

QUYẾT ĐỊNH

(V/v phê duyệt dự án thành phần 38 - Dự án Khu đô thị sinh thái
Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22))

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẮC CHÂU GIANG

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Căn cứ Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Căn cứ Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Căn cứ Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư thành lập để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Căn cứ báo cáo thẩm tra số 724/BCTTr ngày 01/7/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng AMS về việc báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi



đầu tư xây dựng Dự án thành phần 38 - Dự án ĐTXD Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

- Căn cứ thông báo thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 38 - Dự án ĐTXD Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) của tổ thẩm định.

- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt dự án thành phần 38 - Dự án ĐTXD Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) với các nội dung chủ yếu như sau:

1.1 Tên dự án thành phần: Dự án thành phần 38

1.2 Tên dự án: Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

1.3 Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Mặt trời Thanh Hóa – Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc.

1.4 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang.

1.5 Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng:

- **Mục tiêu đầu tư xây dựng:**

+ Từng bước cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý được phê duyệt.

+ Hình thành khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu, tạo không gian xanh, sinh thái, cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị sử dụng đất, góp phần tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

+ Làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

- **Quy mô đầu tư xây dựng:**

- Dự án thành phần 38 thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) tại Phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là Phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình) có diện tích chiếm đất khoảng 1,45 ha. Dự án bao gồm các lô đất Liền kề từ LK 12 đến LK 15 và các Lô Biệt thự từ BT 03; BT 30 đến BT 33.

- Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng công trình dựa trên hình thái khu đất và quy hoạch cảnh quan chung của Dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

- Các công trình được thiết kế có các mặt đều tiếp cận với trục đường quy hoạch và tận dụng các hướng nhìn ra không gian cảnh quan tổng thể của khu đất, đảm bảo diện tích bãi đỗ xe và cây xanh theo qui định

- Tổng thể các công trình không sử dụng hàng rào thay vào đó là các mảng cảnh quan cây xanh thiết kế hiện đại phù hợp với cảnh quan chung và thuận tiện giao thông.

- Bố trí công trình có khoảng lùi phù hợp, xen kẽ và hài hòa với không gian cây xanh.

- Hệ thống hạ tầng đồng bộ với tuyến đường giao thông nội bộ và cung ứng đầy đủ nhu cầu cho các hạng mục công trình.

Các chỉ tiêu xây dựng các lô đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
1.12	Đất nhà ở liền kề 12	LK.12	2.564,00	2.302,22		5	12.201,79	4,759
		LK.12:01	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:02	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:03	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:04	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:05	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:06	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:07	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:08	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:09	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:10	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:11	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:12	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:13	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:14	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:15	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:16	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:17	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:18	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:19	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:20	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:21	112,00	98,11	87,6	5	519,99	4,643
		LK.12:22	112,00	98,11	87,6	5	519,99	4,643
		LK.12:23	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:24	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:25	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
		LK.12:26	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:27	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:28	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:29	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:30	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:31	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:32	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:33	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:34	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:35	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:36	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:37	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:38	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:39	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:40	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.12:41	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
1.13	Đất nhà ở liền kề 13	LK.13	2.091,50	1.876,97		5	9.947,96	4,756
		LK.13:01	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:02	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:03	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:04	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:05	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:06	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:07	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:08	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:09	63,75	57,38	90,0	5	304,09	4,770
		LK.13:10	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:11	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:12	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:13	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:14	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:15	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:16	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:17	112,00	98,11	87,6	5	519,99	4,643

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
		LK.13:18	112,00	98,11	87,6	5	519,99	4,643
		LK.13:19	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:20	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:21	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:22	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:23	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:24	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:25	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:26	63,75	57,38	90,0	5	304,09	4,770
		LK.13:27	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:28	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:29	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:30	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:31	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:32	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.13:33	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
1.14	Đất nhà ở liền kề 14	LK.14	1.611,50	1.444,97		5	7.658,36	4,752
		LK.14:01	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:02	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:03	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:04	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:05	63,75	57,38	90,0	5	304,09	4,770
		LK.14:06	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:07	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:08	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:09	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:10	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:11	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:12	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:13	112,00	98,11	87,6	5	519,99	4,643
		LK.14:14	112,00	98,11	87,6	5	519,99	4,643
		LK.14:15	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:16	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:17	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
		LK.14:18	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:19	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:20	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:21	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:22	63,75	57,38	90,0	5	304,09	4,770
		LK.14:23	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:24	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
		LK.14:25	60,00	54,00	90,0	5	286,20	4,770
1.15	Đất nhà ở liền kề 15	LK.15	1.906,60	1.430,10		5	7.579,55	3,975
		LK.15:01	160,00	124,80	78,0	5	661,44	4,134
		LK.15:02	160,00	124,80	78,0	5	661,44	4,134
		LK.15:03	160,00	124,80	78,0	5	661,44	4,134
		LK.15:04	160,00	124,80	78,0	5	661,44	4,134
		LK.15:05	160,00	124,80	78,0	5	661,44	4,134
		LK.15:06	152,00	120,99	79,6	5	641,26	4,219
		LK.15:07	179,03	132,83	74,2	5	704,00	3,932
		LK.15:08	189,52	136,64	72,1	5	724,17	3,821
		LK.15:09	192,26	137,56	71,5	5	729,06	3,792
		LK.15:10	195,27	138,54	70,9	5	734,24	3,760
		LK.15:11	198,52	139,55	70,3	5	739,62	3,726
2.3	Đất nhà ở biệt thự 03	BT.03	4.340,22	2.770,20		4	11.911,86	2,745
		BT.03:01	394,83	218,18	0,0	4	938,16	2,376
		BT.03:02	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:03	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:04	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:05	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:06	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:07	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:08	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:09	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:10	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:11	207,81	135,08	65,0	4	580,83	2,795
		BT.03:12	207,81	135,08	65,0	4	580,83	2,795
		BT.03:13	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
		BT.03:14	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:15	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:16	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:17	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:18	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:19	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:20	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:21	179,84	116,90	65,0	4	502,65	2,795
		BT.03:22	292,65	177,74	60,7	4	764,29	2,612
2.30	Đất nhà ở biệt thự 30	BT.30	440,41	286,27		4	1.230,95	2,795
		BT.30:01	224,31	145,80	65,0	4	626,95	2,795
		BT.30:02	216,10	140,47	65,0	4	604,00	2,795
2.31	Đất nhà ở biệt thự 31	BT.31	469,97	305,48		4	1.313,57	2,795
		BT.31:01	239,09	155,41	65,0	4	668,26	2,795
		BT.31:02	230,88	150,07	65,0	4	645,31	2,795
2.32	Đất nhà ở biệt thự 32	BT.32	499,53	323,71		4	1.391,96	2,787
		BT.32:01	253,87	164,03	64,6	4	705,34	2,778
		BT.32:02	245,66	159,68	65,0	4	686,62	2,795
2.33	Đất nhà ở biệt thự 33	BT.33	624,20	372,96		4	1.603,72	2,569
		BT.33:01	271,62	170,68	62,8	4	733,93	2,702
		BT.33:02	352,58	202,28	57,4	4	869,80	2,467

- Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình:

- Khu nhà ở Liên kề:

Mặt bằng công trình là sự liên kết các khối hài hòa và đồng nhất trong khu vực, đảm bảo về công năng sử dụng, phù hợp với tính chất công trình có chức năng loại hình nhà ở liên kề. Đảm bảo sự thuận tiện và hoạt động dễ dàng tiếp cận

Mô tả chức năng các nhà 5 tầng:

Tầng hầm, cao 3600 m: Không gian kỹ thuật, thang bộ.

Tầng 1, cao khoảng 3900 mm: Khách, bếp vệ sinh, thang bộ.

Tầng 2, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 3, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 4, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 5, cao 2.800mm: Phòng thờ, thang bộ, sân phơi.

Mô tả chức năng các nhà 4 tầng:

Tầng hầm, cao 3600 m: Không gian đa năng, thang bộ.

Tầng 1, cao khoảng 3900 mm: Khách, bếp vệ sinh, thang bộ.

Tầng 2, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 3, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 4, cao 2.800mm: Phòng thờ, thang bộ, sân phơi.

Các thiết bị kỹ thuật được bố trí ở các sàn sân thượng (tầng 4 hoặc tầng 5 tùy lô đất)

Khu nhà ở Biệt thự:

Mặt bằng công trình là sự liên kết các khối hài hòa và đồng nhất trong khu vực, đảm bảo về công năng sử dụng, phù hợp với tính chất công trình có chức năng loại hình nhà ở liền kề. Đảm bảo sự thuận tiện và hoạt động dễ dàng tiếp cận

Mô tả chức năng các tầng:

Tầng hầm, cao 3600 m: Không gian đa năng, thang bộ.

Tầng 1, cao 3900 mm: Khách, bếp vệ sinh, thang bộ.

Tầng 2, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 3, cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng 4 (Cho 1 số lô đất xây dựng nhà 5 tầng), cao 3600mm: Phòng ngủ, vệ sinh, thang bộ, ban công.

Tầng tum, cao 2.800mm: Phòng thờ, thang bộ, sân phơi.

Các thiết bị kỹ thuật được bố trí ở các sàn sân thượng (tầng 4 hoặc tầng 5 tùy lô đất)

- Giải pháp thiết kế mặt đứng:

Khu nhà ở Liên kề được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại kết hợp với phong cách kiến trúc văn hóa bản địa từ các công trình Danh thắng tại địa phương

Hài hòa với tự nhiên và kết hợp nhiều không gian xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan được lựa chọn các loại cây bản địa.

Phù hợp với khí hậu nhiệt đới miền Bắc.

Có sự kế thừa truyền thống, tạo bản sắc riêng.

Đường nét thanh mảnh, giản dị, hòa điệu và dễ tiếp cận.

Vật liệu truyền thống được tận dụng tạo sự gần gũi và thân thiện

- Giải pháp hoàn thiện:

Công trình được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài. Phần hoàn thiện trong nhà do khách hàng tự thực hiện.

Công trình sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp với điều kiện tự nhiên và thổ nhưỡng, cụ thể:

Mái dán ngói phẳng FUJI, màu random

Tường xây gạch trát vữa mastis, sơn lót 1 lớp và sơn hoàn thiện hai lớp theo màu chỉ định

Lối đi, bậc cấp, thềm nhà đều lát gạch ceramic R10 chống trượt

Cửa sổ bằng hệ nhôm xingfa – kính dán an toàn dày 8.38mm, ở tầng 1 kính dày 9.52mm

Vật liệu theo chỉ định trong bản vẽ thiết kế chi tiết.

Giải pháp thiết kế kết cấu công trình:

Phần móng - ngầm: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng phương án móng cọc ép PHC-D400; sàn tầng hầm dày 200mm, vách hầm dày 250mm.

Phần thân: Thiết kế cơ sở đề xuất sử dụng hệ kết cấu khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Kích thước, tiết diện một số cấu kiện chịu lực chính điển hình như sau:

Tiết diện dầm: (220x300)mm, (220x500)mm, (400x500)mm...;

Tiết diện cột: (220x600)mm, (250x700)mm, (250x800)mm,...;

Chiều dày sàn: 120mm .

- Giải pháp thiết kế điện:

Nguồn điện cấp đến tủ điện tổng công trình được lấy từ công tơ bên ngoài nhà. Xây dựng mới hệ thống ống luồn dây để chờ kéo cáp từ tủ công tơ vào công trình. Tủ tủ điện tổng sẽ có các lộ cáp, dây dẫn cấp đến các thiết bị sử dụng điện, các tủ điện tầng trong công trình.

Giải pháp thiết kế cấp thoát nước:

- Cấp nước

Nguồn cấp cho các công trình được lấy từ đường ống cấp nước phân phối ngoài nhà, cấp qua đồng hồ nước rồi cấp vào bể nước ngầm tầng 1. Nước từ bể ngầm được bơm lên kết mái rồi cấp xuống các thiết bị dùng nước.

- Thoát nước

Thoát nước mưa trên mái: Nước mưa từ các ban công chảy vào sênô thoát nước qua ống đứng thoát nước xuống cống thoát nước mưa trong nhà sau đó thoát ra cống thoát nước mưa bên ngoài.

Thoát nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải xám: hoàn thiện hệ thống thoát nước tầng 1 dẫn ra ga nước thải ngoài nhà. Có đầu chờ thoát nước cho tầng trên. Hệ thống thoát nước thải đen: hoàn thiện hệ thống thoát nước tầng 1 dẫn đến bể tự hoại chung sau đó thoát ra ga nước thải ngoài nhà. Có đầu chờ thoát nước cho tầng trên.

Thông hơi cho hệ thống thoát nước gồm ống đứng thông hơi cho bể cho bể tự hoại và ống đứng thông hơi cho ống đứng thoát nước. Các ống thông hơi đi trong hộp kỹ thuật vượt mái 0,7m được thể hiện chi tiết trên bản vẽ.

Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát xây dựng (nếu có); tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở:

- **Tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi:** Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.
- **Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở:** Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.
- **Tổ chức thẩm tra Báo cáo Nghiên cứu khả thi:** Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng AGO.
- **Tổ chức lập khảo sát địa chất, địa hình:** Công ty CP Tư vấn địa kỹ thuật Đông Dương.

1.6 Địa điểm xây dựng và diện tích đất sử dụng

- **Địa điểm xây dựng:** Phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
- **Diện tích đất sử dụng:** Khoảng 1,45 ha.

1.7 Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- **Loại, nhóm dự án:** Nhóm B.
- **Loại và cấp công trình chính:** Công trình cấp III.
- **Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế:** 50 năm.

1.8 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:**
 - + QCVN 01:2021/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
 - + QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - + QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;
 - + QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
 - + TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
 - + TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- + TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu;
- + TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;
- + TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;
- + TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng – Thi công và nghiệm thu;
- + TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;
- + TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;
- + TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- + TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoàiYêu cầu thiết kế;
- + TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- + TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- + TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- + Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan

1.9 Tổng mức đầu tư: 292 tỷ đồng (Chưa bao gồm chi phí bồi thường tái định cư)

1.10 Tiến độ thực hiện dự án; thời hạn hoạt động của dự án:

- **Tiến độ thực hiện dự án (dự kiến):** Từ Quý I/2026 – quý IV/2026.
- **Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.11 Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

Vốn tự có của chủ đầu tư không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án, còn lại là vốn huy động khác.

1.12 Hình thức tổ chức quản lý dự án:

Công ty quyết định hình thức tổ chức quản lý dự án, bao gồm việc quyết định Công ty sẽ trực tiếp quản lý dự án hoặc thuê đơn vị có năng lực quản lý dự án, quyết định chức năng, nhiệm vụ của Ban QLDA, cơ cấu tổ chức quản lý dự án.

1.13 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

1.14 Trình tự đầu tư xây dựng đối với công trình bí mật nhà nước (nếu có): Không

Điều 2: Hiệu lực

- 2.1 Các phòng ban có liên quan của Công ty có trách nhiệm thực hiện Quyết định này.
- 2.2 Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2.1;
- Lưu VP, PTDA./.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Dũng