

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLHTKT&PTĐT

Khánh Hòa, ngày tháng 8 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định các nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang - hạng mục Hạ tầng kỹ thuật

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 168/2025/CV-HLC ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long về việc thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, 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, Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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 số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/ND-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động 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 Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới tỉnh Khánh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 2939/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 12/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Nha Trang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2458780008 do Sở Tài chính Khánh Hòa chứng nhận lần đầu ngày 22/5/2025, chứng nhận điều chỉnh lần 01 ngày 30/6/2025;

Căn cứ văn bản số 508/TĐ-PCCC ngày 06/8/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Khánh Hòa về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

Căn cứ Quyết định số 3179/QĐ-BTNMT ngày 12/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang”;

Trên cơ sở kết quả thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi (BCNCKT) đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của Sở Xây dựng tại văn bản số 1070/SXD-QLHTKT&PTĐT ngày 08/8/2025, Văn bản số 1963/SNNMT-CCKSBVMT ngày 13/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn bản số 602/UBND-KTHTĐT ngày 13/8/2025 của UBND phường Nam Nha Trang, Văn bản số 630/SCT-QLNL ngày 13/8/2025 của Sở Công Thương và hồ sơ giải trình của Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long tại văn bản số 168/2025/CV-HLC ngày 12/8/2025;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến về nội dung giải trình ý kiến thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang - hạng mục Hạ tầng kỹ thuật như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.
2. Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật.
3. Loại, nhóm dự án: Nhóm A.
4. Loại, cấp công trình: Hạ tầng kỹ thuật cấp II.
5. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long (đại diện liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long).
6. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long.
7. Địa điểm xây dựng: phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
8. Giá trị tổng mức đầu tư:

- Tổng mức đầu tư toàn dự án: khoảng 17.330.252.159.111 đồng (*Mười bảy nghìn ba trăm ba mươi tỷ hai trăm năm mươi hai triệu một trăm năm mươi chín nghìn một trăm mười một đồng*).

- Tổng mức đầu tư hạng mục Hạ tầng kỹ thuật: khoảng 1.529.190.449.027 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn năm trăm hai mươi chín tỷ một trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn không trăm hai mươi bảy đồng*).

9. Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của nhà đầu tư và vốn huy động.

10. Thời gian thực hiện:

- Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Bắt đầu từ Quý I năm 2025 đến hết Quý III/2030.

- Phân kỳ đầu tư: Dự án không đề xuất phân kỳ đầu tư.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

11. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế các hạng mục và các quy định pháp luật khác có liên quan.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần địa tin học Việt.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần thế giới kỹ thuật Miền Bắc.

13. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Ánh Dương; Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam.

14. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng AGO, Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội.

II. Kết quả thẩm định đối với các nội dung đã tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ.

1. 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:

- Đối với hạng mục san nền: tại văn bản số 168/2025/CV-HLC ngày 12/8/2025, chủ đầu tư đã kiểm tra, rà soát, đảm bảo san nền của dự án phù hợp với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; theo đó hồ sơ trình thẩm định tách phần san nền các công trình giao thông và các công trình xây dựng riêng, thiết kế san nền trong BCNCKT kích thước các ô lưới chi tiết hơn so với quy hoạch chi tiết 1/500 để đảm bảo yêu cầu kỹ thuật cao hơn, độ chính xác tốt hơn, khối lượng chính xác hơn, do vậy phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Ngoài ra, nội dung giải trình của chủ đầu tư tại văn bản số 168/2025/CV-

HLC liên quan đến sự sai khác các chỉ tiêu giữa đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt với hồ sơ BCNCKT trình thẩm định (các chỉ tiêu về hệ thống thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc), qua đánh giá nội dung giải trình, cơ sở tính toán các chỉ tiêu cơ bản phù hợp theo quy định và nội dung này được UBND phường Nam Nha Trang ghi nhận tại Văn bản số 602/UBND-KTHTĐT ngày 13/8/2025.

2. 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:

Về nội dung đề nghị chủ đầu tư đánh giá khả năng kết nối giao thông để đảm bảo đồng bộ hạ tầng giao thông toàn dự án khi chưa có phương án thiết kế cầu đê đầu nối giao thông theo quy hoạch được duyệt: theo giải trình của chủ đầu tư tại văn bản số 168/2025/CV-HLC, chủ đầu tư sẽ triển khai BCNCKT hạng mục Cầu và Kè dự kiến trong tháng 9/2025 để đồng bộ về hạ tầng giao thông, đảm bảo an toàn cho công trình, chống sạt lở tại các vị trí tiếp giáp sông Tắc và sông Quán Trường.

Về nội dung phương án thiết kế thi công tuyến cầu tạm đầu nối vào tuyến đường Vành đai 2 và đường N1 có một số đoạn trên tuyến đường, cầu tạm phục vụ thi công dự án nằm ngoài ranh dự án, do đó đề nghị chủ đầu tư rà soát, liên hệ với địa phương và cơ quan quản lý chuyên ngành theo phân cấp để thực hiện các thủ tục đầu nối liên quan cho phù hợp: theo giải trình của chủ đầu tư tại văn bản số 168/2025/CV-HLC, chủ đầu tư sẽ liên hệ liên hệ với địa phương và cơ quan quản lý chuyên ngành theo phân cấp để thực hiện các thủ tục đầu nối liên quan cho phù hợp.

Về nội dung đề nghị chủ đầu tư bổ sung *Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị* theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, được sửa đổi tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng: theo giải trình của chủ đầu tư tại văn bản số 168/2025/CV-HLC, phương án đầu tư xây dựng bàn giao quản lý trong khu đô thị thực hiện theo khoản 4 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh và được thể hiện tại phần VII Chương 2 Thuyết minh BCNCKT.

3. 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:

Về nội dung đề nghị chủ đầu tư giải trình, điều chỉnh thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi và bản vẽ thiết kế theo ý kiến của Sở Công Thương tại Văn bản số 177/STC-QLNL ngày 17/7/2025 và của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 684/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 17/7/2025: tại văn bản số 168/2025/CV-HLC, chủ đầu tư đã tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa các nội dung liên quan, được các cơ quan liên quan ghi nhận (Sở Nông nghiệp và Môi trường

tại văn bản số 1963/SNNMT-CCKSBVMT ngày 13/8/2025 và Sở Công Thương tại văn bản số 630/SCT-QLNL ngày 13/8/2025).

Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở với các yêu cầu về bảo vệ môi trường: Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3179/QĐ-BTNMT ngày 12/8/2025.

Về nội dung đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu phương án thiết kế kè để đảm bảo an toàn cho công trình, chống sạt lở tại các vị trí tiếp giáp sông Tắc và sông Quán Trường khi triển khai các bước tiếp theo: tại văn bản số 168/2025/CV-HLC, chủ đầu tư sẽ triển khai BCNCKT hạng mục Cầu và Kè dự kiến trong tháng 9/2025 để đảm bảo an toàn cho công trình, chống sạt lở tại các vị trí tiếp giáp sông Tắc và sông Quán Trường.

Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: hồ sơ thiết kế về phòng cháy và chữa cháy được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh thẩm định tại văn bản số 508/TĐ-PCCC ngày 06/8/2025; được Bộ Quốc phòng ban hành Quyết định số 3010/QĐ-BQP ngày 24/6/2025 về việc giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện công tác rà phá bom mìn, vật nổ dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, được Lữ đoàn 299 – Quân đoàn 12 cam kết đảm bảo an toàn mặt bằng đã rà soát bom mìn, vật nổ vào ngày 05/8/2025.

III. Kết luận và kiến nghị:

1. Kết luận

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang - hạng mục Hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị:

Ngoài các nội dung đề nghị chủ đầu tư lưu ý tại phần VI văn bản số 1070/SXD-QLHTKT&PTĐT ngày 08/8/2025 của Sở Xây dựng, trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư lưu ý thêm các nội dung sau:

- Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của hồ sơ giải trình kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi khi trình Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thẩm định, cho ý kiến.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định. Trường hợp không thực hiện được việc lưu trữ theo bản định dạng .pdf, đề nghị chủ đầu tư nộp bổ sung 01 bộ bản vẽ để đóng dấu lưu trữ.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Nghị định số 175/2024/ND-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan để hoàn chỉnh các thủ tục

về đất đai, xây dựng, an toàn thi công, bảo vệ môi trường, đảm bảo đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng; gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

- Chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung theo đề nghị của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Quyết định số 3179/QĐ-BTNMT ngày 12/8/2025.

Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

(Đính kèm: văn bản số 1158/SXD-QLHTKT&PTĐT ngày 12/8/2025; văn bản số 1963/SNNMT-CCKSBVMT ngày 13/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; văn bản số 602/UBND-KTHTĐT ngày 13/8/2025 của UBND phường Nam Nha Trang; văn bản số 630/SCT-QLNL ngày 13/8/2025 của Sở Công Thương)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Công an tỉnh;
- Các Sở: TC, CT, NN&MT;
- UBND phường Nam Nha Trang;
- Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Phòng QL HĐXD (p/h);
- Lưu: VT, HTĐT. Đức.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Văn An