BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: 122/HĐXD-QLDA
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 phường Xương Huân, TP Nha Trang.

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

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư VHR.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 06/2022/VHR/TTr ngày 18/3/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư VHR trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2, HH3.

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 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3.
2. Loại: Công trình dân dụng Cấp công trình: I
3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư VHR.

   Địa chỉ: số 3 Trần Nhật Duật, phường Đa Kao, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
4. Địa điểm xây dựng: lô HH1-HH2-HH3, đường Xóm Cồn, phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
5. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: khoảng 2.978.268.615.000 đồng.
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp.
7. Thời gian thực hiện: đến 31/8/2023 (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1784808118 ngày 10/8/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa).
8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: tiêu chuẩn của Việt Nam.
9. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Phần kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế DP.

- Phần kết cấu: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Phú Mỹ.

- Phần cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Hiệp Hòa.

10. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần Địa kỹ thuật xây dựng QTNC.

II. Hồ sơ trình thẩm định:

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1948/QĐ-CTUBND ngày 17/6/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án các lô đất HH1, HH2, HH3 thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1784808118 ngày 10/8/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa chứng nhận Công ty cổ phần Đầu tư VHR đăng ký thực hiện dự án trên các lô đất HH1, HH2, HH3 thuộc Khu dân cư Cồn Tân Lập.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL822663 ngày 12/3/2018, CL896684 ngày 17/9/2018 và CL896685 ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty cổ phần Sông Đà – Nha Trang, chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Đầu tư VHR ngày 25/6/2019.

- Quyết định số 3106/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (hợp nhất các lần điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt.

- Văn bản số 1035/UBND-XDNĐ ngày 07/02/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc đề xuất mở rộng tầng hầm công trình xây dựng tại lô đất HH1, HH2, HH3 thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, TP Nha Trang của Công ty cổ phần Đầu tư VHR.

- Văn bản số 248/SXD-KTQH ngày 25/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc giải quyết kiến nghị liên quan công trình xây dựng tại lô đất HH1, HH2, HH3 thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, TP Nha Trang của Công ty cổ phần Đầu tư VHR

- Văn bản số 387/TC-QC ngày 10/8/2020 của Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 170/PCCC&CNCH-P4 ngày 21/01/2021 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý kiến thiết kế về phòng cháy chữa cháy hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3.

- Quyết định số 2683/QĐ-CT ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3.

- Văn bản số 3697/SXD-HTKT ngày 27/11/2015 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Cồn Tân Lập.

- Văn bản số 01/2016/TTĐN ngày 29/01/2016 của Công ty cổ phần Điện lực Khánh Hòa về thỏa thuận đấu nối cấp điện dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập.

- Văn bản số 503/CTN-KHKT ngày 10/12/2015 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa về thỏa thuận điểm đấu nối cấp nước dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập.

- Văn bản số 7015/UBND-QLĐT ngày 15/9/2020 của UBND TP Nha Trang về thỏa thuận vị trí thoát nước dự án Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3.

- Văn bản số 481/HĐXD-QLDA ngày 01/9/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư Cồn Tân Lập – Xương Huân (HH1-HH2-HH3) tại phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn bản số 3381/SXD-KTQH ngày 08/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, Văn bản số 11026/UBND-XDNĐ ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Văn bản số 3595/SXD-KTQH ngày 23/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc xác nhận thông tin quy hoạch và bố trí công trình trên lô đất HH1, HH2 và HH3 Khu dân cư Cồn Tân Lập.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án:

- Thuyết minh dự án đầu tư xây dựng lập năm 2020.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở lập 2020.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2019.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế DP, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000062 ngày 24/11/2021 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Phú Mỹ, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000035 ngày 23/11/2021 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế kỹ thuật Hiệp Hoà, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002338 ngày 13/7/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Công ty cổ phần Địa kỹ thuật xây dựng QTNC, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003291 ngày 21/8/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm và các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định:

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Công trình Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3 được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 11.115,7m^2, gồm 03 khối nhà quy mô 25-28 tầng và 02 tầng hầm, tổng số căn hộ 1.341 căn.

Bảng thống kê các thông số thiết kế công trình trên lô HH1

Số TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS	QHCT 1/500 được duyệt
1	Diện tích khu đất	m^2	3.318,7	3.318,7
2	Diện tích xây dựng	m^2	2.026,88	
	Khối đế		1.987,49	
	Khối tháp		1.830,09	
3	Mật độ xây dựng	%	61,1	63
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể diện tích tầng hầm)	m^2	43.136,25	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	13	13
6	Chiều cao tối đa so với cao độ vỉa hè	m	96,6	
7	Số tầng cao công trình	tầng	25	3-26
8	Số tầng hầm	tầng	02	
9	Tổng diện tích sàn tầng hầm		6.637,4	
10	Khoảng lùi xây dựng	m		
	- so với lộ giới đường Xóm Cồn		6	6
	- so với lộ giới đường Ngô Quyền kéo dài		6	6
	- so với lộ giới đường số 4		6	6

	- so với ranh đất phía Nam		3	3
11	Dân số	người	1.074	3.863 (toàn khu HH1-HH2-HH3)
12	Số lượng căn hộ	căn	386	1.545 (toàn khu HH1-HH2-HH3)
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	m^2	313,84	
14	Tổng diện tích chỗ đỗ xe	m^2	5.611,18	

Chi tiết thiết kế công trình như sau:

- Tầng hầm 1 cao 3,7m-4,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.318,7m^2, bố trí các hạng mục kỹ thuật và chỗ đỗ xe, trong đó có bố trí khu đỗ xe cơ giới.

- Tầng hầm 2 cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.318,7m^2, bố trí các hạng mục kỹ thuật và chỗ đỗ xe.

Khối đế: gồm 3 tầng

- Tầng 1 cao 5,5m (cao độ sàn tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,5m), diện tích sàn xây dựng khoảng 1.534,77m^2, bố trí sảnh căn hộ, sinh hoạt cộng đồng, chỗ đỗ xe và các khu thương mại dịch vụ.

- Tầng 2 cao 6,4m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.982,62m^2, bố trí các khu thương mại dịch vụ.

- Tầng 3 cao 7,9m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.590,60m^2, bố trí sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ tiện ích và khu bể bơi.

Khối tháp: 21 tầng (không kể tum thang)

- Tầng 4 đến tầng 6 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.803,61m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 7 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.803,07m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 8 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.802,54m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 9 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.801,93m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 10 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.801,45m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 11 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.800,91m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 12 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.800,31m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 13 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.799,77m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 14 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.799,29m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 15 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.799,77m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 16 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.800,31m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 17 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.800,91m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 18 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.801,45m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 19 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.801,93m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 20 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.802,54m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 21 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.803,07m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 22 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.803,61m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 23 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.803,61m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 24 cao 4,0m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.783,24m^2/tầng, bố trí 06 căn hộ/tầng.

- Bên trên tầng 25 là tum thang cao 4,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 207,72m^2 (nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái), bố trí tum thang, kỹ thuật.

Trong công trình bố trí 07 thang máy và 02 thang bộ loại N3, trong đó có 01 thang máy cho chữa cháy.

Bảng thống kê các thông số thiết kế công trình trên lô HH2

Số TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS	QHCT 1/500 được duyệt
1	Diện tích khu đất	m^2	3.514,8	3.514,8
2	Diện tích xây dựng	m^2	2.239,06	
	Khối đế		2.208,68	
	Khối tháp		1.920,32	
3	Mật độ xây dựng	%	63,7	64

4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể diện tích tầng hầm)	m^2	45.585,73	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	12,97	13
6	Chiều cao tối đa so với cao độ vỉa hè	m	96,6	
7	Số tầng cao công trình	tầng	25	3-26
8	Số tầng hầm	tầng	02	
9	Tổng diện tích sàn tầng hầm		7.029,6	
10	Khoảng lùi xây dựng	m		
	- so với lộ giới đường Xóm Cồn		6	6
	- so với ranh đất phía Nam		3	3
11	Dân số	người	1.128	3.863 (toàn khu HH1-HH2-HH3)
12	Số lượng căn hộ	căn	386	1.545 (toàn khu HH1-HH2-HH3)
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	m^2	411,37	
14	Tổng diện tích chỗ đỗ xe	m^2	6.138,21	

Chi tiết thiết kế công trình như sau:

- Tầng hầm 1 cao 3,7m-4,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.514,8m^2, bố trí các hạng mục kỹ thuật và chỗ đỗ xe, trong đó có bố trí khu đỗ xe cơ giới.

- Tầng hầm 2 cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.514,8m^2, bố trí các hạng mục kỹ thuật và chỗ đỗ xe.

Khối đế: gồm 3 tầng

- Tầng 1 cao 5,5m (cao độ sàn tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,5m), diện tích sàn xây dựng khoảng 1.703,55m^2, bố trí sảnh căn hộ, sinh hoạt cộng đồng, chỗ đỗ xe và các khu thương mại dịch vụ.

- Tầng 2 cao 6,4m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.182,27m^2, bố trí các khu thương mại dịch vụ.

- Tầng 3 cao 7,9m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.736,92m^2, bố trí sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ tiện ích và khu bể bơi.

Khối tháp: 21 tầng (không kể tum thang)

- Tầng 4 đến tầng 6 cao 3,4m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,79m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 7 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,73m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 8 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,67m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 9 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,61m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 10 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,55m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 11 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,49m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 12 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,43m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 13 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,37m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 14 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,31m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 15 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,37m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 16 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,43m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 17 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,49m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 18 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,55m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 19 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,61m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 20 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,67m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 21 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,73m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 22 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,79m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 23 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.893,79m^2/tầng, bố trí 19 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 24 cao 4,0m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.881,03m^2/tầng, bố trí 06 căn hộ ở/ tầng.

- Bên trên tầng 25 là tum thang cao 4,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 210m^2 (nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái), bố trí tum thang, kỹ thuật.

Trong công trình bố trí 07 thang máy và 02 thang bộ loại N3, trong đó có 01 thang máy cho chữa cháy.

Bảng thống kê các thông số thiết kế công trình trên lô HH3

Số TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS	QHCT 1/500 được duyệt
1	Diện tích khu đất	m^2	4.282,2	4.282,2
2	Diện tích xây dựng	m^2	2.700,89	
	Khối đế		2.643,63	
	Khối tháp		2.178,79	
3	Mật độ xây dựng	%	63,1	50-70
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể diện tích tầng hầm)	m^2	55.461,03	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	12,95	
6	Chiều cao tối đa so với cao độ vỉa hè	m	106,8	
7	Số tầng cao công trình	tầng	28	6-33
8	Số tầng hầm	tầng	02	
9	Tổng diện tích sàn tầng hầm		8.564,4	
10	Khoảng lùi xây dựng	m		
	- so với lộ giới đường Xóm Cồn		6	6
	- so với lộ giới đường hẻm phía Đông		4	4
	- so với lộ giới đường số 4		4	4
	- so với ranh đất phía Nam		3	3
	- so với ranh đất phía Tây		3	3
11	Dân số	người	1.376	3.863 (toàn khu HH1-HH2-HH3)
12	Số lượng căn hộ	căn	569	1.545 (toàn khu HH1-HH2-HH3)
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	m^2	468,07	
14	Tổng diện tích chỗ đỗ xe	m^2	7.721,41	

Chi tiết thiết kế công trình như sau:

- Tầng hầm 1 cao 3,7m-5,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 4.282,2m^2, bố trí các hạng mục kỹ thuật và chỗ đỗ xe, trong đó có bố trí khu đỗ xe cơ giới.

- Tầng hầm 2 cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 4.282,2m^2, bố trí các hạng mục kỹ thuật và chỗ đỗ xe.

Khối đế: gồm 3 tầng

- Tầng 1 cao 4,7m-5,5m (cao độ sàn tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,25m-0,5m), diện tích sàn xây dựng khoảng 1.901,68m^2, bố trí sảnh căn hộ, sinh hoạt cộng đồng, chỗ đỗ xe và các khu thương mại dịch vụ.

- Tầng 2 cao 6,4m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.582,49m^2, bố trí các khu thương mại dịch vụ và sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 3 cao 7,9m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.257,09m^2, bố trí sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ tiện ích và khu bể bơi.

Khối tháp: 24 tầng (không kể tum thang)

- Tầng 4 đến tầng 6 cao 3,4m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,18m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 7 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.160,73m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 8 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.160,96m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 9 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,19m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 10 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,43m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 11 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,68m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 12 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,94m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 13 đến 16 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,95m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 17 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,68m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 18 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,43m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 19 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.161,19m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 20 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.160,96m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 21 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.160,73m^2/tầng, bố trí 26 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 22 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.160,73m^2/tầng, bố trí 25 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 23 cao 3,4m-4,0m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.111,47m^2/tầng, bố trí 24 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 24 cao 3,4m-5,5m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.409,61m^2/tầng, bố trí 16 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 25 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.338,97m^2/tầng, bố trí 16 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 26 cao 3,4m/tầng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.340,41m^2/tầng, bố trí 16 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 27 cao 4,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.268,40m^2, bố trí 4 căn hộ ở/tầng.

- Bên trên tầng 28 là tum thang cao 4,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 184,92m^2 (nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái), bố trí tum thang, kỹ thuật.

Trong công trình bố trí 10 thang máy và 03 thang bộ loại N3, trong đó có 01 thang máy cho chữa cháy.

2. Phương án kết cấu:

Kết cấu chịu lực chính là hệ khung, cột vách, dầm bê tông cốt thép kết hợp lõi cứng, sàn phẳng bê tông cốt thép. Móng sử dụng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép, tầng hầm sử dụng tường bê tông cốt thép.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho công trình từ tuyến trung thế của khu vực đưa về các trạm biến áp tại tầng hầm công trình. Tổng công suất các máy biến áp là 1.500KVA cho tòa nhà HH1, 1.500KVA cho tòa nhà HH2 và 2.000KVA cho tòa HH3. Ngoài ra còn bố trí 1 máy 1.000KVA dành cho khu thương mại và 1 máy 2.000KVA dành cho khu công cộng. Bố trí máy phát điện dự phòng tổng công suất là 1.000KVA dành cho khu thương mại, 2.000KVA dành cho khu công cộng và 2x1.000KVA cho khu căn hộ 3 tháp HH1-HH2-HH3 cung cấp điện ưu tiên, điện phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước của khu vực đưa về bể ngầm và bơm lên các bể chứa trên mái trước khi cấp đến các hộ tiêu thụ. Hệ thống cấp nước có phân vùng và sử dụng bơm tăng áp, hệ thống van giảm áp cấp nước đến các vùng, đáp ứng yêu cầu sử dụng.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải: được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và trạm xử lý nước thải đặt dưới đáy hầm 2, tổng công suất khoảng 958m^3/ngày.đêm trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Các hệ thống kỹ thuật khác bao gồm: điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, chống sét, báo cháy và chữa cháy, thông tin liên lạc... theo yêu cầu sử dụng công trình.

IV. 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:

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được lập theo đúng các quy định hiện hành.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất và thẩm tra có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế có đủ năng lực thực hiện công việc 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:

Thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư Cồn Tân Lập – Xương Huân (HH1-HH2-HH3) tại phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa về cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được phê duyệt tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cồn Tân Lập (kèm theo bản vẽ có dấu xác nhận); phù hợp với chiều cao tối đa xây dựng đã được chấp thuận tại văn bản số 387/TC-QC ngày 10/8/2020 của Bộ Tổng tham mưu.

Việc bố trí các tầng hầm công trình đã được UBND tỉnh Khánh Hòa xác nhận tại văn bản số 11026/UBND-XDNĐ ngày 19/10/2020 trên cơ sở báo cáo của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa tại văn bản số 3381/SXD-KTQH ngày 08/10/2020. Việc mở rộng ranh giới các tầng hầm công trình trên toàn bộ diện tích khu đất được cấp theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bố trí chỗ đỗ xe đã được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa báo cáo tại văn bản số 248/SXD-KTQH ngày 25/01/2022 và UBND tỉnh Khánh Hòa có ý kiến tại văn bản số 1035/UBND-XDNĐ ngày 07/02/2022. Theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, việc xác định quy mô xây dựng tầng hầm công trình thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

Công trình trên lô HH3 điều chỉnh số tầng cao 6-33 xuống 3-28 tầng và tổng số căn hộ ở trên 03 lô HH1-HH2-HH3 giảm từ 1.545 căn xuống còn 1.341 căn so với quy hoạch chi tiết được duyệt.

Vì vậy, chủ đầu tư cần báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để xem xét, chấp thuận về quy mô xây dựng tầng hầm, về việc giảm số tầng cao công trình và số lượng căn hộ. Trường hợp có ý kiến khác, chủ đầu tư

phải nghiên cứu, điều chỉnh lại Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án và trình thẩm định lại theo quy định.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cồn Tân Lập không căn cứ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt mà được lập căn cứ Quyết định số 2396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025. Vì vậy Cục Quản lý hoạt động xây dựng không có cơ sở đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch tỷ lệ 1/2000. Chủ đầu tư tiếp tục liên hệ cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được cung cấp thông tin, thực hiện các thủ tục về lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo quy định.

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 của dự án về cơ bản phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đầu tư số 1784808118 ngày 10/8/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa chứng nhận Công ty cổ phần Đầu tư VHR đăng ký thực hiện dự án trên các lô đất HH1, HH2, HH3 thuộc Khu dân cư Cồn Tân Lập.

4. Khả năng kết nối với 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 của pháp luật liên quan đối với dự án đầu tư khu đô thị:

Hệ thống kỹ thuật của công trình được kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của vực và đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận bằng văn bản. Trước khi thực hiện kết nối cần kiểm tra hiện trạng, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

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

Giải pháp thiết kế về cơ bản phù hợp với quy mô và công năng của công trình, đảm bảo yêu cầu an toàn xây dựng.

Hồ sơ thiết kế đã được Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với thiết kế cơ sở công trình tại văn bản số 170/PCCC&CNCH-P4 ngày 21/01/2021.

Dự án đã có Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt tại Quyết định số 2683/QĐ-CT ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên quy mô dự án có điều chỉnh, vì vậy chủ đầu tư cần báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa để được hướng dẫn và hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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 áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn của Việt Nam, về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. Tuy nhiên, khi phê duyệt

danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới (nếu có) đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

V. Kết luận:

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3 chỉ đủ điều kiện tổng hợp, trình phê duyệt sau khi thực hiện yêu cầu về lập quy hoạch phân khu đã nêu tại Mục IV.2. Chủ đầu tư cần thực hiện việc xin ý kiến chấp thuận các nội dung về quy mô xây dựng tầng hầm, về việc giảm số tầng cao công trình và số lượng căn hộ, báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để hoàn tất thủ tục thẩm định và đóng dấu xác nhận thẩm định các bản vẽ thiết kế cơ sở.

2. Khi triển khai bước tiếp theo, chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần lưu ý:

- Giải pháp thiết kế cần sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Phải đảm bảo xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định.

- Văn bản này thay thế văn bản số 481/HĐXD-QLDA ngày 01/9/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư Cồn Tân Lập – Xương Huân (HH1-HH2-HH3) tại phường Xương Huân, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Triển khai một phần dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang trên các lô đất HH1, HH2 và HH3. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND tỉnh Khánh Hòa;
- UBND TP Nha Trang;
- Sở XD tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu VP, QLDA (CTN).

CỤC TRƯỞNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Hoàng Quang Nhu