

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 22389/SXD-QLXDCT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Về việc 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 (ô đất DV02.2)
thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng
2 tại Phường 10, Phường 11, thành
phố Vũng Tàu (nay thuộc phường
Rạch Dừa và phường Phước Thắng,
thành phố Hồ Chí Minh)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu
(Địa chỉ: B1.26 – Khu B – Khu biệt thự du lịch Thanh Bình, phường Rạch Dừa, Thành
phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 17/2025/TTr-DT ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ô đất DV02.2) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh);

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, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 55/2024/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

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; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Sau khi xem xét, 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 (ô đất DV02.2) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Rạch Dừa, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hạng mục công trình trình: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.2

2. Mã số thông tin dự án: *(sẽ được cập nhật sau khi có hướng dẫn của Bộ Xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng).*

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: nhóm A, công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng theo thiết kế: 50 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu.

5. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu. Địa chỉ: B1.26 - Khu B - Khu biệt thự - Du lịch Thanh Bình, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Địa điểm xây dựng: Thuộc địa phận Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh).

7. Giá trị tổng mức đầu tư *(Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này)*: 1.999.845.276.000 đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

9. Tiến độ thực hiện hạng mục dự án: 96 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định giao đất, cho thuê đất (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3230/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 09 tháng 12 năm 2024).

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CON.S.


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

13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Xanadu.

14. Các thông tin khác (nếu có): Không.

II. Hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về quyền sử dụng đất: 

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc 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.

- Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu khu đất tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Về thủ tục đầu tư:

- Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0383665666 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng nhận lần đầu ngày 12 tháng 5 năm 2025.

1.3. Về quy hoạch xây dựng

- Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01 tháng 06 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc 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 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc 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 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc đính chính nội dung Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu.

- Văn bản số 12724/VP-ĐT ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc bổ sung quy hoạch không gian ngầm tại đồ án ý kiến về sự phù hợp các quy hoạch Không gian ngầm tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu.

- Văn bản số 1306/SQHKT-QHKTKV ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến về sự phù hợp các quy hoạch Không gian ngầm tại dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Văn bản số 1766/SQHKT-QHKTKV ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến về quy mô dân số, công suất phục vụ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, phường 10, 11 thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Văn bản số 2863/UBND-KTHT&ĐT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng về việc giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu có liên quan đến việc thực hiện dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2.

- Văn bản số 1942/SQHKT-QHKTVT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với công trình dịch vụ trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị 3 tháng 2, phường 10, 11 thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Phước Thắng, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

1.4. Về phòng cháy, chữa cháy: Thiết kế phòng cháy chữa cháy do Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONSLAP, Công ty Cổ phần Kiến trúc Xanadu thẩm tra và được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ có ý kiến về thiết kế phòng cháy chữa cháy tại Công văn số 12739/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 12 năm 2025.

1.5. Về môi trường: Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

1.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật


- Văn bản Số 74/CV-CN ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu về việc ý kiến đấu 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 2356/PCBRVT-KHVT ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu về việc cấp điện cho 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 tháng 5 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thoả thuận phương án đấu 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 tháng 5 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc 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 đấu nối vào đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu.

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

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi. 

- Thiết kế cơ sở (bao gồm bản vẽ và thuyết minh).
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở và phòng cháy và chữa cháy.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng

- Công ty Cổ phần Tư vấn Địa kỹ thuật Đông Dương; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007684 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 26 tháng 12 năm 2022, phạm vi hoạt động xây dựng: khảo sát xây dựng, hạng I, có giá trị đến ngày 26 tháng 12 năm 2032.

- Chủ trì khảo sát địa chất công trình: Ông Phạm Xuân Minh; 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 tháng 01 năm 2022, hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 21 tháng 01 năm 2027.

3.2. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONNS; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00021033 do Cục Công tác phía nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 17 tháng 01 năm 2022, phạm vi hoạt động xây dựng: thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, hạng I, có giá trị đến ngày 17 tháng 01 năm 2032.

- Chủ nhiệm dự án và chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Lê Trọng Nhân; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00001325 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 09 tháng 01 năm 2033.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Văn Thành; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00060432 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12 tháng 02 năm 2025, hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 12 tháng 02 năm 2030.

- Chủ trì thiết kế cơ, điện: Ông Nguyễn Thái Lộc; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00136477 do Cục Công tác phía nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022, hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 10 tháng 10 năm 2027.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Huỳnh Thanh Tự; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00028177 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30 tháng 7 năm 2024, hạng I, có thời hạn đến ngày 30 tháng 7 năm 2029.

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ông Võ Ngọc Thuận; Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 2020/2023/PCCC ngày 30 tháng 10 năm 2023 do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp.

3.3. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế phòng cháy chữa cháy:

- Công ty Cổ phần Kiến trúc Xanadu; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002044 do Cục Công tác phía nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022, phạm vi hoạt động xây dựng: thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, hạng I, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 25 tháng 02 năm 2032.

- Chủ nhiệm thẩm tra và chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Văn Bi; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00000605 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 9 năm 2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 07 tháng 9 năm 2032.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Thanh Vương; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00119522 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21 tháng 5 năm 2021, hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 21 tháng 5 năm 2026.


- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ, điện: Ông Phạm Quang Lộc; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00141333 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 06 tháng 5 năm 2022, hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 06 tháng 5 năm 2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Ông Hoàng Đăng Ngạn; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00133166 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 14 tháng 02 năm 2022, hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 14 tháng 02 năm 2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ông Trần Quốc Tuấn; Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0009/2025/PCCC-BRV do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04 tháng 3 năm 2025.

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định

1. Quy mô hạng mục công trình

- Diện tích khu đất: 6.250,3 m².
- Chức năng công trình: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng hầm + 34 tầng nổi + tầng tum kỹ thuật (có diện tích nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái).
- Hệ số sử dụng đất: 12,69 lần.
- Mật độ xây dựng: 35,2%.
- Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường D7A (lộ giới 22 m), trùng ranh lộ giới đường D7B (lộ giới 13 m), trùng ranh lộ giới đường N6E (lộ giới 18,5 m), trùng ranh lộ giới đường N6H (lộ giới 15 m).
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường N6E, N6H, D7A, D7B ≥ 9 m.
- Cao độ ± 0.00 tại sảnh tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +3,87 m hệ cao độ Quốc gia VN2000.
- Chiều cao công trình (từ cao độ ± 0.00 đến đỉnh mái công trình): 136,90 m. 

- Diện tích xây dựng (tại tầng trệt): 2.197,4 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 102.666,3 m², như sau:

STT	Tầng	Chức năng	Diện tích (m ²)
1	Tầng hầm B3	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	5.869,3
2	Tầng hầm B2	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	5.869,3
3	Tầng hầm B1	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	5.869,3
4	Tầng 1	Sảnh đón, cửa hàng dịch vụ thương mại (2 tầng), phòng chức năng phụ trợ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy...	2.197,4
5	Tầng 2	Cửa hàng dịch vụ thương mại, khu vui chơi trẻ em, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy...	2.267,2
6	Tầng 3-32 (30 tầng x 2.500,0m ² /tầng)	Căn hộ dịch vụ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	75.000,0
7	Tầng 33	Căn hộ dịch vụ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	2.500,0
8	Tầng 34	Căn hộ dịch vụ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	2.345,6
9	Tầng tum kỹ thuật	Phòng kỹ thuật, thang bộ thoát hiểm lên mái	748,2
	TỔNG		102.666,3

2. Giải pháp tổng mặt bằng: Gồm 02 tháp công trình cao 34 tầng cách nhau 15,2m được xây chung phần hầm với 3 tầng hầm, có khoảng lùi so với ranh lộ giới đường tiếp giáp xung quanh 9 m, được tổ chức hình khối dọc theo chiều dài khu đất với không gian thoáng, 2 mặt hướng ra phía biển.

3. Giải pháp kết cấu chính

- Móng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép bền sun phát có cấp độ bền B35, đường kính D1500 với chiều dài cọc dự kiến 65m.

- Sàn, vách tầng hầm bằng bê tông cốt thép bền sun phát có cấp độ bền B35.

- Khung sườn, vách bằng bê tông cốt thép có cấp độ bền B35.

4. Giải pháp thiết kế hệ thống cơ điện:

Nguồn điện trung thế sẽ được kết nối từ lưới điện trung thế 22kV bên ngoài hạ tầng của dự án. Nguồn điện này sẽ được đấu nối vào tủ điện trung thế tại phòng điện (tầng hầm 1). Từ đây nguồn điện trung thế sẽ được cung cấp/đấu nối vào các máy biến áp khô với công suất 2x2500 kVA, qua tủ tổng hạ thế và được cung cấp đến tủ tổng tòa nhà sau đó cấp tới toàn bộ phụ tải bên trong tòa nhà. Bên cạnh hệ thống điện lưới quốc gia, công trình được cung cấp bởi hệ thống điện dự phòng chung của toàn dự án, các máy phát điện dự phòng công suất 2x2500 kVA.

5. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp được đấu nối từ hệ thống nước cấp hạ tầng của dự án. Nước được cấp tới 02 bể nước ngầm đặt tầng hầm của công trình (01 bể dùng cho phòng cháy chữa cháy có khối tích 200 m³ đặt tại hầm 1, 01 bể dùng cho sinh hoạt có khối tích 260 m³ đặt tại hầm 3); Nước sinh hoạt sau đó qua hệ thống lọc chảy vào bể chứa nước tinh khối tích 260 m³ đặt tại hầm 3. Sau đó nước được các tổ bơm tăng áp hút nước từ bể tinh cấp tới bể nước mái 80 m³, Bể nước trên mái sẽ cấp đến thiết bị dùng nước qua hệ thống bơm và trọng lực.

- Hệ thống thoát nước gồm:

+ Hệ thống thoát nước mưa: Thu nước mưa từ mái công trình xuống hệ thống thu nước mưa khu vực.

+ Hệ thống thoát nước thải: Bao gồm nước rửa sàn, nước thoát của lavabo, nước tắm, bồn cầu, tiểu treo... được thu gom thoát ra hố ga thoát nước thải hạ tầng và gom về trạm xử lý tập trung của dự án.

IV. Phạm vi, cơ sở và nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về 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, không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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.

- 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 số 50/2014/QH13 (đã được sửa

đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- 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; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, kiểm định và thiết kế về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

V. 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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2021/QH14.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng, Nhà thầu lập và thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

- Các cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng, chủ trì lập và thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Luật Kiến trúc và Điều 73 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ và Điều 28 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ

a) Về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng

Ngày 17 tháng 5 năm 2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 586/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035. Theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 khu đất xây dựng công trình nêu trên thuộc khu đất có chức năng quy hoạch là đất hỗn hợp du lịch mới.

b) Về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế tại quy hoạch phân khu

Đối chiếu hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi so với đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01 tháng 06 năm 2022, như sau:

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Ký hiệu lô đất	DL-08	DV02.2	

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
2	Diện tích đất	38.37 ha	6.250,3 m ²	Phù hợp
3	Chức năng	Đất dịch vụ du lịch	Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	Tối đa toàn khu 25%	- Tối đa toàn khu 25% - Hạng mục công trình 35,2%	Phù hợp (*)
5	Hệ số sử dụng đất	Toàn khu 6,4 lần	- Toàn khu 1,88 lần - Hạng mục công trình 12,69 lần	Phù hợp (*)
6	Tầng cao công trình	Tối đa 40 tầng	34 tầng	Phù hợp
7	Số tầng hầm		3 tầng	Cơ bản phù hợp (**)

(*) Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất được quy định ở đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu là mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu. Do đó, các hạng mục công trình trong khu sẽ có mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất khác nhau, nhưng vẫn đảm bảo mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu.

(**) Theo văn bản số 12724/VP-ĐT ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, văn bản số 1942/SQHKT-QHKTVT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và văn bản số 2863/UBND-KTHTĐT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng thì số tầng hầm bổ sung tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu là phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi.

c) Đối chiếu hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi so với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024, Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Quy hoạch chi tiết 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Diện tích đất	6.250,3 m ²	6.250,3 m ²	Phù hợp
2	Chức năng	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng	Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	Phù hợp

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Quy hoạch chi tiết 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
		cao tầng		
3	Diện tích xây dựng	2.500,0 m ²	2.197,4 m ²	Phù hợp
4	Diện tích sàn xây dựng		102,666.3 m ²	Phù hợp
4.1	<i>Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (theo 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD)</i>	81,253.0 m ²	79,323.7 m ²	
4.2	<i>Diện tích sàn xây dựng không thuộc phần tính hệ số sử dụng đất (theo 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD, bao gồm các diện tích phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, đỗ xe của của công trình)</i>		23,342.6 m ²	
5	Mật độ xây dựng	40 %	35,2 %	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	13,0 lần	12,69 lần	Phù hợp
7	Tầng cao công trình	40 tầng	34 tầng	Phù hợp
8	Chiều cao công trình tính từ cao độ ±0.00 đến đỉnh mái công trình	≤ 200 m	136,9 m	Phù hợp
9	Quy mô xây dựng tầng hầm	5.870,0 m ²	5.869,3 m ²	Phù hợp
10	Số tầng hầm	Tối đa 3 tầng	3 tầng	Phù hợp
11	Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới đường N6E, N6H, D7A, D7B	≥ 9m	9m	Phù hợp
12	Tổng số căn hộ dịch vụ	685 căn	1.164 căn	(*)

(Lưu ý: Cao độ ±0.00 tại sảnh tầng 1 tương ứng cao độ +3,87 m hệ cao độ Quốc gia VN2000: cao hơn khoảng 0,59 m so với cao độ vỉa hè. Chủ đầu tư cần nghiên cứu mực nước ngập tính toán tại khu vực để xác định cốt nền phù hợp với quy định tại điểm 2.8.1 QCVN 01:2021/BXD)

(*) Về việc tăng số căn hộ dịch vụ tại công trình từ 685 căn thành 1.164 căn:

(1) Ngày 23 tháng 12 năm 2025, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 1766/SQHKT-QHKTKV có ý kiến:

"Về sự phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt: Điều 1 Quyết định số 

9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 có nội dung: "Số căn hộ cao tầng và dân số của từng loại hình chung cư, căn hộ dịch vụ, khách sạn là số liệu dự kiến. Số liệu chính xác sẽ 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". **Việc đề xuất thay đổi số lượng lô/căn hộ/phòng khách sạn, nhưng không làm thay đổi tổng quy mô dân số và công suất phục vụ là phù hợp quy định theo quy hoạch chi tiết được duyệt.**

Về sự phù hợp của phương pháp tính toán dân số theo Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 (nội dung Công văn số 329a/2025/CV-PVT ngày 23 tháng 12 năm 2025 của chủ đầu tư): Qua kiểm tra chi tiết, đối chiếu Điều 3 Quy định kèm theo Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND, số liệu tính toán dân số/sông suất phục vụ cho từng lô đất riêng lẻ/căn hộ chung cư/phòng khách sạn là phù hợp; đồng thời không vượt quá quy mô dân số, công suất phục vụ theo quy hoạch chi tiết được duyệt."

(2) Ngày 30 tháng 12 năm 2025, Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng có Công văn số 2863/UBND-KTHT&ĐT có ý kiến:

"Như vậy, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có ý kiến về các nội dung thay đổi số căn hộ và số khách lưu trú/dân số nêu trên là phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định khác có liên quan về số liệu tính toán dân số / công suất phục vụ của dự án nên không cần thiết phải điều chỉnh lại các quyết định hành chính trước đây đã ban hành.

Qua đối chiếu và rà soát các chỉ tiêu khác có liên quan hệ số sử dụng đất và diện tích sàn theo đề xuất của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Vũng Tàu là phù hợp với QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 7192/QĐ-UBND nêu trên (đính chính tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2025); đồng thời, việc thẩm định thiết kế cơ sở sau quy hoạch được quyết không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng (nội dung công việc này đã được Sở Xây dựng triển khai thực hiện).

Từ những lý do nêu trên, Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng thống nhất về chủ trương đối với kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Vũng Tàu để Công ty tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định pháp luật. Đồng thời, Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng đề nghị Công ty tiếp tục triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt, các quy định pháp luật có liên quan về đầu tư, xây dựng,... và theo hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền."

(3) Ngày 30 tháng 12 năm 2025, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 1942/SQHKT-QHKT KV có ý kiến: "Trường hợp có nhu cầu điều chỉnh số lượng căn hộ dịch vụ/phòng khách sạn nhưng vẫn đảm bảo không làm tăng công suất phục vụ theo quy hoạch chi tiết được duyệt (phù hợp Điều 1 Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024), đề nghị nghiên cứu bổ sung vào nội dung Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu trước đây về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2".

Như vậy, việc điều chỉnh tăng số lượng căn hộ dịch vụ tại công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng (ô đất DV02.2) cần được cập nhật, điều chỉnh tại quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500 theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng.

- Về diện tích chỗ để xe: theo hồ sơ thiết kế thể hiện chỗ để xe được bố trí tại tầng hầm B1, B2 và B3. Theo tính toán, diện tích chỗ để xe cần đáp ứng cho công trình là khoảng 7.776,5 m². Cụ thể:

+ Diện tích chỗ để xe khu căn hộ dịch vụ (*diện tích chỗ để xe được tính toán theo QCVN 04:2021/BXD trong đó quy định: 160 m² sàn sử dụng căn hộ dịch vụ cần 20 m² chỗ để xe*): tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng 55.756,6 m²; diện tích chỗ để xe cần cho khối căn hộ khoảng 6.969,6 m².

+ Diện tích chỗ để xe thương mại dịch vụ (*được tính toán theo QCVN 01:2021/BXD trong đó quy định: 100 m² sàn sử dụng dịch vụ cần 25 m² chỗ để xe*): diện tích thương mại, dịch vụ của công trình được bố trí tại tầng 1, 2 với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 3.227,5 m²; diện tích chỗ để xe cần cho khối thương mại khoảng 806,9 m².

Tổng diện tích chỗ để xe theo quy định cho công trình là 7.776,5 m²; tương đương diện tích chỗ để xe theo thiết kế 12.690,5 m². Do đó, công trình đảm bảo diện tích chỗ để xe.

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 pháp luật có liên quan (nếu có)

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3230/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đường 3 Tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu:

STT	Theo chủ trương đầu tư dự án	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Mục tiêu dự án: Xây dựng tổ hợp khu đô thị kết hợp khu dịch vụ du lịch cao cấp để bán, cho thuê, thuê mua, lưu trú ngắn ngày...	Chức năng công trình: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	Phù hợp
2	Quy mô diện tích khu đất toàn dự án: 960.878,2 m ²	Diện tích lô DV02.2: 6.250,3 m ²	Phù hợp
3	Thời gian thực hiện dự án: 96 tháng (8 năm) kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa.	Theo tiến độ tại quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư	Phù hợp

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 các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước.

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

5.1. Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng: 

- Giải pháp thiết kế cơ sở công trình được đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị thẩm tra xem xét và đánh giá, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, tại Báo cáo số 008/2025/BCTT-XANADU ngày 26 tháng 09 năm 2025 của Công ty cổ phần kiến trúc Xanadu kết luận: “Giải pháp thiết kế kết cấu bảo đảm an toàn xây dựng”.

- Chủ đầu tư cần tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng, để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu có) nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Do giải pháp kết cấu chính được lựa chọn sơ bộ dựa trên các thông số tổ hợp tải trọng cơ bản chưa được tính toán cụ thể, nên khi triển khai thiết kế kỹ thuật phải căn cứ trên cơ sở tính toán chi tiết dựa vào địa chất công trình và điều kiện thực tế. Thiết kế công trình phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc theo quy định tại QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng, QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình ngầm đô thị, QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan.

5.2. Về phòng cháy và chữa cháy:

Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Phòng cháy chữa cháy của công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.2 do Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONNS lập, được Công ty cổ phần kiến trúc XANADU thẩm tra tại Báo cáo số 08/2025/BCTT-XANADU ngày 26 tháng 09 năm 2025 và được Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến đánh giá về sự phù hợp quy định tại Công văn số 12739/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Tại Mục V Báo cáo kết quả thẩm tra 08/2025/BCTT-XANADU ngày 26 tháng 09 năm 2025 của Công ty cổ phần kiến trúc XANADU: “Hồ sơ thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi thiết kế cơ sở PCCC phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn thiết kế cơ sở theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014, QCVN06-2022 và sửa đổi 01-2023: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, mục 2 điều 6 của Nghị định 105/2025/NĐ-CP của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP (ngày 30/12/2024) quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng và các tiêu chuẩn Việt Nam về Phòng cháy và chữa cháy; Công trình thiết kế có giải pháp thiết kế cơ sở bảo đảm an toàn xây dựng; đảm bảo thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường theo luật PCCC hiện hành.”.

Theo ý kiến đánh giá về sự phù hợp quy định của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 12739/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 12 năm 2025, các nội dung về khoảng cách phòng cháy, chữa cháy; đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp chống khói đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD. Trong giai đoạn hoàn chỉnh thiết kế cơ sở và thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư cần rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định về PCCC hiện hành và gửi hồ sơ thiết

kế theo nội dung quy định tại Điều 6, Nghị định số 105/2025/NĐ-CP về Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Hồ Chí Minh để được thẩm định thiết kế về PCCC theo quy định.

5.3. *Về bảo vệ môi trường*: Thực hiện các yêu cầu tại Báo cáo đánh giá tác động môi trường số 320/QĐ-SNNMT ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Sở Nông nghiệp Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án thể hiện tại hồ sơ đính kèm Tờ trình của Chủ đầu tư; hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ theo các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. Kết luận

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.2 thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa, phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh) **chỉ đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo** sau khi Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu đã thực hiện hoàn tất những nội dung tại khoản 2 mục VI văn bản này.

2. Những yêu cầu đối với Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tham gia hoạt động xây dựng

- Chủ đầu tư thực hiện hoàn tất yêu cầu của các văn bản pháp lý đã nêu tại Mục II của Văn bản này.

- 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 theo quy định.

- Sau khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cập nhật, điều chỉnh theo ý kiến tại Công văn số 2863/UBND-KTHT&ĐT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng và Công văn số 1942/SQHKT-QHKT KV ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu cần có văn bản gửi đến Sở Xây dựng để được kiểm tra, đóng dấu xác nhận bản vẽ theo quy định tại điểm d khoản 7 Điều 19 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, trường hợp dự án có sự điều chỉnh thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh.

- 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.

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy đối với các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 theo ý kiến góp ý tại Công văn số 12747/PC07-Đ2 ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và trình cơ quan công an thẩm định các nội dung quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 đối với thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024.

- Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở; về an toàn và chất lượng xây dựng của công trình xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Cần lưu ý nghiên cứu sử dụng vật liệu không nung theo quy định tại Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng; lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 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; về đảm bảo an toàn thi công xây dựng tại QCVN 18:2021/BXD.

- Áp dụng Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng tại các lối đi, khu vệ sinh cho người gặp khó khăn khi tiếp cận sử dụng; đồng thời, tuân thủ các nguyên tắc thiết kế tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu cần thiết) đảm bảo an toàn cho công trình; áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Phần 1: quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà để bảo đảm công trình có thể chịu được tác động của động đất (nếu có), TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động; đồng thời tuân thủ theo các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Về lập, phê duyệt thiết kế biện pháp thi công và thi công phần ngầm công trình, Chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về đảm bảo an toàn công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình xây dựng trên địa bàn Thành phố.

3. Văn bản thông báo kết quả thẩm định này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng (thủ tục cấp Giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định hiện hành). Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 82 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 và khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14), đảm bảo quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo như trên về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng DV02.2 thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa, phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh), đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./. *m*

Nơi nhận: *22*

- Như trên;
- UBND phường: Rạch Dừa, Phước Thắng;
- Ban GD SXD: GD, PGD Khiết; PGD Bình;
- P.KTCN; P.QLCLCT;
- P.PTĐT; P.QLN&TTBĐS;
- Lưu: VT, TN&THS, P.QLXDCT-DCC.

MHS: H29.18-251214-0003. *quy (03)*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Khải Quốc Bình

