

BỘ XÂY DỰNG  
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG  
XÂY DỰNG

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

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2021

Số: 84 /HĐXD-QLDA

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở Phú Hải – hạng mục nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật tại TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 10/CV-HPBT ngày 27/02/2021 của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải tại TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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 Khu nhà ở Phú Hải - hạng mục nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật tại TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận như sau:

**I. Thông tin chung về dự án:**

1. Tên dự án: Khu nhà ở Phú Hải.
2. Tên hạng mục trình thẩm định: nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật.
3. Loại: Công trình dân dụng Cấp công trình chính thuộc dự án: I
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận.

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, Đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5. Địa điểm xây dựng: phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
6. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: khoảng 2.285.017.900.000 đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp.
8. Thời gian thực hiện: toàn dự án đến quý IV năm 2023.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: tiêu chuẩn của Việt Nam.
10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:



- Phần công trình: Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và đầu tư Hà Sơn.
- Phần hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị UciC.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần Công nghệ nền móng Hà Nội.

## II. Hồ sơ trình thẩm định:

### 1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Quyết định số 6363/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 về phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Hải, TP Phan Thiết (kèm theo các bản vẽ).

- Văn bản số 227/TC-QC ngày 16/5/2019 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 427/PCCC&CNCH-P4 ngày 25/02/2021 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về góp ý phòng cháy chữa cháy đối với phương án giao thông, cấp nước chữa cháy ngoài nhà.

- Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Văn bản số 2495/SGTVT-HTGT ngày 21/8/2020 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Thuận thỏa thuận vị trí đấu nối giao thông phục vụ cho công tác lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Hải, TP Phan Thiết.

### 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.
- Văn bản số 3773/PCBT-KT ngày 25/8/2020 của Công ty Điện lực Bình Thuận thống nhất cấp điện dự án Khu nhà ở Phú Hải, TP Phan Thiết.
- Văn bản số 634/CTN-KT ngày 13/8/2020 của Công ty cổ phần Cấp Thoát nước Bình Thuận về thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước phục vụ công tác công tác lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Hải, TP Phan Thiết.



- Văn bản số 114/UBND-QHĐT ngày 12/01/2021 của UBND TP Phan Thiết về việc đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án Khu nhà ở Phú Hải của Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận.

### 3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và đầu tư Hà Sơn, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00011383 ngày 18/5/2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Uciç, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00009799 ngày 08/11/2019 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp.

- Công ty cổ phần Công nghệ Nền móng Hà Nội, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001079 ngày 10/5/2017 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 Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích diện tích 56.812,4m<sup>2</sup>. Các công trình thuộc dự án gồm: Khu nhà ở cao tầng, khu nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

1.1 Khu nhà thấp tầng: gồm các dãy nhà liên kế và biệt thự.

*Bảng tổng hợp các chỉ tiêu thiết kế công trình nhà liên kế (shophouse):*

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt
1	Tổng diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	514,2	514,2
	- Lô đất LK1		257,4	257,4
	- Lô đất LK2		256,8	256,8
2	Diện tích xây dựng	m <sup>2</sup>	389,86	396,7
	- Lô đất LK1		192,59	198,51
	- Lô đất LK2		192,59	198,17
3	Mật độ xây dựng	%	74,82-75	77
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	1.882,46	
	- Lô đất LK1		941,23	1.052,09
	- Lô đất LK2		941,23	1.050,28

5	Hệ số sử dụng đất	lần		<7
	- Lô đất LK1		3,66	4,1
	- Lô đất LK2		3,67	4,1
6	Số tầng cao công trình	tầng	5	5
7	Tổng số căn hộ	căn	4	4

Khu nhà liên kế được thiết kế theo các mẫu LK1, LK1A, LK2, LK2A: quy mô 5 tầng, tầng 1 cao 3,7m (cao độ sàn tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m) và tầng 2 cao 3,3m, bố trí cửa hàng 2 tầng, tầng 3, 4 và 5 cao 3,3m/tầng bố trí phòng bếp, khách và các phòng ngủ. Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ đường Võ Nguyên Giáp >5m.

Thông số thiết kế các mẫu nhà như sau:

TT	Tên lô đất	Tên mẫu	Số căn	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )					Tổng diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> )
						Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	
1	LK1-1	LK1	1	128,6	74,92	91,34	96,04	95,71	95,71	91,41	470,21
2	LK1-2	LK2	1	128,8	74,72	91,35	96,22	96,02	96,02	91,41	471,02
3	LK2-1	LK1A	1	128,2	75,16	91,34	96,04	95,71	95,71	91,41	470,21
4	LK2-2	LK2A	1	128,6	74,84	91,35	96,22	96,02	96,02	91,41	471,02

*Bảng tổng hợp các chỉ tiêu thiết kế công trình biệt thự:*

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt
1	Tổng diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	20.191,4	20.191,4
	- Lô đất BT1		1.910,4	1.910,4
	- Lô đất BT2		1.888,2	1.888,2
	- Lô đất BT3		1.865,9	1.865,9
	- Lô đất BT4		1.918,5	1.918,5
	- Lô đất BT5		1.918,4	1.918,3
	- Lô đất BT6		1.918,4	1.918,3
	- Lô đất BT7		2.314,3	2.314,3
	- Lô đất BT8		3.808	3.808
	- Lô đất BT9		2.649,4	2.649,4
2	Diện tích xây dựng	m <sup>2</sup>	10.893,32	13.934,6
	- Lô đất BT1		1.058,2	1.351,7
	- Lô đất BT2		1.058,2	1.340,0
	- Lô đất BT3		1.046,2	1.327,7



	- Lô đất BT4		1.058,2	1.355,8
	- Lô đất BT5		1.045,68	1.355,8
	- Lô đất BT6		1.045,68	1.355,8
	- Lô đất BT7		1.190,58	1.581,5
	- Lô đất BT8		2.004,8	2.520,9
	- Lô đất BT9		1.385,78	1.745,4
3	Mật độ xây dựng	%	53,95	69
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	29.210,07	
	- Lô đất BT1		2.909,88	4.460,54
	- Lô đất BT2		2.909,88	4.422,00
	- Lô đất BT3		2.875,39	4.381,47
	- Lô đất BT4		2.909,88	4.475,3
	- Lô đất BT5		2.909,88	4.473,99
	- Lô đất BT6		2.909,88	4.473,99
	- Lô đất BT7		3.244,24	5.219,01
	- Lô đất BT8		5.116,64	8.318,96
	- Lô đất BT9		3.424,41	5.759,96
5	Hệ số sử dụng đất	lần	1,31-1,61	2,2-2,3
6	Số tầng cao công trình	tầng	3	3
7	Tổng số căn hộ	căn	98	98

Khu nhà biệt thự được thiết kế theo 24 mẫu: quy mô 3 tầng, chiều cao đến mái công trình 10,3m, tầng 1 cao 3,7m, bố trí phòng bếp và khách, tầng 2 và 3 cao 3,3m/tầng bố trí các phòng ngủ. Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ phía trước nhà BT1-BT6 và BT8 là 0m, BT7 là 3,0m, BT9 đối với tuyến đường A1 là 0m và tuyến đường A7 là 3,0m.

Thông số thiết kế các mẫu nhà như sau:

TT	Tên lô đất	Tên mẫu	Số căn	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )			Tổng diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> )
						Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	
1	<b>BT1</b>		10	1.910,4					
	BT1-01	S2A	1	193,8	53,98	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-02	S2'A	1	190,0	55,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-03	S1M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-04	S1'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-05	S1	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54

	BT1-06	SI'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-07	SIM	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-08	SI'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT1-09	S3M	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT1-10	S3'M	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
2	<b>BT2</b>		10	1.888,2					
	BT2-01	S2B	1	182,8	57,24	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-02	S2'B	1	178,9	58,48	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-03	SIM	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-04	SI'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-05	SI	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-06	SI'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-07	SIM	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-08	SI'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT2-09	S3M	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT2-10	S3'M	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
3	<b>BT3</b>		10	1.865,9					
	BT3-01	S2C	1	171,6	57,47	82,11	98,58	89,6	270,29
	BT3-02	S2'C	1	167,7	58,81	82,11	98,58	89,6	270,29
	BT3-03	SIM	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT3-04	SI'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT3-05	SI	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT3-06	SI'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT3-07	SIM	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT3-08	SI'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT3-09	S3M	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT3-10	S3'M	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
4	<b>BT4</b>		10	1.918,5					
	BT4-01	S3	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT4-02	S3'	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT4-03	SI	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-04	SI'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-05	SIM	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-06	SI'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-07	SI	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-08	SI'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-09	S2	1	196,0	53,39	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT4-10	S2'	1	196,0	53,39	87,36	104,58	95,6	287,54



5	<b>BT5</b>		10	1.918,3					
	BT5-01	S3	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT5-02	S3'	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT5-03	S1	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-04	S1'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-05	S1M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-06	S1'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-07	S1	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-08	S1'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-09	S2	1	195,9	53,41	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT5-10	S2'	1	195,9	53,41	87,36	104,58	95,6	287,54
6	<b>BT6</b>		10	1.918,3					
	BT6-01	S3	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT6-02	S3'	1	222,7	49,67	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT6-03	S1	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-04	S1'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-05	S1M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-06	S1'	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-07	S1	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-08	S1'M	1	180,2	58,06	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-09	S2	1	195,9	53,41	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT6-10	S2'	1	195,9	53,41	87,36	104,58	95,6	287,54
7	<b>BT7</b>		11	2.314,3					
	BT7-01	D3	1	285,3	42,59	95,75	119,45	104,37	319,57
	BT7-02	S4	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-03	S4M	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-04	S4	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-05	S4M	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-06	S4	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-07	S4M	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-08	S4	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-09	S4M	1	190,8	54,83	87,36	104,58	95,6	287,54
	BT7-10	S5	1	216,5	51,09	92,61	110,57	101,6	304,78
	BT7-11	D4	1	286,0	42,48	95,75	119,45	104,37	319,57
8	<b>BT8</b>		16	3.808					
	BT8-01 đến BT8-16	D1	16	238	52,65	94,18	125,09	100,52	319,79
9	<b>BT9</b>		11	2.649,4					
	BT9-01 đến	D2	10	238	52,93	88	123,07	100,24	311,31

	BT9-10								
	BT9-11	D2A	I	269,4	46,76	88	123,07	100,24	311,31

## 2. Phương án kết cấu:

- Nhà thấp tầng: kết cấu chịu lực chính là khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép. Móng sử dụng cọc ly tâm bê tông cốt thép ứng suất trước.

## 3. Phương án thiết kế hệ thống kỹ thuật công trình:

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho dự án từ đường dây trung thế của khu vực về trạm biến áp đặt tại tầng hầm công trình công trình cao tầng. Nguồn điện cấp cho khối thấp tầng từ tủ hạ thế của máy biến áp công suất 1.000KVA và sử dụng máy phát điện dự phòng công suất 1.000KVA cung cấp 100% phụ tải điện khi có sự cố.

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước ngoài nhà của dự án đưa về các bể ngầm trước khi bơm lên các bể chứa trên mái và cấp đến các điểm tiêu thụ.

- 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 dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

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

## 3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

- San nền: tận dụng địa hình tự nhiên, hướng dốc từ Bắc xuống Nam, cao độ san nền cao nhất +70,0m, thấp nhất +47,0m so với cao độ quốc gia VN2000. Việc san nền chia thành 2 giai đoạn, giai đoạn 1 đến độ cao đáy cống, cách cao độ hoàn thiện 1,5m, giai đoạn 2 san nền đến cao độ hoàn thiện. Sau khi nạo vét lớp đất hữu cơ bề mặt, sử dụng đất đầm chặt, độ đầm chặt  $K \geq 0,9$  và taluy bằng bao cát xung quanh lô đất san nền.

Bố trí tường chắn dọc theo ranh đất giáp Đại học Phan Thiết, tổng chiều dài tường chắn khoảng 215,13m, bằng bê tông cốt thép trên nền cọc bê tông cốt thép ứng suất trước.

- Giao thông: các tuyến đường nội bộ A1-A6 được thiết kế với vận tốc tối đa 20km/h, độ dốc dọc lớn nhất 9%, lộ giới 15m, riêng tuyến đường A1 và A2 đoạn song song với đường Võ Nguyên Giáp lộ giới 11,5m; tuyến đường A7 lộ giới 19-20m. Các tuyến đường nội bộ xung quanh công trình có lòng đường 7m và 10,5m, vỉa hè 2 bên đường lát đá tự nhiên, bó vỉa đá tự nhiên, kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa 2 lớp và cấp phối đá dăm 2 lớp. Các tuyến đường có bố trí các biển chỉ dẫn, biển báo, phân làn theo quy định.



- Cấp điện, chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ nguồn trung thế 22KV của khu vực trên đường Võ Nguyên Giáp đưa về trạm biến áp của dự án tại tầng hầm khối cao tầng. Bố trí 02 máy biến áp 2x2.000KVA cho khối chung cư, 01 máy 2.000KVA cho khu vực khối đế chung cư, 01 máy biến áp 1.000KVA cho nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà. Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế từ điểm đấu nối đến trạm biến áp, cáp được luồn trong ống HDPE. Các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đến các tủ điện tổng phân phối đến các công trình của dự án được đi ngầm dọc các tuyến đường. Đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên dọc các tuyến đường, sử dụng đèn led trên trụ cao 6m-8m.

- Cấp nước: nguồn nước cấp cho các công trình thuộc khu đất lấy từ đường ống cấp nước của khu vực trên đường Võ Nguyên Giáp. Thiết kế hệ thống ống cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Mạng lưới cấp nước thiết kế theo kiểu mạng vòng, đường ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE.

- Thoát nước: hệ thống thoát nước mưa và thoát nước sinh hoạt được thiết kế riêng biệt. Nước mưa được thu gom về hệ thống cống và hố ga dọc theo các tuyến đường nội bộ và thoát ra cống thoát nước mưa của khu vực cuối đường A7. Hệ thống cống thoát nước mưa đặt ngầm dưới đường giao thông, cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép D300-D800.

Hệ thống cống thoát nước thải bằng uPVC và HDPE đi ngầm dưới đường giao thông. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các công trình và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại tầng hầm cho công trình cao tầng, công suất 660m<sup>3</sup>/ngày.đêm và trạm xử lý nước thải công suất 100m<sup>3</sup>/ngày.đêm đặt tại khu đất hạ tầng cuối đường A2 cho khu nhà thấp tầng. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn môi trường sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

- Hệ thống thông tin liên lạc: xây dựng hệ thống mạng tuyến đường ống và bể luồn kéo cáp dọc các tuyến đường giao thông nội bộ.

#### **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 nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải tại TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao công trình, số lượng các căn hộ thấp tầng tại Quyết định số 6363/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Chủ tịch UBND TP Phan Thiết về phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án Khu nhà ở Phú Hải (kèm theo các bản vẽ quy hoạch có dấu xác nhận); phù hợp với tính chất sử dụng đất tại Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt đề án quy hoạch phân khu phường Phú Hải; phù hợp với định hướng phát triển các khu đô thị gắn với dịch vụ du lịch... tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phan Thiết đến năm 2040.

Số tầng cao các công trình thấp tầng (nhà biệt thự 3 tầng và nhà ở shophouse 5 tầng) đã được chấp thuận tại Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận quyết định chủ trương đầu tư dự án và tại Quyết định số 6363/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Chủ tịch UBND TP Phan Thiết về phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án Khu nhà ở Phú Hải. Tuy nhiên, số tầng cao các công trình thấp tầng trong hồ sơ thiết kế cơ sở chưa phù hợp với tầng cao trung bình (2 tầng) tại Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt đề án quy hoạch phân khu phường Phú Hải.

Hiện tại, đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phan Thiết đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên, đề án quy hoạch phân khu phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được phê duyệt tại Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận chưa được rà soát và nghiên cứu điều chỉnh.

Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý quy hoạch tại địa phương để được xác nhận các chỉ tiêu trong đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Phú Hải được duyệt tại Quyết định số 6363/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của UBND TP Phan Thiết được cập nhật khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Phú Hải, nhằm đảm bảo sự khớp nối và đồng bộ giữa các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Trường hợp các chỉ tiêu trong đề án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu nhà ở Phú Hải không phù hợp với đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Phú Hải, 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.



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 phù hợp với Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Riêng nội dung về tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở không có trong Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020, vì vậy Cục Quản lý hoạt động xây dựng không có cơ sở để đánh giá sự phù hợp. Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền nội dung này để được cập nhật và quản lý.

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 hạ tầng kỹ thuật công trình được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và đã có ý kiến thỏa thuận đấu nối của các cơ quan quản lý chuyên ngành. Trước khi thực hiện kết nối cần kiểm tra hiện trạng và 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 phần hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Dự án đã có Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt tại Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận.

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 đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

## V. Kết luận:

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở Phú Hải – hạng mục công trình nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tại TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận chỉ đủ điều kiện phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi thực hiện đầy đủ các yêu cầu sau:



- Báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý quy hoạch tại địa phương để được xác nhận và chịu trách nhiệm bằng văn bản các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Phú Hải được cập nhật khi lập, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Phú Hải, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về sự phù hợp giữa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 6363/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 với các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của khu vực.

- Báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để thực hiện đóng dấu xác nhận thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục công trình nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà.

## 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.

- Tuyến đường A7 là tuyến đường kết nối với tuyến đường bên ngoài dự án theo quy hoạch chung của thành phố, vì vậy chủ đầu tư cần phối hợp với các cơ quan liên quan tại địa phương để đảm bảo đầu tư đồng bộ tuyến đường này kết nối với dự án, đảm bảo việc thoát nước của dự án khi đi vào hoạt động.

- 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thông báo khởi công xây dựng công trình và các tài liệu liên quan theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để được theo dõi, quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

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 Khu nhà ở Phú Hải – hạng mục công trình nhà thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật tại TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. 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 Bình Thuận;
- UBND TP Phan Thiết;
- Sở XD tỉnh Bình Thuận;
- Lưu VP, QLDA (CTN).

