

Số: 340/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2025.

NGHỊ QUYẾT

**V/v: Thống nhất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh
Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang
(nay là xã Kê Sặt, thành phố Hải Phòng).**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;

- Căn cứ Quyết định số 3987/QĐ-UBND ngày 23/11/2011 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang; Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/07/2022 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (lần 1);

- Căn cứ Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang”;

- Căn cứ Hợp đồng số 01/2019/HĐDA ngày 06/6/2019 giữa UBND huyện Bình Giang và Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10 về việc thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới Phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang (kèm theo Phụ lục hợp đồng số 01/2023/PLHĐDA ngày 06/6/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/2025/PLHĐDA ngày 02/7/2025);

- Căn cứ Quyết định số 1097/QĐ-UBND ngày 27/04/2020, Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 28/03/2023 và Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang của Liên danh VINA UIC-IIUD6-IIUD10;

- Căn cứ Nghị quyết số 196/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/4/2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty HUD6 về việc thống nhất liên danh hợp tác đầu tư thực hiện Dự án “Đầu tư xây dựng khu dân cư mới Phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang”; Nghị quyết số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty HUD6 về việc giao Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất;

- Căn cứ Quyết định số 08/2020/QĐ-LD ngày 16/11/2020 của Liên danh VINA



UIC - HUD6 - HUD10 về việc Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang;

- Căn cứ Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án ĐTXD Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển và xây dựng Việt Nam lập và Công ty cổ phần thương mại xây dựng An Phú Thịnh thực hiện thẩm tra (tại Báo cáo số 1013/2025/BCTT-APT ngày 13/10/2025);

- Căn cứ Báo cáo số 1410/2025/TTĐ-BCNCKT ngày 14/10/2025 của Tổ thẩm định về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang;

- Căn cứ Văn bản số 5919/HUD-HĐTV ngày 03/11/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc trả lời đề xuất của Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD6 và Công ty HUD10;

- Căn cứ Biên bản họp của Chi ủy Chi bộ Công ty HUD6 ngày 10/11/2025;

- Xét Tờ trình số 07/2025/TTr-NKS ngày 13/10/2025 của Ban Quản lý dự án Nam Kê Sắt và Tờ trình số 335/TTr-HUD6 ngày 16/10/2025 của Giám đốc Công ty HUD6 về việc đề nghị phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang;

- Căn cứ tình hình triển khai thực hiện dự án;

- Căn cứ Biên bản họp ngày 13/11/2025 của Hội đồng quản trị Công HUD6,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thống nhất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới Phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang (nay là xã Kê Sắt, thành phố Hải Phòng) với một số nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang (nay là xã Kê Sắt, thành phố Hải Phòng).

2. Địa điểm xây dựng: Xã Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Hồng và thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kê Sắt, thành phố Hải Phòng).

3. Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 (Sau đây gọi tắt là Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10).

4. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 (Sau đây gọi tắt là Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10).

5. Tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh, Tổ chức lập khảo sát xây dựng bổ sung, Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở điều chỉnh:

- Tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh và lập thiết kế cơ

sở điều chỉnh: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển và xây dựng Việt Nam.

- Tổ chức lập khảo sát xây dựng bổ sung: Công ty cổ phần tư vấn kỹ thuật & xây dựng Hồng Hà.

6. Loại, cấp công trình, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.

- Loại, Cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, Cấp III.

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: Theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

7. Mục tiêu dự án

Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Bình Giang phê duyệt tại Quyết định số 3987/QĐ-UBND ngày 23/11/2011, được điều chỉnh tại Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/07/2022, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất và góp phần tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

8. Quy mô đầu tư xây dựng

9.1. Quy mô sử dụng đất:

- Diện tích dự án: 19,85 ha.

- Chỉ tiêu và cơ cấu sử dụng đất (theo đồ án quy hoạch điều chỉnh đã được UBND huyện Bình Giang phê duyệt tại quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/7/2022) như sau:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	CC-	Đất công cộng khu dân cư	3.073	1,5
1.1	CC-01	Đất nhà văn hóa, câu lạc bộ khu dân cư	1.556	
1.2	CC-02	Đất nhà văn hóa, câu lạc bộ khu dân cư	1.517	
2	NTR-	Đất nhà trẻ mẫu giáo	4.661	2,3
	NTR-01	Nhà trẻ, mẫu giáo	4.661	
3	CX-	Đất cây xanh vườn hoa, tdtb nhóm nhà	8.422	4,2
3.1	CX-01	Cây xanh vườn hoa, tdtb nhóm nhà	4.635	
3.2	CX-02	Cây xanh vườn hoa, tdtb nhóm nhà	3.787	
4	HH-	Đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại, công cộng, VP & nhà ở cho thuê)	11.478	5,8
	HH-01	Đất dịch vụ thương mại, công cộng, văn phòng và nhà ở cho thuê	7.345	
	HH-02	Đất dịch vụ thương mại, công cộng, văn phòng và nhà ở cho thuê	4.133	
5		Đất ở thấp tầng xây mới	74.031	37,3
5.1		Đất ở thấp tầng biệt thự	15.343	
5.2		Đất ở thấp tầng liên kế	58.688	
6	OXH-	Đất nhà ở xã hội	3.979	2,0
		Đất nhà ở xã hội	3.979	

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
7	OHT-	Đất nhà ở hiện trạng tự chỉnh trang	5.582	2,8
	OHT-01		2.876	
	OHT-02		2.706	
8		Đất giao thông	85.291	43,0
8.1	BXK	Đất bến xe khách	13.189	
8.2	ĐX-01	Đất bãi đỗ xe	2.549	
8.3		Đất đường giao thông đối ngoại (đường tránh QL38)	14.607	
8.4		Đất hành lang an toàn đường bộ (đường tỉnh lộ 395)	2.369	
8.5		Đất đường giao thông phân khu vực và nội bộ	52.577	
9		Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.010	1,0
	ĐMHT-01	Đất trạm xử lý nước thải	2.010	
		Tổng cộng	198.527	100

Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng (nhà văn hóa khu dân cư)	3.073	1,5
2	Đất giáo dục (nhà trẻ mẫu giáo)	4.661	2,3
3	Đất cây xanh, vườn hoa nhóm nhà	8.422	4,2
4	Đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại, công cộng, văn phòng nhà ở cho thuê)	11.478	5,8
5	Đất ở thấp tầng xây mới	74.031	37,3
5.1	Đất ở thấp tầng biệt thự	15.343	
5.2	Đất ở thấp tầng liên kế	58.688	
6	Đất nhà ở xã hội	3.979	2,0
7	Đất hiện trạng tự chỉnh trang	5.582	2,8
8	Đất giao thông	85.291	43,0
8.1	Đất bến xe khách	13.189	
8.2	Đất bãi đỗ xe	2.549	
8.3	Đất đường giao thông đối ngoại (đường tránh QL38)	14.607	
8.4	Đất hành lang an toàn đường bộ (đường tỉnh lộ 395)	2.369	
8.5	Đất đường giao thông phân khu vực và nội bộ	52.577	
9	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.010	1,0
	Tổng cộng	198.527	100

9.2. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Hạng mục công trình đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, đường giao thông; thoát nước mưa, thoát nước thải (bao gồm cả trạm XLNT); cấp nước sinh hoạt và PCCC; điện trung thế, hạ thế, chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

- Quy mô dân số: 2.500 người.

9.3. Giải pháp kỹ thuật điều chỉnh

* Hạng mục san nền

- Điều chỉnh diện tích, khối lượng các ô san nền SN01, SN02, SN06, SN08, SN09, SN10, SN11, SN12, SN13, SN15, SN21 theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hệ thống giao thông:*

- Điều chỉnh hướng tuyến đường gom 2 bên QL38 (tuyến tránh) trong hành lang an toàn (quy mô mỗi bên mặt đường rộng 7,5+5m vỉa hè, ngăn cách với QL38 bằng dải phân cách rộng 3,5m) và kết nối vào nút giao đường tỉnh 392 với QL38 (tại Km35+480) và nút giao đường tỉnh 395 với QL38 (tại Km35+115) theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông nút giao đầu nối vào QL38 (tuyến tránh) tại vị trí Km35+365 đã được chấp thuận;

- Điều chỉnh cao độ mặt đường, nút giao khu vực đường QL38 (tuyến tránh) các tuyến gồm Tuyến 1, tuyến 2, tuyến 3, tuyến 4, tuyến 8 để đảm bảo kết nối đồng bộ với hiện trạng QL38 (tuyến tránh) đã được đầu tư xây dựng, tuân thủ theo các hồ sơ thiết kế nút giao với đường QL38 (tuyến tránh) tại Km35+365/Trái tuyến đã được sở GTVT tỉnh Hưng Yên chấp thuận tại văn bản số 1442/SGTVT-ATGT ngày 19/5/2023.

- Thiết kế bổ sung lát gạch các lô chống cháy lan, khe lưu không ngăn cách dự án với khu dân cư giữ lại tự chỉnh trang, đảm bảo vệ sinh môi trường và phù hợp với Quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt. Kết cấu nền lô ngăn chống cháy lan từ trên xuống tương tự kết cấu viwar hè đã được phê duyệt;

- Điều chỉnh cao độ bãi đỗ xe, cao độ bãi đỗ xe khớp nối và bằng cao độ mặt đường, độ dốc 1% hướng về rãnh thu nước dọc bãi đỗ xe.

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hệ thống an toàn giao thông*

- Thiết kế điều chỉnh hệ thống vạch sơn, biển báo, hệ thống đèn tín hiệu giao thông nút giao dự án với QL38 (tuyến tránh), nút giao QL38 (tuyến tránh) với TL395, nút giao QL38 (tuyến tránh) với TL392 theo văn bản số 1442/SGTVT-ATGT ngày 19/5/2023 của sở GTVT tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức thi công nút giao đất nối vào QL38 (tuyến tránh) tại vị trí Km35+365, trái tuyến.

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hệ thống thoát nước mưa:*

- Thiết kế điều chỉnh vị trí 02 tuyến cống D600 đi ngầm trên vỉa hè sang đi ngầm dưới 02 làn đường gom hai bên tuyến tránh quốc lộ 38, điều chỉnh lại hướng tuyến cho phù hợp với bản vẽ Tổng mặt bằng giao thông điều chỉnh.

- Thiết kế bổ sung thêm 01 cửa xả thoát nước mưa cho tuyến cống D600 thoát

nước đường QL38 (tuyến tránh) thành tổng cộng 04 cửa xả gồm: 02 cửa xả thoát ra kênh KT1 trạm bơm cầu Sộp A; 02 cửa xả ra kênh KT2 trạm bơm cầu Sộp A.

- Điều chỉnh cao độ mặt hồ ga theo cao độ mặt đường điều chỉnh các tuyến gồm Tuyến 1, Tuyến 2, Tuyến 3, Tuyến 4, Tuyến 8, mặt đường gom QL38 (tuyến tránh).

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hệ thống thoát nước thải:*

- Điều chỉnh hướng tuyến công thoát nước thải dọc theo hai bên lộ giới quy hoạch đường tránh QL38 để phù hợp với hệ thống giao thông điều chỉnh.

- Điều chỉnh vị trí tuyến rãnh thoát nước thải cho khu dân cư hiện trạng giữ lại tự chỉnh trang từ vị trí nằm trên hành lang giao thông đường tỉnh lộ 395 sang vị trí giữa khoảng lưu không giữ lô đất LK07, LK08 và khu đất tự chỉnh trang; Điều chỉnh vị trí rãnh thoát nước từ G9 đến G10 từ vị trí nằm trên hành lang giao thông đường TL395 sang vị trí nằm trong ranh giới dự án trước lô đất LK01;

- Điều chỉnh cao độ mặt hồ ga, mặt rãnh TNT Tuyến 1; Tuyến 2; Tuyến 3; Tuyến 4, Tuyến 8 cho phù hợp với tổng mặt bằng thiết kế giao thông điều chỉnh.

- Điều chỉnh thiết kế mặt bằng trạm xử lý nước thải cho phù hợp với diện tích lô đất theo Quy hoạch chi tiết điều chỉnh đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh thiết kế công nghệ Trạm xử lý nước thải theo văn bản số 1035/SKHCN-QLCN ngày 22/8/2023 của Sở Khoa học và Công nghệ về việc ý kiến về phương án công nghệ hạng mục trạm xử lý nước thải sinh hoạt thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang.

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hạng mục cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy:*

- Điều chỉnh, bổ sung vị trí đầu nối theo thiết kế đã được thẩm duyệt về PCCC và văn bản thỏa thuận cấp nước, cụ thể như sau:

+ Vị trí đầu nối 1: Cụ thể vị trí điểm đầu nối 1, nằm trên vỉa hè, trước Nhà thi đấu trung tâm huyện Bình Giang, tại ngã tư giao cắt đường QL38 và TL392 Km1+250 thuộc địa phận thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang;

+ Bổ sung vị trí đầu nối 2: “Bên phải tuyến TL392 Km1+530 thuộc địa phận xã Vĩnh Hồng, huyện Bình Giang;

- Điều chỉnh hướng tuyến các đường ống cấp nước dọc theo hai bên lộ giới quy hoạch đường tránh QL38 theo thiết kế tổng mặt bằng giao thông điều chỉnh;

- Thiết kế tăng số lượng trụ cứu hỏa từ 19 trụ lên 33 trụ theo thiết kế bản vẽ thi công PCCC đã được thẩm duyệt tại văn bản thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 139/TD-PCCC ngày 23/06/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hải Dương.

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hạng mục cây xanh:*

- Điều chỉnh chủng loại, chiều cao cây trồng trên dải phân cách đường gom và QL38 (tuyến tránh): Từ trồng cây Bàng Đài Loan sang trồng cây có chiều cao <0,9m theo văn bản chấp thuận thiết kế nút giao với sở GTVT tỉnh Hưng Yên tại văn bản số 1442/SGTVT-ATGT ngày 19 tháng 5 năm 2023;

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hạng mục điều chỉnh trung thế 35kV, hạ thế 0,4kV, chiếu sáng:*

- Điều chỉnh bản vẽ Tổng mặt bằng cấp điện 0,4kV theo bản vẽ Tổng mặt bằng quy hoạch tổng mặt bằng cấp điện điều chỉnh.

- Thiết kế bổ sung điểm đấu nối theo văn bản thỏa thuận với ngành điện thành 02 điểm đấu nối gồm: Điểm đấu số 01 (giữ nguyên): Cột số 4 nhánh My Khê lộ 375E8.15; Điểm đấu số 02 (Bổ sung): Cột số 05 nhánh My Khê lộ 375E8.15.

- Điều chỉnh tiết diện dây cáp ngầm trung thế: Thay thế loại cáp 35kV Cu/XLPE/CTS//PVC/DSTA/PVC-W 3x150mm²; 3x95 mm² bằng cáp 40.5kV Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA /PVC-W 3x120mm² và 3x95mm².

- Thiết kế điều chỉnh số ngăn tủ trung thế RMU TBA số 3 từ tủ 5 ngăn thành tủ 4 ngăn do điểm đấu nối TBA số 02 được lấy trực tiếp từ cột điện số 05 nhánh My Khê lộ 375E.8.15 nên giảm bớt 1 ngăn ra của TBA số 03.

- Thiết kế điều chỉnh bộ đặt Trạm biến áp, từ bộ xây sang bộ bê tông cốt thép, trạm biến áp được đặt trên các dầm bê tông cách biệt với sàn của TBA đảm bảo khi xảy ra sự cố dầu không chảy lan sang các khu vực khác gây hỏa hoạn, đảm bảo an toàn sử dụng điện

- Điều chỉnh bản vẽ Tổng mặt bằng chiếu sáng theo bản vẽ Tổng mặt bằng quy hoạch chiếu sáng điều chỉnh;

- Bổ sung hệ thống chiếu sáng khu vực nút giao QL38 (tuyến tránh) với Tỉnh lộ 395, hệ thống chiếu sáng nút giao dự án với TL395 theo thỏa thuận nút giao với ngành giao thông;

- Thiết kế chi tiết chiếu sáng 2 lô cây xanh theo bản vẽ mặt bằng đảm bảo độ sáng theo tiêu chuẩn. Hệ thống chiếu sáng 2 lô cây xanh sử dụng cột và chùm đèn bằng gang đúc định hình đảm bảo thẩm mỹ kết hợp với 04 đèn cầu/1 cột đảm bảo độ sáng. Dây cáp cho hệ thống đèn sân vườn sử dụng dây Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x10+1x6 mm².

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

** Hạng mục thông tin liên lạc*

- Điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng thông tin liên lạc theo bản vẽ tổng mặt bằng

HƯỚNG DẪN THI CÔNG

giao thông điều chỉnh.

- Điều chỉnh cao độ nắp hố ga kéo cáp vào nhà dân các tuyến Tuyến 1, Tuyến 2, Tuyến 3, Tuyến 4, Tuyến 8, đường gom QL38 cho phù hợp với bản vẽ Tổng mặt bằng giao thông điều chỉnh.

- Nội dung chi tiết điều chỉnh theo thuyết minh TKCS điều chỉnh và bản vẽ chi tiết kèm theo.

* *Các nội dung khác:* giữ nguyên theo Hồ sơ thiết kế cơ sở đính kèm Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được Liên danh phê duyệt tại Quyết định số 08/2020/QĐ-LD ngày 16/11/2020 của Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10.

9. Bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh: Bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh được đóng dấu, phê duyệt tại Quyết định số 12/2023/QĐ-LD ngày 15/11/2023.

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

a. Số bước thiết kế: 2 bước

b. Tiêu chuẩn chủ yếu: Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn và quy định ngành TCN, tiêu chuẩn quốc tế IEC và các quy định khác có liên quan.

11. Tổng mức đầu tư điều chỉnh (làm tròn): 1.971.593.671.000 đồng

(Bằng chữ: Một nghìn chín trăm bảy mươi một tỷ năm trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng chẵn /.)

Cụ thể:

Stt	Nội dung công việc	Giá trị điều chỉnh (đồng)
1	Chi phí BT, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	224.071.154.959
2	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Đã khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB theo giá trị được duyệt)	1.013.985.808.645
3	Nộp ngân sách nhà nước	300.000.000
4	Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa	4.995.888.750
5	Chi phí xây dựng	255.543.085.883
6	Chi phí thiết bị	13.946.437.323
7	Chi phí QLDA, TV và chi phí khác	38.359.638.824
8	Lãi vay trong thời gian XD	264.421.385.633
9	Dự phòng phí	155.970.270.583
	TỔNG CỘNG	1.971.593.670.601
	LÀM TRÒN	1.971.593.671.000

12. Tiến độ thực hiện dự án điều chỉnh:

Tiến độ dự án được chia làm 03 giai đoạn, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 1: Chủ đầu tư dự kiến sẽ thực hiện các thủ tục xin giao đất Đợt 1 đối với phần diện tích đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB; thông báo khởi công quý I/2026 và triển khai thi công đến quý III/2026;

+ Giai đoạn 2: Sau khi UBND xã Kê Sặt hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB phần diện tích đất nông nghiệp thôn My Khê, đất NTS thôn Vĩnh Lại (dự

kiến cuối quý I/2026), Chủ đầu tư sẽ thực hiện các thủ tục xin giao đất Đợt 2 và triển khai đầu tư xây dựng từ quý III/2026 đến quý I/2027;

+ Giai đoạn 3: Sau khi UBND xã Kê Sắt hoàn thành công tác bồi thường, GPMB phần còn lại của dự án (dự kiến khoảng quý II/2026), Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất phần còn lại của dự án trong quý III/2026 và thực hiện đầu tư xây dựng trong quý I/2027.

13. Nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn dự kiến:

STT	Nguồn vốn	Giá trị (đồng)	Cơ cấu vốn
1	Vốn tự có của chủ đầu tư	401.296.795.601	20,35%
2	Vốn vay tín dụng, trái phiếu	1.340.000.000.000	67,97%
3	Vốn huy động khác	230.296.875.000	11,68%
	Tổng	1.971.593.670.601	100,0%

14. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư quản lý dự án thông qua Ban quản lý dự án do Chủ đầu tư thành lập.

15. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư điều chỉnh:

*** Diện tích thu hồi đất:**

- Xã Vĩnh Hồng (cũ): 121.322,0 m²;
- Xã Vĩnh Hưng (cũ): 69.498,0m²;
- Thị trấn Kê Sắt (cũ): 7.707,0 m².

*** Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB điều chỉnh dự kiến:**

Stt	Nội dung	Kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB dự kiến (đồng)
1	Kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo chính sách Nhà nước	150.900.628.355
1.1	Tiền bồi thường về đất, hỗ trợ chuyển đổi nghề tìm kiếm việc làm, tiền hỗ trợ ổn định đời sống, chi hỗ trợ thuê nhà, tiền hỗ trợ di chuyển chỗ ở; Tiền bồi thường, hỗ trợ về cây cối hoa màu, tài sản trên đất, nhà cửa công trình kiến trúc.	146.429.807.211
1.2	Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, GPMB	4.470.821.144
2	Tiền hỗ trợ thêm của Nhà đầu tư	73.170.526.604
	Tổng cộng (1)+(2)	224.071.154.959

16. Thời gian hoạt động dự án:

Thời gian hoạt động dự án là 15 năm kể từ ngày 15/3/2019.

17. Hiệu quả kinh tế - tài chính dự kiến của dự án điều chỉnh:

- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 83.961.404.230 đồng;
- Tỷ suất LNST/TMĐT dự kiến: 4,26%.

19. Các nội dung khác: Chi tiết trong Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh.

Điều 2: Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị và Giám đốc Công ty HUD6 phối hợp với Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10 thực hiện phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới Phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành.

Điều 3: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các phòng chức năng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 chịu trách nhiệm thi hành Quyết nghị này.

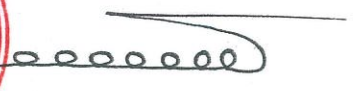
Quyết nghị này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10 (để t/h);
- Cấp ủy Chi bộ HUD6 (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Lưu: HUD6 (HCTC, HĐQT).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH




Nguyễn Huy Hạnh