

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án
Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn**

CHỦ TỊCH

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ PHƯƠNG ĐÔNG

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

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ “Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng”;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ 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 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

Căn cứ Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Vân Đồn”.

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTVD ngày 08/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn “Về việc phê duyệt điều chỉnh tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

Căn cứ Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh.

Căn cứ Văn bản số 218/UBND ngày 25/4/2025 của UBND xã Đông Xá “V/v tiếp nhận đăng ký môi trường cho dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục

đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông”.

Căn cứ Văn bản số 52/TĐ-SXD ngày 28/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

Căn cứ quyết định số 25/QĐ-PĐ ngày 29/05/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 66/TTr/DTT ngày 04/06/2025 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng quy hoạch đô thị trẻ Quảng Ninh về việc Báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

Căn cứ điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông;

Xét tờ trình ngày 06/06/2025 của Giám đốc Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc xin phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn với những nội dung chính sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

Nhóm dự án: Dự án nhóm B.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

4. Chủ đầu tư (nhà đầu tư): Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông (địa chỉ: Thôn Đông Hải, Xã Đông Xá, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh).

5. Địa điểm xây dựng: 216 ô đất phía bắc trục đường 58 thuộc lô nhà liên kế số 2, 6, 12, 17, 24, 31, 34, 39 (Ký hiệu LK02, LK06, LK12, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) thuộc Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn.

6. Tổng mức đầu tư: **994.457.157.000 đồng.**

7. Nguồn vốn: Vốn góp của nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: Hết 11/2027 xây dựng hoàn thành.

9. Nội dung hồ sơ phê duyệt:

Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài 216 căn hộ liên kế phía bắc trục đường 58m thuộc Khu đô thị mới xã Đông Xá, Khu kinh tế Vân Đồn theo Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Đồn, cụ thể:

Nhà liên kế kiểu hiện đại thuộc các lô số 2, 6, 12, 17, 24, 31, 34, 39 (Ký hiệu LK02, LK06, LK12, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) thuộc Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn.

Tổng số 216 căn, cao 05 tầng, mật độ xây dựng 100%, tổng diện tích sàn khoảng 146.085,4m²; Bao gồm:

a. Mẫu LK-01(A-B) Mẫu góc phố: Gồm 11 căn.

Kích thước ô đất = 8,5m x 17,5m. DTXD 1 căn = 140,75m²; tổng DT sàn 1 căn = 870,2m²).

- Tổng diện tích các căn LK-01(A-B) = 870,2 m² x 11 căn = 9.572,2 m².

b. Lô LK-02: Mẫu mặt phố, Gồm 140 căn.

Kích thước ô đất = 5,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 87,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 496,0m²).

- Tổng diện tích các căn LK-02 = 496,0 m² x 140 căn = 69.440 m².

c. Mẫu LK-03(A-B) Mẫu góc vườn: Gồm 30 căn.

Kích thước ô đất = 5,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 87,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 496,0m²).

- Tổng diện tích các căn LK-03(A-B) = 496,0 m² x 30 căn = 14.880 m².

d. Mẫu LK-04(A-B) Mẫu góc phố: Gồm 03 căn.

Kích thước ô đất = 13,5m x 17,5m. DTXD 1 căn = 228,25m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.363,5 m²).

- Tổng diện tích các căn LK-04(A-B) = 1.363,5 m² x 3 căn = 4.090,5 m².

e. Lô LK-05: Mẫu mặt phố, Gồm 16 căn.

Kích thước ô đất = 15,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 262,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.487,7m²).

- Tổng diện tích các căn LK-05 = 1.487,7m² x 16 căn = 23.803,2 m².

f. Lô LK-06(A-B): Mẫu góc vườn, Gồm 15 căn.

Kích thước ô đất = 15,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 262,5m²; tổng DT sàn



1 căn = 1.487,7m²).

- Tổng diện tích các căn LK-06(A-B) = 1.487,7m² x 15 căn = 22.315,5 m².

g. Lô LK-07: Mẫu góc vườn, Gồm 01 căn.

Kích thước ô đất = 20,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 350,0m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.984,0m²).

- Tổng diện tích các căn LK-07 = 1.984,0m² x 1 căn = 1.984,0m².

* Kiến trúc:

a. Mẫu LK-02; LK-03(A-B) Mặt bằng bố trí chung như sau:

- Tầng 1 (cao độ ±0,00m): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: cửa hàng, không gian đa năng, sảnh nội bộ, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 2 (cao độ +4,8m): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: cửa hàng, không gian đa năng, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 3 (cao độ +8,4m): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: phòng khách, phòng bếp + ăn, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 4,5 (cao độ + 12,0m; 15,3m): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: 02 phòng ngủ, vệ sinh riêng từng phòng, sảnh tầng, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng tum (cao độ +18,6m) : Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: 01 phòng thờ, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ, sân phơi...

b. Mẫu LK-01; LK-04(A-B); LK-05; LK-06(A-B); LK-07. Mặt bằng bố trí chung như sau:

- Tầng 1 (cao độ ±0,00m): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí linh hoạt: cửa hàng, bếp, phòng ăn, không gian đa năng, sảnh nội bộ, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng 2, 3, 4, 5 (cao độ +4,8m; +8,4m; +12,0m; +15,3m): Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: cửa hàng, không gian đa năng hoặc các phòng ngủ vệ sinh liền phòng, cầu thang máy + thang bộ).

- Tầng tum (cao độ +18,6m) : Không gian trống (Khi hoàn thiện có thể bố trí: phòng thờ, kho, vệ sinh, cầu thang máy + thang bộ, sân phơi...

* Kết cấu:

Sử dụng móng Băng BTCT giao thoa kết hợp xáo xới lu lên lại lớp đất san lấp này. Lớp đất xáo xới dày khoảng 1m được lu lên đầm chặt K98. Móng Băng có kích thước bề rộng 1600mm, 2200mm, 2300mm.... Dầm móng băng kích thước 500x800mm, 600x800mm....

Kết cấu khung BTCT mác 300#, đá 1x2 đổ tại chỗ, tiết diện cột cơ bản

500x500mm, 500x400mm, 400x400mm, 400x300mm, 400x220mm, 300x300mm, 300x220mm, 220x220mm. Kích thước dầm cơ bản 600x600mm, 500x600mm, 600x500mm, 500x500mm, 50x400mm, 400x400mm, 300x400mm, 220x500mm, 220x400mm, 220x370mm, 110x400mm...

Sàn BTCT mác 300#, đá 1x2 đổ tại chỗ. Sàn các tầng, sàn mái dày 150mm, sàn ban công dày 120mm, Sàn khu vực chõ thang bộ dày 100mm

*** Hoàn thiện:**

- Tường bao che xây gạch mác 75#. Tường ngoài nhà hoàn thiện trát vữa XM mác 75#, sơn lót 1 nước, sơn phủ 02 lớp hoàn thiện. Tường trong nhà không trát. Tường ngăn phòng trong nhà do nhà đầu tư (chủ nhà) tự hoàn thiện.

- Lốp tôn nền dầm chặt K=0,9 (Không hoàn thiện mặt nền).

- Sàn các tầng BTCT đổ tại chỗ. Không trát trần, không lát nền bên trong nhà.

- Sàn ban công các tầng: BTCT đổ tại chỗ. Sàn lát gạch chống trơn KT=600x600. Vữa XM mác 75# dày 20. Chống thấm bằng sơn chống thấm. Trát trần vữa XM mác 75#, dày 15, sơn màu trắng.

- Mái bằng: Sàn mái lát gạch liên doanh KT=600x600. Vữa XM mác 75# dày 30. Lốp vữa chống thấm, Quét lớp chống thấm. Lốp vữa tạo dốc $i=2\%$ độ dày tối thiểu 3cm.

- Toàn nội thất trong nhà (Bếp, cầu thang, vệ sinh,... do nhà đầu tư (chủ nhà) tự thực hiện.

- Bậc tam cấp xây gạch chỉ vữa XM mác 75#. Hoàn thiện lát đá Granite.

- Hệ thống cửa, vách kính: Cửa đi, cửa sổ mặt ngoài công trình sử dụng cửa kính khung nhôm hệ.

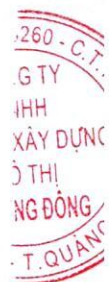
*** Cấp điện:**

Cấp điện cho công trình đã được đấu nối với tủ điện tổng hạ thế chung ngoài nhà đã được đầu tư xây dựng, cấp đến chân công trình dự kiến bằng cáp 3 pha 4 ruột đồng loại CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x10mm² + E1x10 luồn trong ống HDPE đi ngầm đã được đầu tư xây dựng. Tiết diện cáp được tính toán khi nhà đầu tư (chủ nhà) lắp đặt đầy đủ thiết bị điện. Cấp điện trong nhà sẽ do nhà đầu tư (chủ nhà) tự thực hiện và ký kết hợp đồng cung cấp, sử dụng điện với công ty điện lực địa phương.

*** Chống sét:**

Lắp đặt tại mái của căn hộ bằng kim thu sét thép D16 dài 1000mm, dây dẫn thoát sét bằng thép D10, dây dẫn tiếp địa thép D12, cọc tiếp địa thép 163x63x6 dài 2400mm. Điện trở đất phải đảm bảo $R < 10 \Omega$.

*** Thông tin liên lạc:**



Cáp viễn thông trong nhà được đấu nối với hệ thống đường cáp viễn thông trục chính đã được đầu tư xây dựng. Cáp thông tin được luồn trong ống HDPE ngầm đã được đầu tư xây dựng. Hệ thống mạng internet, truyền hình trong nhà sẽ do nhà đầu tư (chủ nhà) tự thực hiện và ký kết hợp đồng với đơn vị cung cấp tại địa phương.

*** Cấp nước:**

Hệ thống đường ống cấp nước cấp đến chân công trình, ống cấp nước sử dụng ống PPR – D25 được đấu nối với hệ thống đường ống cấp nước trục chính D63-D50 đã được đầu tư xây dựng. Hệ thống cấp trong nhà sẽ do nhà đầu tư (chủ nhà) tự thực hiện và ký kết hợp đồng với đơn vị cung cấp tại địa phương.

*** Thoát nước:**

Thoát nước mưa: Ống thoát nước mưa thu gom nước mái và ban công bằng ống PVC D90 rồi thoát ra cống thoát nước mưa của dự án đã được đầu tư xây dựng.

Thoát nước thải: Bố trí đầu chờ thu gom nước thải PVC D110-D90 dẫn thoát ra cống thoát nước thải đặt trong hành lang kỹ thuật phía sau công trình đã được đầu tư xây dựng. Hệ thống thoát nước thải trong nhà sẽ do nhà đầu tư (chủ nhà) tự thực hiện.

11. Dự toán xây dựng công trình: **994.457.157.000** đồng (Bằng chữ: *Chín trăm chín mươi tư tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, một trăm năm mươi bảy nghìn đồng./.*). Trong đó:

Stt	Nội dung chi phí	Đvt	Giá trị sau thuế	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng	Đồng	720.168.280.911	
2	Chi phí thiết bị	Đồng	0	
3	Chi phí QLDA	Đồng	10.291.204.734	
4	Chi phí TVĐT XD	Đồng	12.781.800.860	
5	Chi phí khác	Đồng	2.961.102.164	
6	Chi phí lãi vay ngân hàng	Đồng	30.940.238.797	
7	Chi phí Quảng Cáo bán hàng	Đồng	178.457.100.000	
8	Dự phòng	Đồng	38.857.429.511	
	Tổng cộng		994.457.157.000	

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Giám đốc Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông chỉ đạo các phòng ban chức năng tổ chức thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước, điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giám đốc Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông, Trưởng các phòng ban và các cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (t/h);
- Lưu: PTH.


CHỦ TỊCH



Đỗ Thành Trung

