

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-HĐXD

V/v Thông báo kết quả thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày tháng 6 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Sông Đà - Nha Trang

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 16TTr/2024/CT-BĐH ngày 03/6/2024 của Công ty Cổ phần Sông Đà - Nha Trang v/v thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang qua hệ thống một cửa điện tử (*biên nhận số 0182400586*).

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 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 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 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 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định 08/2021/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định về phân cấp một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh v/v phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cồn

Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang (hợp nhất các lần điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt);

Căn cứ Văn bản số 4668/UBND-XDNĐ ngày 06/9/2011 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Văn bản số 5436/UBND-XDNĐ ngày 01/10/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa v/v điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 183/TB-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh về điều chỉnh tiến độ và tách dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang thành các dự án thành phần;

Căn cứ Văn bản 11246/UBND-XDNĐ ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh về việc khắc phục việc chậm tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 86/TB-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo về chủ trương thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án thành phần: Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang.

2. Loại, nhóm dự án: Dự án Nhóm B.

3. Loại, cấp công trình: Công trình Dân dụng cấp III.

4. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Sông Đà - Nha Trang.

5. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Sông Đà – Nha Trang và Công ty Cổ phần Sông Đà – Thăng Long (*đại diện pháp lý là Công ty Cổ phần Sông Đà – Nha Trang*).

6. Địa điểm xây dựng: phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

7. Tổng mức đầu tư dự kiến: **532.247.390.000 đồng** (*Năm trăm ba mươi hai tỷ, hai trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*)

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư + Vốn vay và vốn huy động của khách hàng.

9. Thời gian thực hiện: Năm 2024.

10. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng Tân Quang.

12. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Quản lý dự án Việt Nam và Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình.

13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc đô thị Hà Nội UAC.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 16TTr/2024/CT-BĐH ngày 03/6/2024 của Công ty Cổ phần Sông Đà - Nha Trang v/v thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang;

- Văn bản số 4668/UBND-XDND ngày 06/09/2011 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Văn bản số 5436/UBND-XDND ngày 01/10/2012 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Thông báo số 183/TB-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Kết luận của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh tiến độ và tách dự án Khu dân cư Cồn Tân lập thành các dự án thành phần;

- Văn bản 11246/UBND-XDND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh về việc khắc phục việc chậm tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

- Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang (hợp nhất các lần điều chỉnh Quy hoạch đã được phê duyệt);

- Thông báo số 594/TB-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Hòa Nam tại cuộc họp nghe báo cáo giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nhằm đẩy nhanh các thủ tục thực hiện dự án Khu Dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang;

- Thông báo số 86/TB-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Hòa Nam tại cuộc họp nghe báo cáo về chủ

trương thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang;

- Văn bản số 58/2024/CT-BĐH ngày 03/6/2024 của Công ty Cổ phần Sông Đà – Nha Trang v/v giải trình văn bản số 1709/SXD-QLCL ngày 17/5/2024 của Sở Xây dựng;

- Các văn bản pháp lý có liên quan.

2. Các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

*** Quy chuẩn áp dụng:**

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về nguyên tắc phân cấp, phân loại các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận, sử dụng;

- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả;

- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 02:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

- QCVN 12:2014/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và công trình công cộng;

- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước;

- QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;

- QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện

- QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng.

- QCVN 07-8:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông.

- QCVN14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình ban hành theo quyết định số 47/1999/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 1999 của Bộ Xây dựng.

- QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn quốc gia về tiếng ồn.

*** Tiêu chuẩn áp dụng:**

- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế

- TCVN 4450:1987 Căn hộ ở. Nguyên tắc thiết kế;

- TCVN 4451:2012 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế

- Thông tư số 13/2017/TT-BXD Quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng;

- Dữ liệu kiến trúc sư (Tái bản lần 3) – Neufert Architects’ Data Third Edition

- TCVN 2737:2023: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 5574:2018: Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép.

- TCVN 5575:2012: Tiêu chuẩn thiết kế kết cấu thép.

- TCVN 9391:2012: Lưới thép hàn dùng trong kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế, thi công và nghiệm thu.

- TCVN 1651:2018: Thép cốt bê tông

- TCVN 9362:2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.

- TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán.

- TCVN 10304:2014: Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 7888:2014: Cọc bê tông ly tâm ứng lực trước.

- TCVN 9393:2012: Cọc - Phương pháp thí nghiệm bằng tải trọng ép tĩnh dọc trục.

- TCVN 9394:2012: Đóng và ép cọc - Thi công và nghiệm thu

- TCVN 9346:2012: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép-yêu cầu bảo vệ chống mòn trong môi trường biển.

- TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9207:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9385:2012 Chống sét cho các công trình xây dựng – Tiêu chuẩn thiết kế thi công;
- TCVN 9888:2013 Bảo vệ chống sét – Phần 1, 2, 3, 4;
- TCVN 7447 Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà;
- 11 TCN-18÷21:2006 Quy phạm trang bị điện
- TCVN 8238:2009 Mạng viễn thông – Cấp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt;
- TCVN 8697:2011 Mạng viễn thông – Cấp sợi đồng vào nhà thuê bao – Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 8698:2011 Mạng viễn thông – Cấp sợi đồng thông tin CAT.5, CAT.5E Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 8696:2011 Mạng viễn thông. Cấp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4474:1987 Thoát nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 13606:2023 - Cấp nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7957:2023 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4037:2012 – Cấp nước – Thuật ngữ và định nghĩa.
- TCVN 4038:2012 – Thoát nước – Thuật ngữ và định nghĩa.
- TCVN 5687:2010 Tiêu chuẩn thiết kế thông gió – Điều hòa không khí;
- TCXD 232:1999/BXD Hệ thống thông gió, điều hoà không khí và cấp lạnh. Chế tạo, lắp đặt và nghiệm thu;
- TCXDVN 175:2005 Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- BS 12101-06-2005 Tiêu chuẩn xây dựng Anh;
- Tiêu chuẩn tham khảo: HVAC Systems Duct Design. SMACMA. 1981 Edition and second edition -1995. ASHRAE Handbook, 2005 đến 2008.
- TCVN 3254-1989 An toàn cháy và yêu cầu chung;
- TCVN 4878-2009 Phòng cháy và chữa cháy - Phân loại cháy;

- TCVN 4879-1989 Phòng cháy-dầu hiệu an toàn;
- TCVN 2622-1995 Phòng chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 5040-1990 Thiết bị phòng cháy và chữa cháy – Ký hiệu hình vẽ trên sơ đồ phòng cháy - Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 6379-1998 Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 5739-2023 Thiết bị chữa cháy - Đầu nổi.
- TCVN 5740-2023 Phương tiện phòng cháy chữa cháy - Vòi đẩy chữa cháy - Vòi đẩy bằng sợi tổng hợp tráng cao su..
- TCVN 7435-1:2004 – ISO 11602-1: 2000 Phòng cháy chữa cháy – Bình chữa cháy xách tay và xe đẩy phần 1: Lựa chọn và bố trí.
- TCVN 7435-2:2004 – ISO 11602-2: 2000 Phòng cháy, chữa cháy- bình chữa cháy xách tay và xe đẩy chữa cháy phần 2: kiểm tra và bảo dưỡng.
- TCVN 9207:2012 Đặt đường dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7722-2-22:2013 Đèn điện – Phần 2-22 – Yêu cầu cụ thể - Đèn điện dùng trong chiếu sáng khẩn cấp.

Và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn xây dựng liên quan.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

Nội dung cơ bản của hồ sơ thiết kế cơ sở gửi kèm báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu Dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang với thiết kế mẫu của **185** căn gồm **49** căn biệt thự (*tại các lô đất có ký hiệu: BT-1A, BT-1B, BT-02*) và **136** căn liên kế (*tại các lô đất có ký hiệu: LK-1A, LK-1B, LK-02, LK-3A, LK-3B, LK-04*), cụ thể như sau:

1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

- Vị trí xây dựng dự án Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang thuộc các ô đất quy hoạch đất xây dựng nhà Biệt thự và Liên kế nêu trên (*theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 (hợp nhất các lần điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt)*), bao gồm:

- **Mẫu nhà biệt thự - Kí hiệu BT (49 căn)**

- + Diện tích 01 lô đất : 197,35 ~ 341,49 m²;
- + Diện tích xây dựng (01 lô) : 121,00 ~ 167,21 m²;
- + Tổng diện tích sàn (01 lô) : 423,00 ~ 530,28 m²;
- + Số tầng : 03 tầng + 1 tum;

- + Chiều cao công trình : +13,8 m;
- + Mật độ xây dựng : 45,1% ÷ 66,9%.
- **Mẫu nhà liền kề - Kí hiệu LK (136 căn)**
- + Diện tích 01 lô đất : 69,04 ~ 137,83 m²;
- + Diện tích xây dựng (01 lô) : 61,58 ~ 113,00 m²;
- + Tổng diện tích sàn (01 lô) : 345,79 ~ 654,92 m²;
- + Số tầng : 06 tầng;
- + Chiều cao công trình : +20,2 m;
- + Mật độ xây dựng : 78,7% ÷ 91,2%.

2. Giải pháp kết cấu công trình:

- Phần móng: Giải pháp kết cấu cọc chịu lực cho tòa nhà là cọc ly tâm đúc sẵn kích thước D300mm cho nhà biệt thự và cọc ly tâm đúc sẵn kích thước D350mm cho nhà liền kề. Sức chịu tải cọc đơn dự kiến là 45T với cọc kích thước D300mm và 70T với cọc kích thước D350mm. Độ sâu mũi cọc dự kiến so với mặt đất tự nhiên là - 12m. Kết cấu móng của công trình sử dụng BTCT đổ toàn khối, chiều cao đài móng là 800mm, 700mm các đài móng được liên kết với nhau bằng hệ giằng móng có kích thước 300x600mm, 300x700mm;

- Phần thân: Sử dụng hệ khung BTCT đổ toàn khối, chịu tải trọng đứng; dầm hệ thống cột BTCT có kích thước 200x400mm, 200x500mm, 200x600mm; Kích thước dầm điển hình là 200x400mm, 200x500mm, 200x600mm; Chiều dày sàn các tầng điển hình là 120mm, 150mm; Bê tông B22.5, Mác 300.

3. Giải pháp cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho mỗi nhà là nguồn điện xoay chiều 3 pha, điện áp 380/220V tần số 50Hz lấy từ các tủ điện phân phối cấp tới. Cấp quang ngoài nhà vào tủ điện nhẹ tổng của từng công trình đặt ở tầng 1.

- Thiết kế hệ thống mạng điện thoại, hệ thống truyền hình, hệ thống internet từ tủ điện nhẹ tổng đến các ổ cắm điện thoại RJ11, ổ cắm truyền hình, ổ cắm internet RJ45 tại các khu vực chức năng như phòng khách, phòng ngủ các tầng.

4. Giải pháp cấp nước:

Nguồn nước: Được lấy từ mạng lưới cấp nước hiện có tại khu vực dự án.

5. Giải pháp thoát nước:

* Phương án thoát nước thải trong công trình:

- Hệ thống thoát nước xám từ các thiết bị vệ sinh như chậu rửa mặt, rửa sàn vệ sinh, chậu bếp được thu gom theo tuyến thoát nước riêng đến chân công trình sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước hạ tầng.

- Hệ thống thoát nước đen từ các thiết bị xí, tiêu được gom theo hệ thống thoát nước riêng sau đó được xử lý cục bộ qua bể tự hoại trước khi đầu nổi ra hệ thống thoát nước hạ tầng.

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Nước mưa thu trên mái tập trung vào sênô chảy qua lưới chắn rác được thu vào các ống đứng thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước mưa mái, mái sảnh, thoát nước sự cố được thu gom. Từ đó đầu nổi vào hệ thống thoát nước hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập.

(Giải pháp thiết kế cụ thể theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi do Liên danh Công ty TNHH tư vấn thiết kế và quản lý dự án Việt Nam và Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình lập và Công ty CP TV Kiến trúc đô thị Hà Nội UAC thẩm tra tại Hồ sơ báo cáo kết quả thẩm tra số 235/UAC ngày 31/5/2024)

IV. KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC NGÀNH:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư (văn bản số 1324/SKHĐT-DN ngày 22/4/2024).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 1398/STNMT-CCQLDD ngày 27/3/2024; số 1563/STNMT-CCBVMT ngày 04/4/2024 và số 2591/STNMT-CCBVMT ngày 05/6/2024).

3. UBND thành phố Nha Trang (văn bản số 2508/UBND-QLĐT ngày 03/4/2024).

4. Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh (văn bản số 841/PCCC ngày 04/04/2024).

❖ Đến nay, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn đã điều chỉnh, bổ sung, giải trình, cam kết và hoàn chỉnh hồ sơ theo ý kiến góp ý của các ngành và của Sở Xây dựng (hồ sơ hoàn chỉnh được gửi kèm Tờ trình số 16TTr/2024/CT-BĐH ngày 03/6/2024 và Văn bản số 53/2024/CT-BĐH ngày 03/6/2024 nêu trên).

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH:

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở: Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang được thực hiện cơ bản phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng và quy định có liên quan; trong đó, dự án Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang đã UBND tỉnh Khánh Hòa chấp thuận chủ trương thực hiện thẩm định tại Thông báo số 594/TB-UBND ngày 20/12/2023 Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Hòa Nam tại cuộc họp nghe báo cáo giải quyết kiến nghị của Công ty

Cổ phần Sông Đà Nha Trang về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nhằm đẩy nhanh các thủ tục thực hiện dự án Khu Dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang và Thông báo số 86/TB-UBND ngày 11/3/2024 Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Hòa Nam tại cuộc họp nghe báo cáo về chủ trương thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, các nhân hành nghề xây dựng:

+ Nhà thầu lập khảo sát địa chất: Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng Tân Quang đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00010269 ngày 08/05/2023, có chức năng khảo sát xây dựng Hạng I.

+ Nhà thầu thiết kế: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Quản lý dự án Việt Nam đã được Sở Xây dựng Hải Phòng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00052076 ngày 31/7/2023 và Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến Trúc Hòa Bình được Sở Xây dựng Hải Phòng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00074890 ngày 31/7/2023; có chức năng thiết kế công trình Dân dụng Hạng II;

+ Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc đô thị Hà Nội - UAC đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002638 ngày 27/02/2019; có chức năng thẩm tra thiết kế công trình Dân dụng Hạng I.

+ Chủ nhiệm dự án, cá nhân chủ trì có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại thời điểm thực hiện khảo sát, thiết kế, thẩm tra theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Vị trí đầu tư xây dựng dự án Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020; Do đó, vị trí đầu tư xây dựng của dự án là phù hợp quy định. Tuy nhiên, hiện nay, UBND thành phố Nha Trang đang tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư phường Xương Huân - Vạn Thạnh; quy hoạch phân khu sẽ được lập trên cơ sở quy hoạch chung và nghiên cứu, rà soát kế thừa các các đồ án quy hoạch được phê duyệt; do đó, đề nghị chủ đầu tư liên hệ UBND thành phố Nha Trang để được hướng dẫn cập nhật dự án vào các đồ án quy hoạch cho phù hợp quy định khi triển khai các thủ tục tiếp theo.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở của dự án Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Côn Tân Lập, thành phố Nha Trang được thiết kế cơ bản phù hợp với quy mô, nội dung đã được UBND tỉnh Khánh Hòa chấp thuận chủ trương tại Thông báo kết luận cuộc họp số 86/TB-UBND ngày 11/3/2024 và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 nêu trên. Đề nghị chủ đầu tư kiểm tra, rà soát và chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với quy mô đầu tư, tiến độ thực hiện của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; đồng thời thực hiện các thủ tục điều chỉnh chấp thuận đầu tư, phân chia dự án thành phần theo quy định.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Dự án Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Côn Tân Lập, thành phố Nha Trang được đầu tư trong phạm vi ranh giới của dự án Khu dân cư Côn Tân Lập, thành phố Nha Trang được dự kiến đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; đồng thời, hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Côn Tân Lập đã được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại văn bản số 415/SXD-QLCL ngày 30/01/2024 và văn bản số 468/SXD-QLCL ngày 01/02/2024; tuy nhiên, dự án Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Côn Tân Lập, thành phố Nha Trang chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng theo quy định. Do đó, đề nghị chủ đầu tư khẩn trương hoàn chỉnh hồ sơ để được cấp giấy phép xây dựng, tổ chức thi công và báo cáo cấp có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu, chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng công trình Hạ tầng kỹ thuật trước khi thực hiện các thủ tục tiếp theo cho phù hợp. Ngoài ra, Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát và chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án, đảm bảo điều kiện kết nối khi dự án được đưa vào sử dụng theo quy định.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Theo Hồ sơ báo cáo kết quả thẩm tra số 235/UAC ngày 31/5/2024 của Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc đô thị Hà Nội UAC: Giải pháp thiết kế của dự án đảm bảo khả năng chịu lực, giải pháp thiết kế phù hợp, an toàn cho công trình và công trình lân cận. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi dự án triển khai thi công, sau khi hoàn thành đưa công trình vào sử dụng, Sở Xây dựng Khánh Hòa đề nghị Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để thiết kế, thẩm tra thiết kế các nội dung liên quan để đánh giá sự phù hợp của từng giải pháp thiết kế với công năng sử

dụng công trình, đánh giá và kết luận khả năng chịu lực của kết cấu công trình, giải pháp thiết kế bảo đảm an toàn cho công trình cũng như công trình lân cận ở bước lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định.

- Dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh góp ý kiến liên quan đến thiết kế PCCC tại văn bản số 841/PCCC ngày 04/4/2024 nêu trên; do đó, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu và thực hiện đầy đủ yêu cầu của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh khi triển khai các bước tiếp theo.

- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường góp ý kiến liên quan đến lĩnh vực môi trường tại văn bản số 1563/STNMT-CCBVMT ngày 04/4/2024, số 2591/STNMT-CCBVMT ngày 05/6/2024 (*Dự án thuộc đối tượng đăng kí môi trường tại UBND phường Xương Huân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020*) và Ban quản lý dịch vụ công ích thành phố Nha Trang tại văn bản số 329/DVCI-KHKT ngày 10/4/2024, đồng thời, được UBND thành phố Nha Trang chấp thuận thỏa thuận vị trí thoát nước dự án Khu dân cư Côn Tân Lập tại văn bản số 2412/UBND-QLĐT ngày 29/3/2019. Do đó, đề nghị chủ đầu tư phối hợp UBND thành phố Nha Trang, Ban Quản lý Dịch vụ công ích thành phố Nha Trang, Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa và UBND phường Xương Huân để khảo sát hiện trường, thống nhất vị trí, cao trình điểm đầu nối cho phù hợp nhằm đảm bảo khả năng thoát nước của dự án, đảm bảo vệ sinh môi trường và thực hiện đăng kí môi trường theo quy định.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Thiết kế cơ sở cần liệt kê đầy đủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam áp dụng cho việc thiết kế kiến trúc, kết cấu; đề nghị cập nhật và áp dụng chính xác các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khi thực hiện thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

VI. KẾT LUẬN

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Côn Tân Lập, thành phố Nha Trang đáp ứng các điều kiện theo quy định có liên quan để triển khai các bước tiếp theo. Tuy nhiên, đây là kết quả thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án của Sở Xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14*), Điều 13 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ và chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 11246/UBND-XDND ngày 27/10/2023, Thông báo số 86/TB-UBND ngày 11/3/2024; do vậy, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu và thực hiện những nội dung khác được quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng và khoản 5 Điều 12 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ trước khi phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo và

chịu trách nhiệm hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý khác theo quy định, nhằm đảm bảo trình tự thủ tục và quy định của pháp luật hiện hành.

- Đề nghị chủ đầu tư lưu ý và thực hiện một số nội dung sau:

+ Nội dung thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Sở Xây dựng được thực hiện theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14); trong đó, giải pháp thiết kế của các công trình phải đảm bảo sự phù hợp với Quy hoạch được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Ngoài ra, hồ sơ thiết kế các mẫu nhà nêu trên là cơ sở để quản lý, lựa chọn áp dụng khi triển khai các bước tiếp theo của dự án, đảm bảo nguyên tắc thiết kế các công trình được đồng bộ về hình khối, màu sắc, khoảng lùi,... trên từng dãy phố, tuyến phố trong phạm vi dự án, đảm bảo mỹ quan đô thị, phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

+ Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định; chịu trách nhiệm với các nội dung giải trình và bảo lưu ý kiến tại văn bản số 58/2024/CT-BĐH ngày 03/6/2024 nêu trên. Chủ đầu tư chỉ được phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình nêu trên khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Thực hiện đầy đủ ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại 11246/UBND-XDND ngày 27/10/2023, Thông báo số 86/TB-UBND ngày 11/3/2024 và của các ngành khi triển khai các bước tiếp theo.

+ Khi thực hiện hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cần lưu ý thực hiện một số nội dung sau:

- Giải pháp thông gió tự nhiên; lựa chọn sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2013/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng về việc Quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Rà soát về diện tích sàn xây dựng tầng tum của công trình; theo đó, tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lòng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

+ Công trình phải có biện pháp thi công đảm bảo an toàn, không gây sạt lở và nguy hiểm cho các công trình lân cận; thực hiện bảo hiểm công trình; cam kết việc đền bù, khắc phục hậu quả khi có sự cố xảy ra; đảm bảo các điều kiện về phòng cháy chữa cháy, môi trường theo yêu cầu của cơ quan phòng cháy chữa cháy, môi trường theo quy định.

+ Hoàn chỉnh các thủ tục liên quan đến phòng cháy chữa cháy, môi trường, đất đai theo quy định trước khi triển khai các thủ tục tiếp theo.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang; đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên; (1C)
- Lưu: VT, HĐXD.Linh

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Minh Tiến