

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 5041/SXD-QLHT

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 26 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3); Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4) thuộc Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu

Sở Xây dựng đã tiếp nhận Tờ trình số 07/2025/TTr-PVT ngày 02/6/2025 và số 174/2025/CV-PVT ngày 26/6/2025 bổ sung làm rõ nội dung Tờ trình số 07/2025/TTr-PVT của Quý Công ty đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.3) và Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.4) thuộc Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu. (Mã hồ sơ H06.16-250607-0001 tiếp nhận ngày 07/6/2025, hẹn trả kết quả ngày 27/7/2025).

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

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-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 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 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng 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; Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021.

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định của chủ đầu tư.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và đối chiếu quy định pháp luật, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3); Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4) thuộc Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Hạng mục công trình trình thẩm định: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3); Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4).

2. Nhóm dự án: Dự án nhóm A. Loại dự án: Công trình dân dụng. Cấp công trình: Cấp I. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Ông Đàm Minh Hải - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu.

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu.

- Địa chỉ liên hệ: B1.26 – Khu B – Khu biệt thự - Du lịch Thanh Bình, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Địa điểm xây dựng: Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng:

- Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3): 2.206.164.654.772 đồng (*Hai nghìn hai trăm lẻ sáu tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm bảy mươi hai đồng*).

- Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4): 1.304.807.757.168 đồng (*Một nghìn ba trăm lẻ bốn tỷ, tám trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi tám đồng*).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (*Vốn của doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp*).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý II năm 2025 đến Quý III năm 2027.

9. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Áp dụng hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia của Việt Nam.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Địa kỹ thuật Đông Dương.

12. Nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển công nghệ Đại học Xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Các văn bản pháp lý:

a) Về chấp thuận đầu tư dự án, đất đai và quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu đính chính nội dung Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 597.475,7 m² đất tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án có mã số 0383665666 do Sở Tài chính cấp ngày 12/5/2025, chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu;

- Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 597.475,7 m² tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 296.993,9 m² tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 47.436 m² tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu ;

- Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

- Văn bản số 324/TC-QC ngày 10/8/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu cho ý kiến độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

b) Các văn bản pháp lý về hạ tầng kỹ thuật:

- Văn bản số 2356/PCBRVT-KHVT ngày 07/5/2025 của Công ty Điện lực Bà Rịa – Vũng Tàu ý kiến đấu nối cấp điện cho dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 74/CV-CN ngày 07/5/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Bà

Rịa – Vũng Tàu ý kiến đầu nối cấp nước cho khu vực dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 3116/SXD-QLHT ngày 08/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thỏa thuận phương án đầu nối hệ thống thoát nước cho dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 3142/SXD-QLHT ngày 08/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận thiết kế nút giao của dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu đầu nối vào đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu.

- Quyết định số 06/2025/QĐ-PVT ngày 26/6/2025 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu phê duyệt danh mục Quy chuẩn - Tiêu chuẩn áp dụng cho các hạng mục công trình thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, Thành phố Vũng Tàu.

c) Về thiết kế xây dựng đã thẩm định và phê duyệt:

- Công văn số 3354/SXD-QLHT ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Giấy phép xây dựng số 30/GPXD ngày 15/5/2025 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu được phép xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

- Các văn bản pháp luật khác liên quan.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất lập năm 2024.

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập tháng 6/2025.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở đã được thẩm tra tháng 6/2025.

- Hồ sơ tập tin BIM.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế cơ sở lập tháng 6/2025.

- Chứng chỉ năng lực các nhà thầu, cá nhân tham gia dự án.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 2405/2025/BCTT-NUCETECH ngày 26/6/2025 và số 2406/2025/BCTT-NUCETECH ngày 26/6/2025, kèm phụ lục tính toán.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn Địa kỹ thuật Đông Dương.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106505508, đăng ký lần đầu

ngày 08/4/2014 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/4/2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số BXD-00007684 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 26/12/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 26/12/2032, phạm vi hoạt động khảo sát xây dựng địa hình, địa chất công trình hạng I;

- Chủ trì khảo sát địa chất: Ông Phạm Xuân Minh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00130067 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 21/01/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/01/2027, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I.

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

- Nhà thầu tư vấn thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401031527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/12/2024.

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001935 do Cục Công tác phía Nam cấp ngày 20/4/2022, có thời hạn đến ngày 20/4/2032, hạng I.

+ Chủ nhiệm dự án: Ông Vũ Gia Bình có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-07-2022-082 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 15/02/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 15/02/2033.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Trường Trinh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số QNI-KTS-00000641 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 24/02/2025, có thời hạn đến ngày 23/02/2035, được phép hành nghề thiết kế kiến trúc công trình.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Đức Cường có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00075863 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/6/2023, có thời hạn đến ngày 22/06/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I.

+ Chủ trì thiết kế cơ- điện: Ông Nguyễn Đăng Hải có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00069088 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, có thời hạn đến ngày 15/11/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ - điện công trình hạng I.

+ Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Bà Thái Kiều Chinh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00025450 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/11/2023, có thời hạn đến ngày 15/11/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I.

c) Nhà thầu thẩm tra:

- Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển công nghệ Đại học Xây dựng.

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104648589 ngày 17/05/2010

do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I, số BXD-00023203 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng cấp ngày 12/4/2019 có giá trị đến ngày 12/4/2029.

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Nguyễn Thanh Hà có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-02-2023-060 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 02/6/2023, có giá trị đến ngày 02/6/2033.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Trần Văn Hiếu có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048877 do Cục Công tác phía Nam cấp ngày 29/12/2022, có giá trị đến ngày 29/12/2027, phạm vi hoạt động thiết kế kết cấu công trình, hạng I.

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện và PCCC: Ông Nguyễn Xuân Sâm có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054046 do Cục Công tác phía Nam cấp ngày 04/5/2022, được phép hành nghề thiết kế cơ - điện công trình, hạng I.

+ Chủ trì thẩm tra cấp - thoát nước: Ông Phan Nhật Khánh Trình có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00139002 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 04/5/2022, có giá trị đến ngày 04/5/2027, được phép hành nghề thiết kế cấp – thoát nước công trình, hạng I.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Theo Tờ trình số 07/2025/TTr-PVT ngày 02/6/2025 và số 174/2025/CV-PVT ngày 26/6/2025 của Chủ đầu tư, hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.3) và Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.4) có các nội dung chủ yếu như sau:

1. Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.3):

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.3) được xây dựng tại lô đất ký hiệu DV02.3, có diện tích lô đất 6.963,0 m², khoảng lùi xây dựng công trình mặt tiếp giáp đường xung quanh $\geq 9,0$ m. Chiều cao công trình tính từ cốt sân đến đỉnh mái 137,06 m. Giao thông đứng công trình bố trí 18 thang máy, 04 thang bộ. Có các chỉ tiêu quy mô như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị	DV02.3	
			Thiết kế	QH được duyệt
1	Diện tích khu đất	m ²	6.963,0	6.963,0
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	2.785,2	2.785,2
3	Mật độ xây dựng	%	40,0	40,0
	Diện tích xây dựng phần ngầm		6.539,0	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	113.715,4	
4.1	Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm	m ²	19.617,0	
4.2	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	m ²	94.098,4	

5	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình; không bao gồm diện tích sân thượng, mái công trình)	m ²	89.160,2	90.519,0
6	Hệ số sử dụng đất	lần	12,8	13,00
7	Chiều cao PCCC	m	119,7	
8	Số tầng cao (không bao gồm tầng kỹ thuật tum mái)	tầng	34	40
8.1	Số tầng nổi	tầng	34	40
8.1.1	Khối đế: Dịch vụ	tầng	2	2
8.1.2	Khối tháp: Căn hộ dịch vụ	tầng	32	38
8.2	Số tầng hầm	tầng	3	
9	Tổng số căn hộ	căn	1.464	
10	Tổng số dân	dân	2.212	1.526

- Giải pháp bố trí mặt bằng công năng:

a) Phần hầm: 3 tầng hầm, cụ thể:

- Tầng hầm 1: Cao 4,5 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 6,539,0 m², bố trí các không gian bãi đỗ xe, bể nước phòng cháy, các phòng kỹ thuật; sảnh thang máy, thang thoát hiểm...

- Tầng hầm 2 và 3: Cao 3,3 m/tầng với diện tích sàn xây dựng khoảng 6.539,0 m²/tầng, bố trí bãi đỗ xe, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang thoát hiểm, bể nước sinh hoạt, đường dốc...

b) Phần nổi: Cao 34 tầng, cụ thể:

- Khối đế cao 02 tầng, bố trí công năng các tầng như sau:

+ Tầng 1: Cao 4,5 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 2.383,77 m², bố trí sảnh đón, các căn shop (2 tầng), vệ sinh chung và vệ sinh cho người khuyết tật, sân vườn chung, phòng chức năng phụ trợ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

+ Tầng 2: Cao 4,7 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 2.455,20 m², bố trí các căn shop (2 tầng) và khu vui chơi trẻ em, vệ sinh chung, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

- Khối tháp cao 32 tầng, bố trí 1.464 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng, công năng các tầng như sau:

+ Tầng 3-31: Cao 3,5 m/tầng. Diện tích sàn xây dựng 2.785,2 m²/tầng, bố trí tổng số 48 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng mỗi tầng, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

+ Tầng 32: Cao 3,9 m. Diện tích sàn xây dựng 2.785,2 m², bố trí tổng số 48 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

+ Tầng 33 và tầng 34 (*căn Duplex 2 tầng*): Cao 3,5 m/tầng, diện tích sàn xây dựng tầng 33 là 2.785,20 m², diện tích sàn xây dựng tầng 34 là 2.244,78 m², bố trí 24 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng (*Duplex 2 tầng*), khu kỹ thuật phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

+ Tum thang kỹ thuật: Diện tích sàn xây dựng 673,43 m², bố trí phòng kỹ thuật, thang bộ thoát hiểm lên mái.

2. Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.4):

- Giải pháp thiết kế kiến trúc: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu DV02.4) được xây dựng trên khu đất (ký hiệu DV02.4) có diện tích 3.872,5 m², khoảng lùi xây dựng công trình mặt tiếp giáp đường xung quanh $\geq 9,0$ m. Chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến đỉnh mái 160,30 m. Giao thông đứng công trình bố trí 09 thang máy, 02 thang bộ. Có các chỉ tiêu quy mô như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị	DV02.4	
			Thiết kế	QH được duyệt
1	Diện tích khu đất	m ²	3.872,5	3.872,5
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.318,3	1549,0
3	Mật độ xây dựng	%	34,0	40,0
	Diện tích xây dựng phần ngầm		3.551,1	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	59.608,5	
4.1	<i>Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm</i>	m ²	7.102,1	
4.2	<i>Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi</i>	m ²	52.506,4	
5	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (<i>không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình, không bao gồm diện tích sân thượng, mái công trình</i>)	m ²	49.095,3	49.568,0
6	Hệ số sử dụng đất	lần	12,7	12,8
7	Chiều cao PCCC	m	147,3	
8	Số tầng cao (<i>không bao gồm tầng kỹ thuật tum mái</i>)	tầng	40	40
8.1	<i>Số tầng nổi</i>	tầng	40	
8.1.1	<i>Khối đế: Dịch vụ</i>	tầng	2	
8.1.2	<i>Khối tháp: Căn hộ dịch vụ</i>	tầng	38	
8.2	<i>Số tầng hầm</i>	tầng	2	
9	Tổng số căn hộ	căn	760	417
10	Tổng số dân	dân	1.170	835

- Giải pháp bố trí mặt bằng công năng:

a) Phần hầm: 02 tầng hầm, cụ thể:

- Tầng hầm 1: Cao 4,5 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 3.551,05 m², bố trí các không gian bãi đỗ xe, bể nước phòng cháy, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang thoát hiểm...

- Tầng hầm 2: Cao 3,3 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 3.551,05 m², bố trí các không gian bãi đỗ xe, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang thoát hiểm, bể nước sinh hoạt...

b) Phần nổi: Cao 40 tầng, cụ thể:

- Khối đế cao 02 tầng, bố trí công năng các tầng như sau:

+ Tầng 1: Cao 7,0 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 1.162,80 m², bố trí các không gian sảnh đón, các căn shop (2 tầng), vệ sinh chung và vệ sinh cho người khuyết tật, sân vườn chung, phòng chức năng phụ trợ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

+ Tầng 2: Cao 5,0 m với diện tích sàn xây dựng khoảng 1.317,84 m², bố trí các căn shop (2 tầng) và khu vui chơi trẻ em, vệ sinh chung, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

- Khối tháp cao 38 tầng, bố trí 760 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng, công năng các tầng như sau:

+ Tầng 3-19 và tầng 21-37: Cao 3,5 m/tầng, (*tầng 37 cao 4,7m*), diện tích sàn xây dựng 1.318,27 m²/tầng, bố trí tổng số 22 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng mỗi tầng, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.

+ Tầng 20: Cao 6,0 m với diện tích sàn khoảng 1.318,27 m², bố trí gian lánh nạn, cảnh quan sân vườn, bể bơi, spa và kỹ thuật.

+ Tầng 38 và tầng 39 (*căn Duplex 2 tầng*): Cao 3,5 m/tầng, diện tích sàn xây dựng tầng 38 là 1.318,27 m², diện tích sàn xây dựng tầng 39 là 1.026,7 m², bố trí 22 căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng (*căn Duplex 2 tầng*), khu kỹ thuật phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy;

+ Tầng 40: Cao 5,0 m, diện tích sàn xây dựng 1.318,27 m², bố trí nhà hàng, cảnh quan sân vườn.

+ Tum thang kỹ thuật: Diện tích sàn xây dựng 223,05 m², bố trí phòng kỹ thuật, thang bộ thoát hiểm lên mái.

3. Giải pháp kết cấu chung 02 công trình

- **Phần móng:** Móng cọc khoan nhồi đường kính lớn D1500 cho khối tháp cao tầng, cọc khoan nhồi đường kính D800 cho phần đế móng 2-3 tầng hầm, chiều dài cọc dự kiến khoảng 54 m. Toàn bộ hệ cọc được liên kết với nhau bằng hệ thống đai cọc cao 2.500 mm, 1.800 mm, 3.500 mm và 3.000 mm tùy vào mức độ chịu lực, sàn đáy móng dày 700 mm cùng với hệ dầm móng cao 700 mm.

Vách tầng hầm bằng bê tông cốt thép dày 0,8 m đối với công trình DV02.3 và 0,5 m đối với công trình DV02.4.

- **Phần thân:** Giải pháp hệ kết cấu khung, vách lõi kết hợp hệ sàn bê tông cốt thép toàn khối. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau:

- + Các kích thước cấu kiện điển hình vách đơn có chiều dày 0,3 m, 0,4 m, 0,8 m.
- + Dầm tầng 01 có chiều cao 50 cm, 60 cm. Dầm tầng điển hình có kích thước 40 x 40 cm, 50 x 50 cm, 30 x 70 cm.
- + Vách lõi có chiều dày 0,25 m, 0,50 m, 0,6 m tùy vị trí.
- + Sàn các tầng được thiết kế là sàn 2 phương. Chiều dày sàn từ 130 mm đến 200 mm tùy vị trí.

4. Giải pháp hệ thống kỹ thuật:

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ tuyến cấp điện trung thế khu vực. Tổng nhu cầu sử dụng điện của các tòa nhà như sau:

Tòa nhà DV02.3 khoảng 6.821 kVA; Tòa nhà DV02.4 khoảng 3.500 kVA.

+ Tòa nhà DV02.3: Bao gồm 4 máy biến áp hạ áp 22/0,4kV (3x2000kVA & 1x1600kVA). Nguồn điện dự phòng được cấp bởi 4 máy phát điện dự phòng (1x1675 kVA và 3x2063 kVA).

+ Tòa nhà DV02.4: Bao gồm 2 máy biến áp hạ áp 22/0,4kV (1x2000kVA & 1x1600kVA). Nguồn điện dự phòng được cấp bởi 2 máy phát điện dự phòng (1x1675 kVA và 1x2063 kVA).

(Hạng mục Trạm biến áp, tuyến đường dây sẽ được Cơ quan chuyên môn chuyên ngành thực hiện thẩm định theo quy định).

- Hệ thống cấp nước được lấy từ mạng lưới cấp nước chung của thành phố dẫn nước vào bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm của công trình.

- Hệ thống thoát nước: Nước thải sinh hoạt được thu gom về trạm xử lý nước thải toàn khu công suất khoảng 4500 m³/ng.đ đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung. Nước mưa được thu gom bằng đường ống riêng thoát ra hệ thống nước mưa thành phố.

- Các hệ thống kỹ thuật khác: Thông tin liên lạc, điều hòa không khí – thông gió, mạng nội bộ, điện nhẹ, chống sét, phòng cháy chữa cháy...

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thực hiện thẩm định:

- Sở Xây dựng chỉ thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 và Điều 18 Nghị định số

175/2024/NĐ-CP trên cơ sở trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài nội dung này;

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của Sở Xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất chuyên ngành khác hoặc phương án tuyến, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

2. Cơ sở thẩm định: Tờ trình số 07/2025/TTr-PVT và số 174/2025/CV-PVT ngày 26/6/2025 bổ sung làm rõ nội dung Tờ trình số 07/2025/TTr-PVT do Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị Vũng Tàu trình Sở xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

3. Nguyên tắc thẩm định:

- Khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, kết quả thẩm định và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- Việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, phê duyệt dự án được thực hiện với toàn bộ dự án, từng dự án thành phần, hoặc theo giai đoạn thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án (theo phân kỳ đầu tư) bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quy định của pháp luật có liên quan.

- Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đúng thẩm quyền hoặc theo ủy quyền sau khi dự án, thiết kế xây dựng được các cơ quan có thẩm quyền kết luận đủ điều kiện và được cơ quan chủ trì thẩm định tổng hợp, trình phê duyệt theo quy định.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về 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 do chủ đầu tư trình, được đơn vị thẩm tra xác định đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung

một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 và Điều 14, Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Nhà thầu khảo sát địa chất công trình và nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện;

- Các cá nhân tham gia lập dự án đầu tư xây dựng, thẩm tra, khảo sát địa chất có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP:

Thiết kế cơ sở Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.3 và Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.4 thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu được lập phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024, Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Bảng so sánh chỉ tiêu thiết kế của Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.3 với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt

Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.3						
Tên lô đất	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
DV02.3	Du lịch nghỉ dưỡng	Diện tích đất	m ²	6.963,0	6.963,0	Phù hợp
		Tầng cao	tầng	40	34	Phù hợp
		Mật độ xây dựng	%	40,0	40,0	Phù hợp
		Diện tích xây dựng	m ²	2.785,2	2.785,2	Phù hợp
		Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	m ²	90.519,0	89.160,2	Phù hợp
		Hệ số sử dụng đất	lần	13,0	12,8	Phù hợp
		Số căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng	căn	763*	1464	Phù hợp

Bảng so sánh chỉ tiêu thiết kế của Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.4 với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt

Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.4
--

Tên lô đất	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết 1/500	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
DV02.4	Du lịch nghỉ dưỡng	Diện tích đất	m ²	3.872,5	3.872,5	Phù hợp
		Tầng cao	tầng	40	40	Phù hợp
		Mật độ xây dựng	%	40	34,0	Phù hợp
		Diện tích xây dựng	m ²	1.549,0	1.549,0	Phù hợp
		Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	m ²	49.568	49.095,3	Phù hợp
		Hệ số sử dụng đất	lần	12,8	12,7	Phù hợp
		Số căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng	căn	417*	760	Phù hợp

Đối với nội dung số căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng: Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 và phê duyệt chính thức tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024: Số căn hộ cao tầng và dân số của từng loại hình chung cư, căn hộ dịch vụ, được tính toán cụ thể trong hồ sơ thiết kế cơ sở trên nguyên tắc tuân thủ quy mô dân số, công suất phục vụ, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu về hạ tầng theo quy hoạch đã được phê duyệt (*tổng quy mô dân số/ khách lưu trú của đất dịch vụ du lịch trong toàn khu quy hoạch là 11.000 người*). Chỉ tiêu quy hoạch chung được cập nhật chỉ tiêu của các dự án riêng thỏa mãn chỉ tiêu chung trong đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

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 (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP:

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

4. 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 của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số 3354/SXD-QLHT ngày 14/5/2025 và cấp giấy phép xây dựng số 30/GPXD ngày 15/5/2025.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát thiết kế hạ tầng của dự án đảm bảo khớp nối và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

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:

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá các giải pháp kết cấu công trình tại hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với quy mô và công năng sử dụng của công trình đáp ứng yêu cầu sử dụng và đảm bảo an toàn công trình lân cận. Ở bước triển khai thiết kế sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư cần kiểm tính lại các giải pháp kết cấu của công trình xây dựng; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật bổ sung, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Phương án thiết kế PCCC tại giai đoạn thiết kế cơ sở được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Giải pháp thiết kế và các tiêu chí đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Khi triển khai thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, Chủ đầu tư lưu ý các đơn vị tư vấn thiết kế triển khai thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình tuân thủ quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020, Nghị định số 50/2024/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP và cần được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt.

Trong trường hợp hồ sơ được thẩm duyệt thiết kế về PCCC của dự án bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền sai khác với hồ sơ thiết kế cơ sở này, Chủ đầu tư lưu ý thông báo cho các bên liên quan để điều chỉnh thiết kế cơ sở phù hợp với hồ sơ được thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

- Dự án đã có Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án. Chủ đầu tư cần thực hiện theo đúng nội dung quyết định nêu trên; trường hợp có thay đổi so với quyết định nêu trên đề nghị chủ đầu tư lấy ý kiến cơ quan có thẩm quyền về môi trường theo quy định.

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:

Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình đã được chủ đầu tư chấp thuận tại Quyết định số 06/2025/QĐ-PVT của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu phê duyệt danh mục quy chuẩn - tiêu chuẩn áp dụng cho các hạng mục công trình thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, Thành phố Vũng Tàu.

Nội dung chi tiết thể hiện trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3); Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu do công ty TNHH Tư vấn

xây dựng Ánh Dương lập, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng thẩm tra, Chủ đầu tư chấp thuận trình, đã được Sở Xây dựng thẩm định.

VI. KẾT LUẬN

1. Kết luận:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3); Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4) thuộc Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, người trình thẩm định, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) toàn bộ tài liệu báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Nếu các thông số nêu trong văn bản này khác với hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định của chủ đầu tư tại Tờ trình số 07/2025/TTr-PVT ngày 02/6/2025 và số 174/2025/CV-PVT ngày 26/6/2025 thì đề nghị Chủ đầu tư gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định.

2. Kiến nghị:

Trong quá trình triển khai bước tiếp theo của dự án, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Thực hiện các nội dung đã được Sở Xây dựng lưu ý tại mục V văn bản này.
- Chủ đầu tư và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án. Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.
- Chủ đầu tư chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình và triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục khác có liên quan; chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định.
- Nghiên cứu 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. Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây dựng không nung theo chương trình phát triển vật liệu xây dựng không nung tại Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021.

- Kiểm tra tính toán tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của dự án trên cơ sở quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng đảm bảo khớp nối, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Chủ đầu tư lưu ý khi triển khai bước thiết kế tiếp theo, cần yêu cầu nhà thầu tư vấn thiết kế và tư vấn thẩm tra có giải pháp thiết kế và kiểm tính để đảm bảo tuyệt đối an toàn xây dựng công trình. Nhà thầu thi công phải lập biện pháp thi công chi tiết và phải được chủ đầu tư tổ chức thẩm tra, phê duyệt để đảm bảo tuyệt đối an toàn trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các thí nghiệm cọc, gửi kết quả cho các nhà thầu tư vấn đối chiếu, kiểm tra điều chỉnh (nếu cần) cho phù hợp, đảm bảo an toàn xây dựng; yêu cầu nhà thầu thiết kế bổ sung đầy đủ điều kiện dừng ép cọc theo quy định.

- Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

Hiện nay, một số quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được ban hành thay thế quy chuẩn, tiêu chuẩn cũ; khi xem xét chấp thuận áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014 và Luật quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện rà soát các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế, các quy định về chuyển tiếp và an toàn xây dựng cho công trình. Trường hợp khi kiểm tính, đánh giá lại có sự thay đổi việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và có những thay đổi về thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại văn bản này thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức và lập thẩm định lại báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

- Triển khai công trình đảm bảo đúng phương án kiến trúc đã được lựa chọn thông qua thi tuyển theo quy định của pháp luật. Rà soát, xác định thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án theo QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế và thiết kế khách sạn 5 sao đảm bảo phù hợp với TCVN 4391:2015 Khách sạn – xếp hạng. Nghiên cứu bố trí không gian tại tầng có gian lánh nạn đảm bảo tối đa về an toàn PCCC theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các căn hộ lưu trú (căn hộ dịch vụ) của dự án được thẩm định tại văn bản này tương ứng với căn hộ lưu trú theo TCVN 12873:2020, chủ đầu tư cần rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo đáp ứng các yêu cầu tại TCVN 12873:2020.

- Chủ đầu tư phải đảm bảo xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn môi

trường theo quy định tại QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được rà soát, đánh giá đảm bảo dự án trong ranh hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo ngày 25/6/2015 và pháp luật khác có liên quan (nếu có). Trường hợp dự án có các hoạt động liên quan lấn biển cần thực hiện các quy định của pháp luật về lấn biển. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền có ý kiến khác, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án thì Chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế và trình thẩm định lại theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.3); Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ký hiệu ô đất DV02.4) thuộc Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài chính;
- Sở NN&MT;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Thanh tra Sở (p/h);
- Lưu: VT, QLHT_{THT}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Khải Quốc Bình