

G. VẬN ĐẾN	Giám đốc	✓	Chỉ Bộ
đến 6/3/1/1/1	Các PGD		Đoàn thể
đến 6/3/1/1/1	P.TC-HC		P.TC-KT
đến 6/3/1/1/1	P.KH-KD		BCĐ PTH
đến 6/3/1/1/1	P.Tiếp thị		BCĐ Tân Kiên
đến 6/3/1/1/1	P.TVTK & KT	✓	Các BP khác

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng công trình
Khu dân cư căn hộ cao tầng Tân Kiên (CIENCO 5)
tại xã Tân Kiên huyện Bình Chánh thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 5

- Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 16/2005/NĐ-CP;

- Căn cứ Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính Phủ ban hành về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

- Căn cứ các Thông tư hướng dẫn về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Căn cứ Căn cứ Quyết định số 4893/QĐ/TCCB-LĐ ngày 27/11/1995 của Bộ Trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn cho Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5;

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5, ban hành kèm theo Quyết định số 1590/QĐ/TCCB-LĐ ngày 21/6/1997 của Bộ Trưởng Bộ Giao thông vận tải;

- Căn cứ Quy định về chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của các phòng nghiệp vụ Tổng Công ty XDCTGT 5 ban hành kèm theo Quyết định số 4100/QĐ-TCCB ngày 27/9/2005 của Tổng giám đốc Tổng Công ty XDCTGT 5;

- Căn cứ Quy chế làm việc của Hội đồng quản trị Tổng Công ty XDCTGT 5 ban hành kèm theo Quyết định số 1957/QĐ-HĐQT ngày 28/8/2006;

- Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-KHDA ngày 07/9/2006 của HĐQT Tổng Công ty XDCTGT 5 về Quy chế thẩm định, phê duyệt dự án ĐTXD và KD địa ốc; Quyết định số 2417/QĐ-KHDA ngày 02/11/2006 của HĐQT Tổng Công ty XDCTGT 5 về việc ban hành sửa đổi Quy chế thẩm định, phê duyệt dự án ĐTXD và KD địa ốc;

- Căn cứ Quyết định số 2186/QĐ-KHDA ngày 27/9/2006 của Tổng Công ty XDCTGT 5 về việc Phê duyệt Dự án đầu tư Khu dân cư - căn hộ cao tầng 584 (CIENCO 5) xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Kết quả Thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư - căn hộ cao tầng Tân Kiên- CIENCO5 tại văn bản số 190/KQ-SXD-TĐTKCS ngày 26/12/2006 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Công văn số 176/TV-TK&KT ngày 08/3/2007 của Công ty ĐTXD&KTCTGT 584 về việc cam kết bổ sung các thủ tục cho việc phê duyệt Dự

án đầu tư Khu dân cư - căn hộ cao tầng 584;

- Xét Tờ trình số 159/TVTK&KT ngày 03/3/2007 V/v xin phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư - căn hộ cao tầng Tân Kiên Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty ĐTXD&KTCITGT 584;

- Căn cứ Báo cáo thẩm định ngày 29/3/2007 của các phòng KHDA, TCKT, TCDT Tổng Công ty.

QUYẾT ĐỊNH

Điều I: Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư Khu dân cư căn hộ cao tầng 584 (CIENCO5) xã Tân Kiên huyện Bình Chánh thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung sau:

1. Tên dự án : Khu dân cư - căn hộ cao tầng 584 (CIENCO 5).

2. Chủ đầu tư: Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 - Tổng Công ty XDCTGT 5.

3. Tên đơn vị tư vấn lập dự án: Công ty Tư vấn Kỹ thuật và Xây dựng Quốc Tế (ICP) do Ông Trần Văn Cư làm Giám đốc.

4. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Xây dựng Khu căn hộ cao tầng và khu nhà liên kế để kinh doanh.

5. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Dự án xây dựng 03 khu căn hộ bao gồm 02 khu chung cư, mỗi khu 15 tầng và 01 tầng hầm (khu chung cư) và khu nhà ở chia lô cao 3 tầng liên kế (khu liên kế).

+ Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cơ quan thi hành án tỉnh Kiên Giang

+ Tổng diện tích đất của dự án : 53.051,0 m²

+ Diện tích đất xây dựng : 27.791,0 m²

Trong đó : - Khu chung cư : 15.985,7 m²

Chung cư A : 6.067,7 m² (gồm 4 đơn nguyên)

Chung cư B : 9.918,0 m² (gồm 5 đơn nguyên)

- Khu liên kế : 11.805,3 m²

+ Diện tích sàn xây dựng

- Khu chung cư : 124.401 m²

Chung cư A : 55.302 m²

Chung cư B : 69.099 m²

- Khu liên kế : 26.936 m²

+ Tổng số căn hộ : 976 căn hộ

+ Chiều cao toàn công trình : 55,2m; Tầng hầm cao 3,4m; tầng trệt cao 3,8m tầng áp mái cao 3m; các tầng còn lại cao 3,2m.

+ Mật độ xây dựng : 28,7%

+ Hệ số sử dụng đất toàn dự án : 2,67 lần

6. Địa điểm xây dựng : xã Tân Kiên huyện Bình Chánh T.P Hồ Chí Minh.

7. Phương án xây dựng:

Giải pháp kiến trúc:

1/ Nhà chung cư:

Xây dựng 2 khu chung cư A và B cao 15 tầng và 01 tầng hầm bao gồm:

- Tầng hầm cao 3,4m dùng để xe, các khu kỹ thuật phục vụ toà nhà.

- Tầng 1 chiều cao 3,8m bố trí căn hộ thương mại, khu dịch vụ thương mại, khu sinh hoạt cộng đồng, riêng lô A còn có trạm y tế.

- Tầng 2 đến tầng 15 là nhà ở chung cư ; chiều cao mỗi tầng 3,2m.
- Tầng mái có chiều cao 3,0m là khu dịch vụ thương mại phòng kỹ thuật của thang máy, bể nước mái.
- Tổng mét vuông sàn xây dựng 124.401 m² (kể cả tầng hầm).
- Các giải pháp thiết kế chủ yếu: Công trình sử dụng móng cọc bê tông cốt thép, tiết diện 400x400. Kết cấu chịu lực phần thân của công trình là hệ cột, dầm, sàn, vách cứng bê tông cốt thép. Về kiến trúc: tường xây gạch sơn nước, nền lát gạch ceramic, cửa gỗ, cửa sắt kính, trần thạch cao, mái bê tông cốt thép. Công trình có các tiện nghi dành cho người tàn tật tiếp cận sử dụng.

2/ Khu nhà ở liền kề vườn với 114 căn nhà cao 3 tầng, xây dựng theo 17 mẫu nhà. Tổng mét vuông sàn xây dựng 26.936 m².

- Các giải pháp thiết kế chủ yếu: Công trình sử dụng móng cọc bê tông cốt thép, tiết diện 250x250. Kết cấu chịu lực phần thân của công trình là hệ cột, dầm, sàn bê tông cốt thép. Về kiến trúc: Tường xây gạch sơn nước, nền lát gạch ceramic, cửa gỗ, cửa sắt kính, trần thạch cao, mái bê tông cốt thép.

Giải pháp hạ tầng kỹ thuật:

- + Hệ thống giao thông: Diện tích: 17.906 m²
- Đường chính: Lộ giới 16 m sẽ kết nối hệ thống giao thông chung khu vực là đường Huỳnh Bá Chánh tạo thành trục giao thông chính của khu đất; đường nội bộ lộ giới 12m ÷ 14m. Kết cấu: Bê tông nhựa nóng.
- Bó vỉa bằng bê tông đá 1x2 mác 200, vỉa hè lát bằng gạch tự chèn dày 6cm trên lớp cát đệm dày 10cm, vỉa hè rộng 2m hoặc 3 m.
- + Hệ thống cấp điện:
- Nguồn điện: Điện lực Thành phố qua máy biến áp từ 1250KVA ÷ 1600KVA, máy phát điện dự phòng: 400KVA, phụ tải công suất: 50KW.
- Mạng trung thế 22KV nối từ tuyến trung thế hiện có dọc đường Huỳnh Bá Chánh, dùng cáp đồng 3 lõi bọc cách điện XLPE - 24KV dẫn vào khu chung.
- Mạng hạ thế và đèn chiếu sáng: Xây dựng mạng hạ thế cấp điện cho các căn hộ và chiếu sáng lối đi sân bãi dùng cáp đồng 4 lõi bọc cáp điện ngầm. Chiếu sáng lối đi dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W-220V cao 8-9m và đèn trong công viên 70W-220V cao 4m.
- + Hệ thống cấp nước: Nguồn nước thủy cục thành phố; Tổng nhu cầu dùng nước: 469m³/ngày (Khu A), 589m³/ngày (Khu B); Hệ thống chứa nước: gồm Bể ngầm tại khu A 670m³ (138m³ phục vụ PCCC), tại Khu B 800m³ (138m³ phục vụ PCCC) và bể mái tại Khu A 50m³, tại Khu B 75m³.
- + Hệ thống thoát nước:
- Hệ thống thoát nước mặt: Hệ thống công dọc công trình bằng ống bê tông cốt thép ly tâm đúc sẵn. Hướng thoát nước mặt trên toàn khu đất sẽ theo tuyến cống nhánh đổ vào hệ thống cống chính khu vực.
- Hệ thống thoát nước thải bản vào hệ thống xử lý cục bộ thoát vào hệ thống chung khu vực bằng ống bê tông đúc sẵn.
- Dung tích bể tự hoại: 60m³/ bể (gồm 6 bể tại khu A), 80m³ / bể (gồm 8 bể tại khu B).
- + Hệ thống phòng cháy chữa cháy:
- Lắp đặt hệ thống báo cháy tự động.
- Lắp đặt hệ thống chữa cháy vách tường và chữa cháy ngoài nhà.
- + Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét có bán kính bảo vệ 75m.

+ Hệ thống cây xanh: Diện tích đất công viên cây xanh chiếm 7.354m², cây xanh được bố trí trong công viên, đường đi dạo, phân tán trong các nhà ở.

+ Hệ thống thu gom rác: Lắp đặt gen thu rác, thông qua hệ thống thu gom rác xuống nhà chứa sau đó được phân loại, thu gom và đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Đa Phước.

8. Loại, cấp công trình : Loại công trình dân dụng – Cấp đặc biệt.

9. Tổng mức đầu tư : 573.570.079.182 đồng

Trong đó:

- Xây lắp và thiết bị : 387.251.069.518 đồng
- Chi phí sử dụng đất : 119.028.179.840 đồng
- Xây dựng hạ tầng toàn khu : 23.207.101.862 đồng
- Chi phí KTCB khác : 22.436.064.184 đồng
- Dự phòng phí (5%) : 21.644.711.778 đồng

10. Nguồn vốn đầu tư: Vốn huy động của khách hàng, vốn vay.

11. Hình thức quản lý thực hiện dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

12. Thời gian thực hiện : 4 năm

13. Các chỉ tiêu kinh tế, tài chính:

- Tổng doanh thu tối thiểu : 687.262.965.000 đồng
- Thời gian hoàn vốn : 3 năm 9 tháng
- Hiện giá thu nhập thuần (NPV): 14.080.044.231 đồng
- Lãi suất thu hồi nội bộ (IRR) : 18,27 %

(Có bảng tính kèm theo)

Điều 2: Giao nhiệm vụ cho Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584:

- Hoàn chỉnh các thủ tục hồ sơ còn lại của dự án như đã cam kết trước khi triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Triển khai thực hiện đầu tư và kinh doanh dự án theo đúng các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình và các quy định liên quan khác.

Điều 3: Các ông: Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng phòng KHDA, TCĐT, TCCB-LĐ, KTCN, Chánh VPTH Tổng Công ty, Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584, Trưởng ban Đổi mới doanh nghiệp Công ty ĐTXD&KTCTGT 584 căn cứ phạm vi trách nhiệm, quyền hạn thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Bộ GTVT (b/cáo);
- UBND và các Cơ quan liên quan tại Tp.HCM (g/đỡ);
- HĐQT (b/cáo);
- Lưu KHDA, VT.

Chứng thực sao đúng với Quyết định này.
Số.....Quyền.....TP/CC-SCT/SGT.

Ngày.....năm 200.....

TỔNG GIÁM ĐỐC



Thân Đức Nam

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ PHÒNG TƯ PHÁP