

Số: MA/2026-QĐ-ĐP

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại khu phố Long Khánh 2, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

Hạng mục: Giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI 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; Luật số 45/2024/QH15; Luật số 47/2025/QH15; Luật số 55/2024/QH15; Luật số 61/2024/QH15; Luật số 84/2025/QH15; Luật số 93/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04 tháng 1 năm 2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án tổng điều chỉnh thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 4286/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Khu 5) (Chấp thuận việc chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát);

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1040/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát thực hiện dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân



- + Công ty TNHH Địa Tin Học (nhà thầu khảo sát địa hình);
- + Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông (nhà thầu khảo sát địa chất).
- Đơn vị Khảo sát công trình kè bờ tiếp giáp sông:
 - + Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông (nhà thầu Khảo sát Địa hình và Địa chất).
- Đơn vị Thiết kế:
 - + Công ty Cổ phần IDECO Việt Nam (Thiết kế công trình Giao thông, hạ tầng kỹ thuật);
 - + Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông (Thiết kế công trình Kè bờ tiếp giáp sông).
- Đơn vị Thẩm tra:
 - + Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp (Thẩm tra thiết kế công trình Giao thông, hạ tầng kỹ thuật);
 - + Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiến Hưng (Thẩm tra thiết kế công trình Kè bờ tiếp giáp sông).

8. Loại, nhóm dự án, cấp công trình, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Dự án: dự án nhóm B;
- Loại, cấp công trình:
 - + Công trình giao thông: cấp II;
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp III;
 - + Công trình công nghiệp: cấp IV.
- Thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế: 50 năm.

9. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu đô thị, thương mại dịch vụ, du lịch theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo các tiêu chí phù hợp quy định và đáp ứng nhu cầu thị hiếu của thị trường.
- Tạo vùng động lực gồm các khu đô thị cao cấp, hiện đại dọc hành lang Quốc lộ 51, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, thương mại của tỉnh Đồng Nai.

10. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Quy mô dự án: 384.690,8 m² (khoảng 38,47 ha);
- Quy mô dân số: Khoảng 6.263 người;
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Khu đô thị tổ hợp các công trình công cộng (thương mại dịch vụ), văn hóa, công viên cây xanh, thể dục - thể thao và nhà ở.

10.1. Công trình giao thông:

- Bình đồ tuyến được thiết kế với tim tuyến theo quy hoạch. Tổng chiều dài các tuyến đường trong khoảng 9.524 m.
- Tên gọi trong quy hoạch xây dựng, cấp đường như sau:
 - + Đường chính khu vực: Đường số 1, đường số 2 vận tốc thiết kế 50 km/h;
 - + Đường khu vực: Đường V-N14 vận tốc thiết kế 40 km/h;

- + Đường nội nhóm nhà ở: Đường còn lại, vận tốc thiết kế 20 km/h;
- + Cấp tải trọng: tải trọng trục $P = 100 \text{ kN}$.
- + Mặt đường cấp cao A1: Trải cán bê tông nhựa nóng.
- Bề rộng mặt cắt ngang đường được thiết kế đúng theo quy hoạch, thống kê theo bảng sau:

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Kích thước			Ghi chú
			Hè trái	Lòng đường	Hè phải	
			(m)	(m)	(m)	
1	Đường số 1	40	8,5	10+(3)+10	8,5	1/2 lộ giới
2	Đường số 2	30	6	8+(2)+8	6	
3	Đường V-N14	22	5	12	5	
4	Đường V-N1	12	3	6	3	
5	Đường V-N2	12	3	6	3	
6	Đường V-N3	15	4	7	4	
7	Đường V-N4	12	3	6	3	
8	Đường V-N5	12	3	6	3	
9	Đường V-N6	12	3	6	3	
10	Đường V-N7	12	3	6	3	
11	Đường V-N8	12	3	6	3	
12	Đường V-N9	12	3	6	3	
13	Đường V-N10	12	3	6	3	
14	Đường V-N11	12	3	6	3	
15	Đường V-N12	12	3	6	3	
16	Đường V-N13	12	3	6	3	
17	Đường V-N15	12	3	6	3	
18	Đường V-N16	12	3	6	3	
19	Đường V-N17	12	3	6	3	
20	Đường V-D1	12	3	6	3	
21	Đường V-D2	12	3	6	3	
22	Đường V-D3	12	3	6	3	
23	Đường V-D4	12	3	6	3	
24	Đường V-D5	16	4	8	4	
25	Đường V-D6	12	3	6	3	
26	Đường V-D7	12	3	6	3	
27	Đường V-D8	12	3	6	3	
28	Đường V-D9	12	3	6	3	

a) Kết cấu áo đường từ dưới lên trên của các loại đường như sau:

- * Kết cấu áo đường loại 1 có $E_{yc} \geq 155$ Mpa áp dụng cho đường số 1, số 2:
 - Bê tông nhựa BTNC 12,5: 5 cm;
 - Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5 kG/m².
 - Bê tông nhựa BTNC 19:7 cm;
 - Cấp phối đá dăm loại 1, $K \geq 0,98$ ($D_{max} = 25$): 15 cm;
 - Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kG/m²;
 - Cấp phối đá dăm loại 2, $K \geq 0,98$ ($D_{max} = 37,5$): 25 cm;
 - Lớp đáy móng bằng đá mi phân cách: 30cm, $E_0 = 50$ Mpa, hệ số đầm chặt $K = 1,0 \sim 1,02$;
 - Cát đắp nền đường $K \geq 0,95$: 50 cm trên cùng.
- * Kết cấu áo đường loại 2 có $E_{yc} \geq 130$ Mpa áp dụng cho đường V-N14:
 - Bê tông nhựa BTNC 12,5: 7 cm;
 - Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kG/m²;
 - Cấp phối đá dăm loại 1, $K \geq 0,98$ ($D_{max} = 25$): 30 cm;
 - Lớp đáy móng bằng đá mi phân cách: 30 cm, $E_0 = 50$ Mpa, hệ số đầm chặt $K = 1,0 \sim 1,02$;
 - Cát đắp nền đường $K \geq 0,95$: 50 cm trên cùng.
- * Kết cấu áo đường loại 3 có $E_{yc} \geq 120$ Mpa áp dụng cho các đường còn lại:
 - Bê tông nhựa BTNC 12,5: 6 cm;
 - Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kG/m²;
 - Cấp phối đá dăm loại 1, $K \geq 0,98$ ($D_{max} = 25$): 30 cm;
 - Lớp đáy móng bằng đá mi phân cách: 30 cm, $E_0 = 50$ Mpa, hệ số đầm chặt $K = 1,0 \sim 1,02$;
 - Cát đắp nền đường $K \geq 0,95$: 50 cm trên cùng.

b) Thiết kế vỉa hè:

- * Kết cấu vỉa hè loại 1 (áp dụng cho đường số 2 và các vị trí vào nhà) từ trên xuống như sau:
 - Gạch tự chèn M300, dày 6 cm;
 - Cát hạt trung đầm chặt, dày 5 cm;
 - Bê tông đá 1x2 M200, dày 10 cm;
 - Lớp nilon;
 - Cấp phối đá dăm loại 2 dày 15 cm, $K \geq 0,95$;
 - Cát đắp $K \geq 0,90$.
- * Kết cấu vỉa hè loại 2 (áp dụng cho các đường còn lại) từ trên xuống như sau:
 - Gạch tự chèn M300, dày 6 cm;
 - Cát đầm chặt hạt trung, dày 5 cm;

- Cấp phối đá dăm loại 2 dày 15 cm, $K \geq 0,95$;
- Nền đắp $K \geq 0,90$.

c) Thiết kế bó vỉa, bó nền:

- Kết cấu bó vỉa bằng bê tông đá 1x2 M300, bên dưới là lớp bê tông lót M150 đá 1x2 dày 60 mm.
- Kết cấu bó nền bằng bê tông đá 1x2 M200.

d) Tổ chức giao thông:

- Thiết kế vạch sơn, biển báo đảm bảo theo QCVN 41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

e) Cây xanh đường phố:

- Bố trí cây xanh dọc đường phố nhằm tạo bóng mát, cảnh quan đường phố, giảm thiểu tiếng ồn, chống bụi, chống nóng và góp phần bảo vệ môi trường.

10.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Ranh giới dự án đoạn giáp sông sẽ thực hiện dự án xây dựng kè ở giai đoạn sau, nên công tác san nền thực hiện theo ranh san lấp cách ranh dự án khoảng 20 m.
- San nền theo hướng lần dần từ ngoài vào trong, độ dốc san lấp từ đất liền ra phía bờ sông (Tây sang Đông).
- Từ các điều kiện nêu trên, chọn cao độ san nền theo 02 giai đoạn:
 - + Giai đoạn 01: Cao độ san lấp là +3,50 m;
 - + Giai đoạn 02: Đắp đến cao độ hoàn thiện trong các lô đất.
- Vật liệu san lấp: vật liệu đất (tận dụng khu vực đào để đắp và được vận chuyển từ nơi khác đến).
- Độ chặt đầm chặt là $K \geq 0,85$. Sau khi san nền giai đoạn 1 đến cao trình +3,50 m, tiến hành xử lý nền trong phạm vi nền đường và đắp trả với độ chặt $K \geq 0,90$. Tiến hành đào khuôn đường (sau khi xử lý nền) và lu lèn nền đường đạt độ chặt $K = 0,95$, 50 cm trên cùng.
- Gia cố ranh giới dự án: Đắp bờ bao để gia cố ổn định mái taluy, đảm bảo tránh xói lở tại những vị trí ranh san lấp đi qua kênh rạch. Cụ thể như sau:
 - + Vật liệu đắp bờ bao bằng bao tải cát, mái taluy phía ngoài ranh san lấp: $m = 3,0$, phía trong ranh san lấp $m = 1,0$. Bề rộng đỉnh bờ bao là 1,0 m, cao độ đỉnh bờ bao là 3,5 m.
 - + Chân taluy bờ bao phía ngoài ranh gia cố bằng 02 hàng cừ tràm, đường kính gốc từ 8-10 cm, $L = 4,0$ m/cây, mật độ 10 cây/m.
- Quan trắc trong quá trình thi công và hoàn thiện: Bố trí hệ thống quan trắc lún để có căn cứ xác định khối lượng bù lún trong giai đoạn thi công.

b) Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa của dự án thiết kế hướng ra Sông, thông qua 08 cửa xả vị trí theo thỏa thuận tại Văn bản số 1882/UBND ngày 21 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Tam Phước.

c) Thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải của dự án sử dụng vật liệu HDPE D200, D300, D400. Sử dụng ống HDPE gân xoắn loại 02 lớp cho ống dưới vỉa hè và loại 02 vách cho ống dưới lòng đường. Sử dụng ống PVC đường kính D90 - D114 thu gom nước thải từ các hộ dân sau đó đầu nối vào hố ga thoát nước thải, trung bình 1 hố ga thu gom khoảng 4 - 6 hộ.

- Do trạm xử lý nước thải tập trung ở xa, để tránh chiều sâu chôn cống lớn hơn 5m nên giải pháp thiết kế bố trí 01 trạm bơm nước thải gồm 02 máy bơm (01 làm việc, 01 dự phòng) lưu lượng $Q=9 \text{ l/s}$, $H = 9 \text{ m}$ trên đường KV - D8 (đặt tại khu đất cây xanh). Độ dốc đường ống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $v \geq 0,6 \text{ m/s}$, vận tốc lớn nhất $V_{\max} = 4 \text{ m/s}$. Độ dốc tối thiểu đối với cống tròn $i = 1/D$ (theo tiêu chuẩn TCVN 7957 - 2:2023).

- Hố ga thăm: Đối với tuyến ống tự chảy HDPE khoảng cách giữa các hố ga không quá 30 m, các hố ga được bố trí trên hè và được đặt giữa ranh giới các nhà. Sử dụng hố ga bê tông cốt thép đá 1x2 M300, bê tông lót đá 1x2 M150, nắp hố ga bằng bê tông cốt thép đá 1x2 M250. Trên nắp hố ga phủ lớp vải địa để chống cát, hố thăm được quét bitum 2 lớp để chống thấm, cao độ đỉnh của hố ga thấp hơn cao độ hoàn thiện vỉa hè 15 cm.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước Thiện Tân công suất 200.000 m³/ngày thông qua tuyến ống cấp nước OD560 trên đường Long Hưng - Phước Tân (điểm cuối tuyến ống tại chân cầu Phước Tân - Phước Hưng) cách khu quy hoạch khoảng 300 m.

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính OD450 trên đường trục chính, tuyến ống cấp nước OD280 trên các tuyến đường trục chính trong dự án, thiết kế thêm các tuyến ống OD160 để tạo thành các vòng cấp nước nhỏ hơn để cung cấp nước tới các khu vực sử dụng. Từ các mạch vòng cấp nước này, thiết kế các tuyến ống dạng nhánh cụt OD63 - OD110 để cung cấp nước tới từng khu nhà.

- Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với bán kính phục vụ mỗi trụ là không quá 75 m.

e) Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án qua lấy từ tuyến trung thế 110/22 kV chạy dọc đường Long Hưng - Phước Tân. Nguồn cấp được đầu nối vào Phân khu 3. Xây dựng tuyến trung thế ngầm 22 kV đi vào khu vực dự án cấp điện cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV được xây mới cấp điện cho các phụ tải thuộc dự án và các dự án còn lại.

- Tổng công suất cấp điện cho dự án là 9.337 kVA, bố trí 08 trạm biến áp vị trí theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Hệ thống đường dây trung thế và hạ thế đi ngầm dọc tuyến đường, bố trí các tủ điện phân phối hạ thế cấp điện cho các nhà thấp tầng và chiếu sáng công cộng.
- Hệ thống chiếu sáng đường bao gồm tủ điều khiển chiếu sáng, đèn đường, hệ thống tuyến cáp ngầm điện cho đèn và tủ điều khiển. Đèn chiếu sáng đảm bảo đủ ánh sáng bảo vệ về ban đêm. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led. Trụ đèn chiếu sáng trên đường số 2 cao 10 m, cần đèn cao 2,0 m, khoảng cách các trụ 30 m ÷ 40 m. Trụ đèn chiếu sáng trong các tuyến đường khu ở cao 9 m khoảng cách các trụ 30 m ÷ 40 m.

f) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây dựng mới hệ thống công, bể và móng tủ phân phối nhằm phục vụ bảo vệ hệ thống cáp thông tin cấp tín hiệu cho các khu chức năng. Riêng về cáp thông tin và các thiết bị viễn thông sẽ do nhà mạng dịch vụ cung cấp đầu tư và khai thác.

10.3. Công trình kè bờ tiếp giáp sông:

- Kè sông thiết kế gồm 03 loại kè có tổng chiều dài 1.605 m được phân thành 02 loại kè (kè đứng, kè mái nghiêng) như sau:

Loại kè	Vị trí (cọc)			Chiều dài (m)	Tổng chiều dài (m)
Kè loại 1	Km9+190	÷	Km9+258	68	150
	Km9+518	÷	Km9+600	82	
Kè loại 2a	Km8+170	÷	Km8+600	430	1.205
	Km8+675	÷	Km9+190	515	
	Km9+258	÷	Km9+518	260	
Kè loại 2b	Km8+600	÷	Km8+675	75	250
	Km9+600	÷	Km9+775	175	

*** Kè đứng gồm các loại:**

- Kè đứng loại 1 (Kè loại 2a): Kết cấu dạng kè đứng, tổng chiều dài loại kè 500 m, phía sau kè tận dụng bố trí đường đi bộ theo thiết kế cảnh quan. Là loại kè đứng bằng rọ đá neo, bản mặt bằng bê tông cốt thép lắp ghép, thông số kỹ thuật chính đã được phê duyệt như sau:
 - + Cao trình đỉnh kè: +2,40 m, cao trình đáy (mặt trên): -0,60 m.
 - + Trong phạm vi 20 m tính từ mép kè được đắp mái dốc từ cao trình +3,50 m xuống cao trình cơ +2,40 m và bố trí cảnh quan, cây xanh.
 - + Gia cố nền: Nền được gia cố bằng thảm đá dày 50 cm trên nền cọc bê tông ly tâm D400, theo điều kiện tính toán ổn định bố trí 02 hàng cọc D400 với bước cọc theo phương dọc tuyến kè là 2 m.
 - + Tường kè sử dụng rọ đá neo (2x0,5x0,5 m), L_{neo} = 4 m đặt trên bản đáy bằng thảm đá (8x4x0,5 m). Bề mặt ngoài tường được bảo vệ và tạo thẩm mỹ bởi tấm bê tông đúc sẵn M300 kích thước (2,5x1x0,12 m).
 - + Bố trí 03 hàng cừ tràm đóng ken sát phía trước lớp thảm đá móng kè chống xói.

- Kè đứng loại 2 (Kè loại 2b): Kết cấu dạng kè đứng, tổng chiều dài loại kè 350 m, phía sau kè tận dụng bố trí đường đi bộ theo thiết kế cảnh quan. Là loại kè đứng bằng rọ đá neo, bản mặt bằng bê tông cốt thép lắp ghép, thông số kỹ thuật chính đã được phê duyệt như sau:

+ Cao trình đỉnh kè: +2,40 m, cao trình đáy (mặt trên): -0,60 m.

+ Trong phạm vi 20 m tính từ mép kè được đắp mái dốc từ cao trình +3,50 m xuống cao trình cơ +2,40 m và bố trí cảnh quan, cây xanh.

+ Gia cố nền: Nền được gia cố bằng thảm đá dày 50 cm trên nền cọc bê tông ly tâm D400, theo điều kiện tính toán ổn định bố trí 03 hàng cọc D400 với bước cọc theo phương dọc tuyến kè là 2 m.

+ Tường kè sử dụng rọ đá neo (2x0,5x0,5 m), $L_{neo} = 4$ m đặt trên bản đáy bằng thảm đá (8x6x0,5 m). Bề mặt ngoài tường được bảo vệ và tạo thảm mỹ bởi tấm bê tông đúc sẵn M300 kích thước (2,5x1x0,12 m).

*** Kè mái gồm các loại:**

- Kè mái loại 1 (Kè loại 1): Tổng chiều dài tuyến kè 250 m. Là loại kè mái đắp cát và đất, xử lý nền bằng một hàng cọc bê tông ly tâm D350 M600, chiều dài cọc thay đổi tùy vào chiều sâu đất yếu. Cao trình chân mái kè +1,00 m, chân kè được trồng cây che phủ. Mái kè bằng Geocell và trồng cỏ. Trong phạm vi 2 0m tính từ mép kè được đắp mái dốc từ cao trình +3,50 m xuống cao trình cơ +2,40 m và trồng cây xanh.

11. Bản vẽ Thiết kế cơ sở được đóng dấu thẩm định kèm theo Quyết định này.

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

- Số bước thiết kế: 02 bước.

- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn: Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án do đơn vị tư vấn lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 3696/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 11 tháng 4 năm 2026:

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

+ QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước;

+ QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát cấp nước;

+ QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát cấp điện;

+ QCVN 07-7:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát chiếu sáng;

+ QCVN 07-8:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông;

+ TCVN 5574-2018 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

+ TCVN 4116:2023 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép thủy công - Tiêu chuẩn thiết kế;

+ TCVN 5575-2024 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.

13. Tổng mức đầu tư xây dựng (công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông): 832.083.309.945 đồng (Bằng chữ: *Tám trăm ba mươi hai tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, ba trăm linh chín nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng*).

14. Tiến độ thực hiện:

- Giai đoạn 1 (2021-2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- Giai đoạn 2 (2026 -2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- Thời hạn hoạt động của dự án: đến ngày 28/10/2059.
- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, trạm xử lý nước thải, cây xanh công viên,...): Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt và bàn giao cho Nhà nước quản lý, đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 37, khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

15. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

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

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

18. Các nội dung khác: Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 3696/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 11 tháng 4 năm 2026.

Điều 2. Các Phòng, Ban trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Các Phòng, Ban trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI PHÁT**

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thạc Phú