

CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH ĐẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 09/QĐ-CTCPTĐ

Đông Hưng, ngày 02 tháng 03 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình
“Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông
Hưng, tỉnh Thái Bình”

CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH ĐẠT

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 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định số 429/SXD-HTKT ngày 29/02/2024 của Sở xây dựng tỉnh Thái Bình V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình” với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình

2. Người quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thành Đạt

4. Mục tiêu đầu tư:

- Thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, kế hoạch phát triển nhà ở huyện Đông Hưng;
- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Phát triển khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm mỹ quan và vệ sinh môi trường.

5. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng chủ yếu: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

6. Quy mô xây dựng và giải pháp thiết kế chủ yếu

6.1. San nền:

- San nền trên toàn bộ phạm vi quy hoạch Dự án với diện tích 4,52ha
- Cao độ san nền khu dân cư quy hoạch trung bình: +2.05
- Vật liệu san nền sử dụng cát đen modul 0,7÷1,4.
- Độ chặt san nền $K=0,90$.

6.2. Đường giao thông

6.2.1. Quy mô các tuyến đường

- Đường quy hoạch số 1, 1A: Bề rộng 16,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($3 + 10,5 + 3$);
- Đường quy hoạch số 2, 2A, 2B và 2C: Bề rộng 11,5m, lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($3 + 5,5 + 3$);
- Đường quy hoạch số 7: Bề rộng 14m, lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m ($3 + 8 + 3$);

6.2.2. Kết cấu nền, áo đường

- Lớp bê tông nhựa C12,5 dày 7cm (Tưới lớp dính bám tiêu chuẩn 1 kg/m²).
- Lớp móng cấp phối đá dăm loại I dày 15cm.

- Lớp móng cấp phối đá dăm loại II dày 25cm.
- Lớp cát đen đầm chặt $K=0,98$ dày 50cm.
- Lớp cát đen đầm chặt $K=0,90$.

6.2.3. Vĩa hè:

- Vĩa hè các tuyến đường lát gạch Block tự chèn dày 5,5cm, lớp cát đầm chặt $K=0,95$ dày 15cm, lớp cát đen đầm chặt $K=0,90$.
- Bó hè: Xây bằng gạch không nung mác M75, vữa xi măng mác M75, lớp bê tông lót đá 2x4 mác M150 dày 10cm;
- Bó vĩa: Toàn bộ tuyến đường lắp đặt bó vĩa vát đúc sẵn, bê tông đá 1x2 mác M200, BT lót mác M10 dày 10cm.
- Tắm vét thu nước mép đường bê tông đổ tại chỗ mác M200 dày 6cm.

6.2.4. Cây xanh:

- Trồng cây xanh bóng mát trên vĩa hè, khoảng cách 10m một cây. Cây trồng sử dụng các loại cây thuộc danh mục cây khuyến khích trồng đảm bảo phù hợp với khí hậu của địa phương.
- Hồ trồng cây kích thước (0,8x0,8)m. Kết cấu xây gạch không nung.

6.3. Hệ thống cấp, thoát nước:

6.3.1. Hệ thống cấp nước sạch và cứu hỏa

Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước sạch của Công ty cổ phần cấp nước Đông Hưng cho khu vực dân cư hiện có dưới vĩa hè các tuyến đường D200mm.

Mạng lưới cấp nước khu vực dự án sử dụng dạng mạch vòng kết hợp với nhánh cụt, đường ống phân phối D110mm, đường ống cấp cho các hộ gia đình D50mm, D65mm.

Tại các vị trí ống qua đường, sử dụng lồng thép D100mm, D200mm để bảo vệ

Hạng cấp nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/01 hạng, được đầu nối trực tiếp vào đường ống cấp nước chính



6.3.2. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường.

- Hệ thống thoát nước mưa dưới vỉa hè sử dụng rãnh B400 và rãnh thoát nước B800 kết hợp làm mương tưới. Kết cấu rãnh gồm: Đáy rãnh đổ bê tông M200 dày 15cm đá 1x2, nằm trên lớp bê tông lót mác 100 dày 10cm; Thành rãnh xây gạch không nung vữa xi măng mác M75; Trát thành và đáy rãnh vữa xi măng mác M75. Tấm đan BTCT M200 dày 15cm.

6.3.3. Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý tại hệ thống bể phốt 3 ngăn của từng công trình, được thu gom bằng hệ thống cống ngầm D400 đặt ngầm trong khe thông gió hoặc dưới vỉa hè rồi chảy về trạm xử lý nước thải, sau đó thoát ra sông Thống Nhất.

- Hệ thống hố ga có khoảng cách trung bình 30m bố trí 1 hố ga. Thân hố ga bằng gạch không nung vữa xi măng mác M75, đáy móng bê tông mác M300 dày 15cm, BT lót M100 dày 10cm; Tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn mác M250, giằng bê tông cốt thép mác M250.

6.4. Trạm xử lý nước thải:

Cụm bể xử lý nước thải có kích thước tổng thể cụm bể $B \times L \times H = (6,8 \times 5,6 \times 3,45)m$. Kết cấu cụm bể: Bể bê tông cốt thép toàn khối mác M250 trên nền gia cố đóng cọc tre đường kính 6-8cm, mật độ 25 cọc/m², cọc dài 2m.

- Bể gom có kích thước tổng thể cụm bể $B \times L \times H = (3,48 \times 3,14 \times 2,6)m$. Kết cấu cụm bể: Bể bê tông cốt thép toàn khối mác M250 trên nền gia cố đóng cọc tre đường kính 6-8cm, mật độ 25 cọc/m², cọc dài 2m.

- Bể đỡ bể composite: Bể đỡ có kích thước $B \times H = (12,4 \times 7,1)m$. Kết cấu bể: Bê tông cốt thép mác M200 dày 30cm, lớp bê tông lót mác M100 dày 10cm, nền gia cố đóng cọc tre đường kính 6-8cm, mật độ 25 cọc/m², cọc dài 2m.

- Nhà điều hành: Nhà 1 tầng kích thước BxL=(4,2x3,6)m, cao 3,6m. Kết cấu tường xây gạch không nung; dầm, sàn bê tông cốt thép mác M200. Móng băng xây gạch không nung, vữa xi măng mác M75

6.5. Hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng:

Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở về hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng theo Kết quả thẩm định tại Văn bản số 534/SCT-QLNL ngày 08/5/2023 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục hệ thống cấp điện và chiếu sáng, dự án khu nhà ở thương mại thôn Đà Giang xã Nguyên Xá huyện Đông Hưng tỉnh Thái Bình.

6.6. Nhà ở thấp tầng:

6.6.1. Quy mô:

Theo hồ sơ trình thẩm định, giai đoạn này chủ đầu tư tổ chức thiết kế 12 mẫu nhà cho 70 căn nhà xây thô có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch số 1 trong khu vực quy hoạch theo bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại tại thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng được UBND huyện Đông Hưng phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4752/QĐ-UBND ngày 30/6/2021, bao gồm các lô số: 73 đến 79; 96 đến 118; 131 đến 150; 165 đến 183.

6.6.2. Nội dung thiết kế chủ yếu:

a. Phương án kiến trúc:

Các mẫu nhà có quy mô 3 tầng, chiều cao tầng 1 bằng 3,75m; chiều cao tầng 2 và 3 bằng 3,4m; tường chắn mái cao 0,9m; mặt nền tầng 1 cao hơn mép trong vỉa hè 0,45m, tổng chiều cao công trình 11,6m. Các mẫu cụ thể như sau:

- Mẫu N01 (lô góc): Vị trí ô đất CL6; Số căn 01; chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 4,75m;

- Mẫu N02a (lô giữa): Vị trí ô đất CL4 (07 căn), ô đất CL5 (09 căn), ô đất CL6 (18 căn), ô đất CL7 (17 căn); chiều dài nhà 15m, chiều rộng 5m;

- Mẫu N02b (lô góc): Vị trí ô đất CL4 (01 căn), ô đất CL6 (01 căn); chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 5m;

- Mẫu N02c (lô góc): Vị trí ô đất CL4 (01 căn), ô đất CL5 (01 căn); chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 5m;

- Mẫu N02d (lô góc): Vị trí ô đất CL5 (01 căn); chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 5,5m;

- Mẫu N03a (lô giữa): Vị trí ô đất CL3 (05 căn); chiều dài nhà 12,5m, chiều rộng 6m;

- Mẫu N03b (lô góc): Vị trí ô đất CL3 (01 căn); chiều dài nhà 12,5m, chiều rộng 6m;

- Mẫu N04a (lô giữa): Vị trí ô đất CL5 (03 căn); chiều dài nhà 15m, chiều rộng 6m;

- Mẫu N04b (lô góc): Vị trí ô đất CL7 (01 căn); chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 6m;

- Mẫu N04c (lô góc): Vị trí ô đất CL7 (01 căn); chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 6,2m;

- Mẫu N04d (lô góc): Vị trí ô đất CL5 (01 căn); chiều dài nhà 14,5m, chiều rộng 6,5m;

- Mẫu N05 (lô góc): Vị trí ô đất CL3 (01 căn); chiều dài nhà 12,5m, chiều rộng 7m;

b. Giải pháp kết cấu các mẫu nhà:

Phần móng sử dụng giải pháp móng bè bê tông cốt thép với bản móng dày khoảng 300mm, các sườn móng tiết diện khoảng 300*600mm; phần thân sử dụng kết cấu khung cột dầm sàn bê tông cốt thép toàn khối; một số cấu kiện dự kiến: Cột tiết diện 220*220mm, 220*400mm, dầm tiết diện 220*400mm, 220*500mm; sàn bê tông cốt thép dày khoảng 150mm.

c. Giải pháp cấp điện:

Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ nguồn lưới điện khu vực được xây dựng theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, dẫn đến tủ điện tổng của công trình và cấp cho các tầng. Giải pháp thiết kế điện chỉ định hướng về nguyên lý, ở giai đoạn tiếp theo chủ đầu tư hoặc chủ sử dụng sẽ tổ chức thiết kế chi tiết theo yêu cầu sử dụng của công trình.

d. Giải pháp cấp, thoát nước:

Nguồn nước cấp cho công trình lấy từ mạng lưới cấp nước bên ngoài (được xây dựng theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà) dẫn vào bể chứa nước ngầm đặt trong nhà sau đó được bơm lên téc nước trên mái để cấp cho các khu vực sử dụng.

Nước mưa được thu gom dẫn ra hệ thống thoát nước ngoài nhà. Nước thải từ xí tiêu được thu gom xử lý tại bể tự hoại của công trình sau đó cùng với nước thoát sàn được dẫn ra hệ thống thoát nước ngoài nhà để đưa về trạm xử lý tập trung của khu dân cư.

7. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần thương mại và xây dựng HD Thái Bình

8. Nhà thầu lập báo cáo khảo sát: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Toàn Thắng

9. Địa điểm xây dựng: Thôn Đà Giang, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng tỉnh Thái Bình.

10. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích sử dụng đất của toàn khu theo quy hoạch được duyệt là 44.941,5 m². Trong đó:

- Đất cây xanh, công viên: 4.430,0 m²;
- Diện tích đất dân cư quy hoạch: 20.943,0 m²;
- Đất thương mại dịch vụ: 888,0 m²;
- Đất giao thông, khe hạ tầng kỹ thuật: 18.345,5 m²;
- Đất khu xử lý nước: 335,0 m²;
- Quy mô công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp III;

- Công trình nhà ở thấp tầng: Cấp III;
- Mật độ xây dựng: 38%
- Hệ số sử dụng đất: 1,18 lần.

11. Loại, nhóm, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở cấp III, cấp IV.

12. Giá trị tổng mức đầu tư công trình: 103.158.760.000 đồng.

13. Thời gian thực hiện dự án: năm 2024-2025

14. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp theo quy định của pháp luật

15. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư quản lý dự án theo quy định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Điều 3. Tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm, thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu: VP

CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH ĐẠT



GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Chiến