

Số: / UBND-KTHTĐT Bắc Nha Trang, ngày tháng năm 2026

VĂN BẢN CHẤP THUẬN
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG (TỶ LỆ 1/500) DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ
HỘI HHO-05 (HACOM GALACITY), PHƯỜNG BẮC NHA TRANG

Cấp cho: Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận.
Địa chỉ: Lô TM09 đường Đặng Quang Cẩm, KĐT biển Bình Sơn - Ninh Chữ,
phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 đã Sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Nghị Quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 31/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Vĩnh Hải - Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 (Hacom Galacity);

Căn cứ Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 27/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với trường hợp Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 tại phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận tại Văn bản số 26/TTr-TĐNT ngày 03/02/2026 và Tờ trình số 865/TTr-KTHTĐT-XDCT ngày 04/02/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 (Hacom Galacity) tại số 120 đường Điện Biên Phủ, phường Bắc Nha Trang.

UBND phường Bắc Nha Trang chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 (Hacom Galacity) tại số 120 đường Điện Biên Phủ, phường Bắc Nha Trang với các nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 (Hacom Galacity), phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 tại số 120 đường Điện Biên Phủ, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Duy Hiệu;
- Phía Tây giáp đường Hoàng Tăng Bí;
- Phía Nam giáp đường Điện Biên Phủ;
- Phía Bắc giáp đường Ngô Lan Chi.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 5.167,7 m².

3. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

3.1. Mục tiêu: Cụ thể hóa định hướng đồ án quy hoạch phân khu đã được

UBND tỉnh phê duyệt; Xây dựng mới khu nhà ở xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh sản phẩm nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định; kinh doanh sản thương mại dịch vụ theo quy định pháp luật.

3.2. Tính chất: Đất hỗn hợp Nhóm nhà ở và Dịch vụ gồm chức năng nhóm nhà ở và chức năng dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Dự báo quy mô dân số: Khoảng 1.283 người
- Dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của quy hoạch:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
1.1	Sinh hoạt	Lít/người/ngày.đêm	150
1.2	Công trình công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn/ngđ	2
1.3	Dự phòng thất thoát	%Tổng cấp nước	10
1.4	Nước chữa cháy	Lít/s	30
2	Cấp điện		
2.1	Sinh hoạt	W/người.	≥800
2.2	Công cộng	W/m ² sàn	≥ 90
2.3	Cây xanh	W/m ²	0,5
2.4	Giao thông	W/m ²	1,2
3	Thông tin liên lạc		
3.1	Sinh hoạt	Thuê bao/ hộ	2
3.2	Công cộng	Thuê bao/ 100m ² sàn	1
4	Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn		
4.1	Sinh hoạt	% Tổng cấp nước	≥80
4.3	Thu gom chất thải rắn sinh hoạt	kg/người.ngày	1,3
4.4	Thu gom chất thải rắn công cộng	% chất thải rắn sinh hoạt	20
B	Các chỉ tiêu khác		
1	Nhà trẻ		
1.1	Diện tích sử dụng	Cháu/1000 người	50
		m ² / 1 cháu	8
2	Sinh hoạt cộng đồng		
2.1	Diện tích sử dụng	m ² / 1 căn hộ	0,8
3	Bãi đỗ xe		
3.1	Diện tích đỗ xe phục vụ căn hộ chung cư	m ² / 100 m ² sàn	12
		m ² / 4 căn hộ	25
3.2	Diện tích đỗ xe phục vụ không gian thương mại	m ² /100 m ² sàn	25

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT					
		Diện tích đất (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	HSSDD (lần)	Số căn nhà (căn)	Ghi chú
	Khu đất HHO-05	5167,7					Theo QHPK
1	Đất nhà chung cư (NOXH)	5.130,3	23	-	9,8	501	
1.1	Diện tích xây dựng công trình	2.760,0	-	-	-	-	
	<i>Diện tích xây dựng khối đế</i>	2.760,0	03	54	-	-	
	<i>Diện tích xây dựng khối tháp</i>	2.145,0	20	42	-	-	
	<i>Diện tích xây dựng tầng hầm</i>	3.569,0	01	-	-	-	
1.2	Diện tích cây xanh trong công trình	1.026,1	-	20	-	-	
1.3	Diện tích giao thông trong công trình	1.344,2	-	26	-	-	
2	Đất giao thông	37,4	-	-	-	-	
<i>MĐXD gộp Brutto so với ô OHH-05 thuộc QHPK (%)</i>		54,0					

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 5.167,7 m² bao gồm các loại đất như sau:

- Đất nhà chung cư: chiếm diện tích là 5.130,3 m², tổng số căn hộ dự kiến khoảng 501 căn, gồm 2 phần đế và tháp, HSSDD đất là 9,8 lần, Tầng cao 23 tầng nổi + 01 tầng hầm + 01 tum thang kỹ thuật.

+ Khối đế cao 03 tầng, MĐXD: 54,0 %.

+ Khối tháp cao 20 tầng, MĐXD: 42,0 %.

- Đất giao thông: chiếm diện tích 37,4m².

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tầng hầm và nhà chung cư (*Theo bản vẽ QH-03*).

- Chiều cao công trình tối đa 85,0m (*Tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng +4,0 đến +5,4m so với mực nước biển*): Theo Văn bản số 581/TC-QC ngày 01/10/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

b) Giải pháp không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan là hình ảnh khu ở mới trong đô thị.
- Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh khu vực. Công trình có khoảng lùi so với ranh giới khu đất 6m ở tất cả các phía tạo góc nhìn cảnh quan kiến trúc. Thiết kế thông gió và lấy sáng tự nhiên cho các căn hộ, đạt hiệu quả sử dụng.

5.2. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

5.2.1 Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Phía Bắc khu đất dự án giáp đường Ngô Lan Chi có quy mô mặt cắt ngang B=13m, bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $2 \times 3,5 = 7 \text{ m}$;
+ Hệ đường hai bên rộng: $3,0 + 3,0 = 6,0 \text{ m}$.

- Phía Nam khu đất dự án giáp đường Điện Biên Phủ có quy mô mặt cắt ngang B=20m, bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $2 \times 6 = 12 \text{ m}$;
+ Hệ đường hai bên rộng: $4,0 + 4,0 = 8,0 \text{ m}$.

- Phía Đông khu đất dự án giáp đường Nguyễn Duy Hiệu có quy mô mặt cắt ngang B=13m, bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $2 \times 3,5 = 7 \text{ m}$;
+ Hệ đường hai bên rộng: $3,0 + 3,0 = 6,0 \text{ m}$.

- Phía Tây khu đất dự án giáp đường Hoàng Tăng Bí có quy mô mặt cắt ngang B=13m, bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy rộng: $2 \times 3,5 = 7 \text{ m}$;
+ Hệ đường hai bên rộng: $3,0 + 3,0 = 6,0 \text{ m}$.

Dự án tổ chức lối ra vào tiếp cận từ đường Ngô Lan Chi và Nguyễn Duy Hiệu; bề rộng lối ra vào $\geq 5,5\text{m}$, đảm bảo các phương tiện ra vào.

* Giao thông đối nội:

- Tuyến đường nội bộ bố trí xung quanh công trình có bề rộng 3,5m-5,5m; đảm bảo kích thước theo quy định để xe giao thông cơ giới và xe phòng cháy chữa cháy có thể tiếp cận công trình.

- Lối ra vào hầm và lối thoát hiểm đáp ứng yêu cầu về PCCC theo QCVN 06/2022.

* Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.

* Chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo QCVN01:2021/BXD.

5.2.2. San nền – Thoát nước mưa:

- Tuân thủ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, kết hợp nghiên cứu hiện trạng và điều tra số liệu thực tế, chọn Cao độ hiện trạng tự nhiên khu đất từ +4.0m đến +5.4m. Cao độ san nền trung bình khu đất từ +4.70m đến +5.65m. Độ dốc san nền trong ô đất đảm bảo thoát nước tự chảy tối thiểu khoảng $i=0.86\%$.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất.
- Bám sát địa hình khu vực, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đất đắp.
- Đảm bảo thoát nước thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy) không gây sồi mòn, rửa trôi đất.

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực quy hoạch được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu đất quy hoạch dựa trên quy hoạch bố trí thoát nước mưa trong đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, đồng thời căn cứ cụ thể trên giải pháp quy hoạch không gian, sử dụng đất.

5.2.3. Thoát nước thải, chất thải rắn

- Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua trạm xử lý nước thải của dự án được bơm dẫn về hồ ga nước thải hiện trạng trước dự án và thoát ra tuyến cống thoát nước thải D300 trên đường Điện Biên Phủ.

- Rác thải sinh hoạt tại khu dân cư được thu gom hàng ngày, theo giờ quy định rồi tập hợp về điểm tập kết rác bên trong dự án trước khi được công ty môi trường vận chuyển đến khu xử lý chung của khu vực.

5.2.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Theo mạng lưới cấp nước chung. Nước cấp cho khu vực lập quy hoạch đầu nối từ tuyến ống HDPE DN300 nằm trên vỉa hè phía Bắc đường Điện Biên Phủ (gần ngã ba Điện Biên Phủ- Nguyễn Duy Hiệu) giáp ranh giới dự án.

- Mạng lưới: Hệ thống cấp nước sinh hoạt dùng hệ thống bơm, bơm nước bề ngầm lên bể nước mái cấp nước cho công trình. Nước từ bể nước ngầm cấp cho các trụ chữa cháy bên ngoài công trình. Áp lực tự do tại họng lấy nước đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

5.2.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện trung áp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây 22kV hiện có trên đường Điện Biên Phủ.

- Lắp mới 01 trạm biến áp 3 pha cấp điện chung cư NOXH và công trình hạ tầng kỹ thuật (công viên, đường giao thông) tổng công suất 3.100 kVA để cung cấp điện cho sinh hoạt, dịch vụ trong dự án.

- Lưới điện trong công trình được bố trí đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Bố trí các trạm sạc điện thông minh cho xe máy điện và ô tô. Các trạm sạc điện đặt kết hợp các bãi đỗ xe ngoài trời và khu vực bãi đỗ xe bên trong chung cư. Đảm bảo các yêu cầu về an toàn điện và quy định về PCCC.

5.2.6. Viễn thông thụ động:

- Giải pháp thiết kế: Theo quy hoạch phục vụ các thuê bao của khu nhà ở là sử dụng cáp từ tổng đài khu vực.

- Dự kiến xây dựng các tủ đấu nối đầu dây được bố trí tại các trục đường giao thông.

- Mạng lưới buro điện trong khu vực nghiên cứu được thiết kế đi bằng cáp ngầm.

6. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo

- Thuyết minh Quy hoạch tổng mặt bằng (bao gồm bản vẽ tỷ lệ phù hợp).

- Các Văn bản có liên quan.

- Bản vẽ gồm:

+ Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch, tỷ lệ phù hợp.

+ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

+ Hồ sơ điện tử: Tập tin (file) bản vẽ và văn bản được quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy. Cơ sở dữ liệu số địa lý (Gis) quy hoạch tổng mặt bằng bao gồm các tập tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc.

7. Trách nhiệm của Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập quy hoạch tổng mặt bằng, nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch, cơ sở của dự báo quy mô dân số, đất đai trong hồ sơ quy hoạch đảm bảo đồng bộ với quy hoạch phân khu và không chồng lấn với các dự án liên quan. Chủ động rà soát, điều chỉnh các quy định khác có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ, sự phù hợp của dự án.

- Thực hiện thủ tục chấp thuận về độ cao công trình theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam.

- Thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

- Thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật với các cơ quan quản lý, vận hành theo quy định.

- Thực hiện thẩm định thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 đã được Sửa đổi, bổ sung và các quy định khác có liên quan.

8. Đề nghị Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp quản lý, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, giao thông, các vấn đề liên khác đúng quy định pháp luật hiện hành; đồng thời thực hiện đúng quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất.

9. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường cơ quan thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng tiến hành thẩm định đóng dấu xác nhận thuyết minh, bản vẽ (tất cả các bản ghép) trong hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

10. Văn bản chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu nhà ở xã hội HHO-05 (Hacom Galacity), phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa hết hiệu lực trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- UBND tỉnh Khánh Hòa (báo cáo);
- Các Sở: XD, NN&MT, TC;
- Chủ tịch, Các PCT UBND phường;
- VP HĐND và UBND phường;
- Phòng: KTHTĐT, VH-XH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Đại Dương