường và $K \geq 0,90$ đối với phạm vi hè đường; vật liệu đắp nền đường sử dụng đất đồi. Riêng 50cm phía dưới kết cấu mặt đường đạt độ chặt $K \geq 0,98$.

- Mặt đường: Sử dụng kết cấu mặt đường mềm cấp cao A1, có $E_{yc} \geq 155\text{Mpa}$, áp dụng cho các loại mặt cắt như sau: bê tông nhựa chặt 12,5 dày 4cm, hàm lượng nhựa 5%, tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{kg/m}^2$; bê tông nhựa chặt 19 dày 6cm, hàm lượng nhựa 4%, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II dày 25cm.

c) Thiết kế vỉa hè (kết cấu lát hè, bó vỉa, rãnh biên, cây xanh):

- Vỉa hè: sử dụng kết cấu gạch bê tông giả đá, phía dưới vữa xi măng mác 75 dày 2cm, lớp móng BTXM mác 150 đá 2x4 dày 10cm; thiết kế hạ hè ở các vị trí qua đường dành cho người khuyết tật tiếp cận, sử dụng;

- Bó vỉa hè đường: sử dụng bó vỉa BTXM mác 300, kích thước $30\text{cm} \times 18\text{cm}$, móng bó vỉa đỡ BTXM tại chỗ mác 150 đá 2x4 dày 10cm;

- Rãnh biên đỡ BTXM tại chỗ mác 250 đá 1x2;

- Cây trồng trên vỉa hè các tuyến đường: được trồng trong các hố trồng cây kích thước $1,2\text{m} \times 1,2\text{m}$ bao gồm các loại cây thích hợp trồng trong đô thị, cây trồng có đường kính gốc cây tối thiểu 19cm; khoảng cách giữa hai cây trồng kế tiếp từ 10m đến 17m, vị trí giữa 2 lô đất ở liền kề và không hạn chế tầm nhìn giao thông đối với cây trồng ở góc phố. Bó vỉa hố trồng cây bằng đá kích thước $15\text{cm} \times 10\text{cm}$, phía dưới lớp vữa xi măng mác 75 dày 2cm, móng bó vỉa BTXM mác 150 đá 2x4 dày 10cm.

714
GT
PHÁ
UT
ÔNG
NDP
BẮC

d) An toàn giao thông: Thiết kế tổ chức giao thông theo hình thức tự điều khiển bằng hệ thống các vạch sơn, biển báo tại tất cả các tuyến đường và các nút giao thông của dự án tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT.

9.2.3. Cấp nước và PCCC

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước sạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Viễn Dương, điểm đầu nối cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước D160mm hiện có của Công ty nằm trên đường tỉnh ĐT.295 (tại nút J3 theo bản vẽ Tổng mặt bằng); hệ thống cấp nước cho dự án được thiết kế theo dạng mạng vòng kết hợp nhánh cụt, đường ống cấp nước phân phối sử dụng ống HDPE DN110÷DN160 đi ngầm dưới vỉa hè; đường ống cấp nước dịch vụ sử dụng tuyến ống HDPE DN50 đi chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà dân; vật liệu đắp ống phân phối, dịch vụ sử dụng toàn bộ cát đen đầm chặt K90; chiều sâu trung bình đặt ống phân phối tính từ đỉnh ống đến cốt hè hoàn thiện là 0,8m; chiều sâu trung bình đặt ống dịch vụ từ đỉnh ống đến cốt hè hoàn thiện là 0,5m; tại các vị trí ống cấp nước đi dưới đường giao thông có ống thép đen bảo vệ.

- Cấp nước phòng cháy, chữa cháy: hòng cấp nước cứu hoả được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối DN110÷DN160. Các hòng cứu hỏa được bố trí trên hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các trụ cứu hoả đảm bảo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

9.2.4. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của dự án là hệ thống thoát nước riêng (không đầu chung với hệ thống thoát nước thải). Hướng chính thoát nước từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây, nước mưa được thu về phía các ga thu và chảy vào hệ thống cống BTCT đặt ngầm dưới hè đường. Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn, có kích thước từ D400 đến D2000; toàn bộ nước mưa được thu tập trung thoát về tuyến cống chính D2000, sau đó thoát ra mương thoát nước hiện trạng phía Nam dự án.

- Kết cấu cống tròn sử dụng ống BTCT ly tâm đúc sẵn, độ dốc thoát nước tối thiểu $i=1/D$. Gõi đỡ cống bằng BTCT đúc sẵn mác 200.

- Hố ga: kết cấu BTCT mác 200, phía dưới đá dăm đệm dày 10cm; các hố ga bố trí cách nhau khoảng 30m/hố ga; nắp hố ga sử dụng tấm composite.

9.2.5. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được đi riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại của các công trình trước khi thoát vào hệ thống ống HDPE D300 chạy dọc sau nhà, sau đó đầu nối với hệ thống ống HDPE D400 đặt ngầm dưới hè đường, hướng thoát nước của dự án tập trung về khu vực trạm xử lý nước thải có công suất 1.350m³/ng.đ. Nước thải sau khi được xử lý đạt theo quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

- Hố ga sau dãy dân cư, trên hè đường: Hố ga sau hộ dân, khoảng cách 01 hố ga phục vụ thoát cho 04 hộ dân; các hố ga trên vỉa hè khoảng cách từ 20m - 30m; đáy hố ga được đổ bê tông M200, dưới đáy hố ga đệm lớp đá dăm dày 10cm. Thành hố ga được đổ BTCT, mác 200; nắp hố ga sử dụng tấm composite.

- Trạm xử lý nước thải: công suất trạm xử lý nước thải $1.350\text{m}^3/\text{ng.đ}$, sử dụng công nghệ xử lý sinh học AO kết hợp giá thể MBBR xử lý nước đầu ra đạt theo quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án; các bể trong hệ thống xử lý nước thải có kết cấu bê tông cốt thép mác 300, phía dưới lót bê tông mác 100.

9.2.6. Hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây 481, TBA 110kV Tân Yên (E7.24). Từ cột điểm đầu cấp vào trạm biến áp của dự án sử dụng cáp ngầm có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-W-24kV-3x150mm². Đầu tư xây dựng mới 02 trạm biến áp, kiểu trạm Kiosk hợp bộ có công suất: TBA-01 công suất 2x400kVA, TBA-02 công suất 2x500kVA để cấp điện cho các phụ tải của dự án;

- Điện hạ thế 0,4kV: xây dựng các lộ cáp điện hạ thế 0,4kV xuất tuyến từ trạm biến áp xây mới về đến các tủ điện hạ thế (tủ công tơ) để cấp điện cho các phụ tải. Sử dụng cáp điện hạ thế 0,4kV luồn qua ống nhựa gân xoắn HDPE và chôn ngầm, cáp được thiết kế đi qua vỉa hè, qua đường, khe thoát, trong hào xây phía sau các lô đất liền kề, cáp có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/DSTA/PVC từ 3x50+1x35mm² đến 3x185+1x150mm² tùy theo phụ tải tính toán. Thiết kế tủ điện công tơ sử dụng tủ loại Composite ép nóng được đặt sau các lô đất liền kề hoặc khe thoát giữa các lô đất;

- Điện chiếu sáng: nguồn điện cấp cho hệ thống các đèn chiếu sáng được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng; nguồn điện cấp cho tủ điều khiển chiếu sáng được lấy từ lộ ra của trạm biến áp khu vực, cáp điện đi từ tủ chiếu sáng đến vị trí các cột đèn sử dụng cáp ngầm có thông số kỹ thuật Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x16+1x10mm². Cáp cấp nguồn chiếu sáng thiết kế luồn trong ống nhựa gân xoắn HDPE và chôn ngầm; chiều sâu chôn cáp tối thiểu 0,7m với đoạn cáp trên hè và 0,9m với đoạn cáp qua đường. Bố trí hệ thống cột đèn chiếu sáng dọc theo vỉa hè của các đường, trong khuôn viên cây xanh với khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 28m/cột đến 35m/cột; cột đèn được mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao 6m, 8m và 11m, đèn Led chiếu sáng có công suất 80W, 100W và 150W, móng cột bê tông cốt thép, khung móng bắt bu lông vào cột đèn, có tiếp đất an toàn.

9.2.7. Hệ thống thông tin liên lạc

Thiết kế hệ thống gồm các đường ống, bể cáp, ganivo chờ sẵn phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc để cấp cho từng hộ tiêu thụ. Đường trục chính được thiết kế chạy dọc theo vỉa hè đường dự án, sử dụng ống nhựa u.PVC D110, đường ống dịch vụ sử dụng ống u.PVC D61 được thiết kế đi sau 2 dãy nhà và đi trong hào kỹ thuật, thuận tiện cho việc luồn cáp và đấu nối cáp của các nhà mạng.

9.2.8. Khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, ga rác

- Đầu tư xây dựng các khu cây xanh cảnh quan với vị trí và diện tích tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt bao gồm: khu cây xanh cảnh quan có kí hiệu CX2, CX9 và CXCL-02; các khu cây xanh cảnh quan thiết kế bao gồm: hệ thống đường dạo, thảm cỏ, cây bụi, cây hoa, cây bóng mát, hệ thống điện chiếu sáng cảnh quan và hệ thống cấp, thoát nước đồng bộ...

- Bãi đỗ xe: đầu tư xây dựng 01 bãi đỗ xe có kí hiệu BDX-02 với vị trí và diện tích tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; bãi đỗ xe sử dụng kết cấu bê

tông xi măng mác 250, bao gồm các lớp: BTXM đá 1x2 mác 250 dày 16cm, cấp phối đá dăm loại I dày 14cm, đất đầm chặt K95 dày 30cm; nền đất đầm chặt $K \geq 0,90$.

- Ga rác: Nằm trong ô đất ký hiệu HTKT-01 nằm tiếp giáp với Trạm xử lý nước thải. Ga rác sử dụng kết cấu bê tông xi măng mác 200 đá 1x2, dày 20cm phía dưới là lớp cấp phối đá dăm loại 2, dày 15cm; xung quanh khu vực ga rác được xây tường ngăn đảm bảo vệ sinh môi trường.

9.2.9 Công trình nhà ở thấp tầng

- Xây thô hoàn thiện mặt tiền 69 lô liền kề tại các phân lô LK-9 (08 lô, lô số 01 đến lô số 08), LK-10 (08 lô, lô số 01 đến lô số 08), LK-18 (12 lô, lô số 18 và lô số 29), LK-19 (41 lô, từ lô số 59 đến lô số 99), tổng diện đất khoảng 7.031,6 m²; tổng diện tích xây dựng khoảng 6.262,8 m²; mật độ xây dựng từ 79,0% ÷ 90%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.744,4 m², hệ số sử dụng đất từ 2,4 lần ÷ 2,7 lần.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Công trình gồm 03 tầng và 01 tum, chiều cao các tầng bố trí như sau: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2, 3 cao 3,3m, nền tầng 1 cao hơn vỉa hè 0,45m, tum thang cao 2,5m; chiều cao công trình từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 13,45m. Giao thông đứng trong nhà bằng 01 cầu thang bộ.

- Giải pháp thiết kế kết cấu: Công trình sử dụng kết cấu móng cọc BTCT; hệ đài móng, giằng móng theo hai phương; kết cấu phần thân cột, dầm, sàn BTCT toàn khối (bê tông cấp độ bền B20, cốt thép $\varnothing < 10$ loại CB240-T, $10 \leq \varnothing \leq 16$ loại CB300-V; $16 < \varnothing$ loại CB400-V), tường bao che xây gạch.

- Giải pháp thiết kế hoàn thiện (hoàn thiện toàn bộ kiến trúc mặt ngoài nhà): Trát, sơn toàn bộ mặt ngoài tường bao che, xây đắp chi tiết kiến trúc; xử lý chống thấm, láng sàn ban công, sàn mái; lắp cửa đi, cửa sổ; lan can ban công...

- Giải pháp thiết kế cơ điện: Lắp đặt hệ thống chống sét; ống chờ luôn dây cáp điện, cáp thông tin từ hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tới công trình, ống chờ luôn dây cáp điện chiếu sáng ban công.

- Giải pháp thiết kế thoát nước: Lắp đặt hệ thống ống thoát nước mưa từ mái, sân, ban công; xây dựng bể phốt, hệ thống thoát nước thải từ bể phốt đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật khu vực.

10. Chỉ tiêu kỹ thuật: Có hồ sơ chi tiết kèm theo.

11. Tổng mức đầu tư: Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (chưa bao gồm chi phí bồi thường GPMB) là 160.515.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ, năm trăm mười lăm triệu đồng chẵn*)

12. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Có hồ sơ chi tiết kèm theo.

Điều 2: Các phòng có liên quan của công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Land Phát có trách nhiệm triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Các đơn vị có liên quan;
- Lưu VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TRỌNG TUYẾN