

UBND TỈNH BÌNH THUẬN
SỞ XÂY DỰNG

Số: 24 /SXD-QLN&PTĐT
V/v thông báo kết quả thẩm định
điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu
khả thi đầu tư xây dựng dự án
Khu dịch vụ du lịch cộng đồng
Biển Quê Hương, công trình Biệt
thự du lịch nghỉ dưỡng

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

Bình Thuận, ngày 29 tháng 02 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Biển Quê hương - Phan Thiết.

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 11/BQH-TTrXD ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH Biển Quê hương - Phan Thiết (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) về việc thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 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 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành quy định phân cấp quản lý và thực hiện dự án đầu tư công, dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng các nguồn vốn khác nhau trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê hương, hạng mục: Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (điều chỉnh) số 03/KQTTr-TL ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH Thiết kế và Đầu tư xây dựng Thăng Long.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê hương như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê hương. Công trình: Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: dự án nhóm B, công trình dân dụng cấp III thuộc dự án có công trình cấp II.

3. Người quyết định đầu tư: Giám đốc Công ty TNHH Biển Quê hương - Phan Thiết.

4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Biển Quê hương - Phan Thiết.

- Địa chỉ liên hệ: số 123 đường Nguyễn Trương, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 160.000.000.000 đồng (*theo Tờ trình của chủ đầu tư, Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này*).

7. Nguồn vốn đầu tư: vốn của doanh nghiệp (vốn khác).

8. Thời gian thực hiện: đến Quý IV-2024 (theo tờ trình của chủ đầu tư).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam, danh mục cụ thể được nêu tại thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và tờ trình của chủ đầu tư.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn TMS.

11. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Trường Long.

12. Nhà thầu lập báo cáo khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Trường Long.

13. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Thiết kế và Đầu tư xây dựng Thăng Long.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3579/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 1165/QĐ-UBND ngày 09/5/2018, số 966/QĐ-UBND ngày 17/4/2019, số 1568/QĐ-UBND ngày 07/7/2020, số 1601/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND tỉnh Bình Thuận.

- Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 27/02/2019 của UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dịch vụ và Du lịch cộng đồng Biển Quê Hương; Công văn số 3145/STNMT-CCBVMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thủ tục môi trường dự án “Khu dịch 3 vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương” tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

- Quyết định số 1961/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ và Du lịch cộng đồng Biển Quê Hương.

- Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ và Du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

- Quyết định số 06/QĐ-BQHPT ngày 07/9/2023 của Công ty TNHH Biển Quê Hương – Phan Thiết về việc phê duyệt dự án Khu Dịch vụ Du lịch cộng đồng Biển Quê Hương tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra:

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh);
- Bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Báo cáo kết quả thẩm tra;
- Các tài liệu có liên quan.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Đơn vị lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn TMS.
- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Trường Long
- + Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BIT-00005808 do Sở Xây dựng Bình Thuận cấp ngày 04/3/2019 cho Công ty Cổ phần Trường Long.
- + Chủ trì khảo sát: ông Trần Thanh Cảnh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DON-00033297 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2018.
- Đơn vị lập thiết kế cơ sở điều chỉnh: Công ty Cổ phần Trường Long
- + Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BIT-00005808 do Sở Xây dựng Bình Thuận cấp ngày 04/3/2019 cho Công ty Cổ phần Trường Long;
- + Chủ trì thiết kế kiến trúc: ông Lê Sĩ Khôi Nguyên có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052323 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/3/2019;
- + Chủ trì thiết kế kết cấu: bà Hoàng Phan Bích Thủy có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BIT-00034423 do Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/6/2023;
- + Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: ông Trần Thanh Sơn có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00084787 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 07/02/2020;

+ Chủ trì thiết kế điện: ông Nguyễn Hữu Quý có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00053849 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/9/2019.

- Đơn vị tư vấn thẩm tra: Công ty TNHH Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Thăng Long

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005801 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 12/3/2019 cho Công ty TNHH Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Thăng Long;

+ Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra kiến trúc: ông Nguyễn Văn Lâm có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00060515 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp 28/5/2019;

+ Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra kết cấu: ông Trương Bảo Lâm có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BIT-00034425 do Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/5/2023;

+ Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: ông Chử Ngọc Oanh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00063070 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 09/7/2019;

+ Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra điện: ông Nguyễn Trọng Tài có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00070621 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/9/2019.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH:

1. Điều chỉnh tăng diện tích và giải pháp thiết kế móng các căn biệt thự, cụ thể:

Tên công trình	Nội dung đã thẩm định	Nội dung thẩm định điều chỉnh
Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng ký hiệu SL1: 22 căn	- Diện tích xây dựng 80,41m²/căn, diện tích sàn 193,64 m²/căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng chung.	- Diện tích xây dựng 95,0m²/căn, diện tích sàn 237,84 m²/căn (trừ 02 căn ký hiệu 1h.01, 1h.02). - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng riêng.
Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng ký hiệu SL2: 36 căn	- Diện tích xây dựng 80,41m²/căn, diện tích sàn 193,64 m²/căn.	- Diện tích xây dựng 95,0m²/căn, diện tích sàn 237,84 m²/căn

	- Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng chung.	- Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng riêng.
Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng ký hiệu SL3: 20 căn	- Diện tích xây dựng 80,41m ² /căn, diện tích sàn 193,64 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng chung.	- Diện tích xây dựng 95,0m ² /căn, diện tích sàn 237,84 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng riêng.
Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng ký hiệu V1: 12 căn	- Diện tích xây dựng 132,0m ² /căn, diện tích sàn 320,77m ² /căn - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng chung.	- Diện tích xây dựng 145,69m ² /căn, diện tích sàn 384,54 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng riêng
Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng ký hiệu V2: 02 căn	- Diện tích xây dựng 127,78m ² /căn, diện tích sàn 312,02 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng chung.	- Diện tích xây dựng 131,12m ² /căn, diện tích sàn 384,54 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng riêng.
Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng ký hiệu V3: 03 căn (ký hiệu: 1c.01, 1c.12, 1g.01)	- Diện tích xây dựng 114,16m ² /căn, diện tích sàn 291,12 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng chung.	- Diện tích xây dựng 136,41m ² /căn, diện tích sàn 364,15 m ² /căn. - Giải pháp thiết kế móng giữa các căn biệt thự là móng riêng.

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.

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh được lập cơ bản phù hợp với quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

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

- Nhà thầu thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần Trường Long có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp. Các cá nhân chủ nhiệm, chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp.

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Công ty TNHH Thiết kế và Đầu tư xây dựng Thăng Long có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp. Các cá nhân chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp.

- Nhà thầu khảo sát: Công ty Cổ phần Trường Long có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp. Cá nhân chủ nhiệm khảo sát có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp.

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, vị trí công trình được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh các công trình biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương cơ bản phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1961/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh và Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ và Du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

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:

Nội dung điều chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương phù hợp với Quyết định chủ trương đầu tư số 3579/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 1165/QĐ-UBND ngày 09/5/2018, 966/QĐ-UBND ngày 17/4/2019, 1568/QĐ-UBND ngày 07/7/2020, 1601/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND tỉnh.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: cơ bản phù hợp.

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:

- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng: theo báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 03/KQTTTr-TL ngày 17 tháng 01 năm

2024 của Công ty TNHH Thiết kế và Đầu tư xây dựng Thăng Long.

- Bảo vệ môi trường: dự án Khu dịch vụ và Du lịch cộng đồng Biển Quê Hương đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 27/02/2019 và ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 3145/STNMT-CCBVMT ngày 12/7/2023 về việc hướng dẫn thủ tục môi trường dự án “Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương” tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

- Phòng cháy chữa cháy: các công trình biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương đã được phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh Bình Thuận trả lời về giải pháp PCCC tại công văn số 866/PC07 ngày 29/4/2022 và công văn số 3475/PC07 ngày 07/11/2023.

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

Danh mục các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng thể hiện trong thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cơ bản tuân thủ đúng theo quy định hiện hành.

V. KẾT LUẬN

Hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Đề nghị chủ đầu tư khi triển khai đầu tư các công trình còn lại trong dự án tính toán diện tích xây dựng sao cho mật độ xây dựng toàn dự án đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình Nhà nghỉ du lịch kết hợp mua sắm thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê hương./cđ

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLNN&PTĐT (Tuyên).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đức Toàn

