

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

Số: **15586**/SXD-QLXDCT

Về việc thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây
dựng công trình Nhà ở chung cư cao
tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao
tầng OCC02 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)

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **08** tháng **5** năm 2026

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 04/2026/TTr-PVT ngày 21 tháng 4 năm 2026 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 công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC02 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 Luật Xây dựng năm 2025;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2023;

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 công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC02 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



Handwritten signature in blue ink.

Thắng, thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC02 thuộc 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).

2. Mã số thông tin dự án: 7926117027201.

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: không nhỏ hơn 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: Khu đô thị Đường 3 tháng 2, phường Phước Thắng, 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*): 8.360.632.827.000 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 ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 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).

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 Cổ phần Kiến Trúc Việt.

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 TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONNS.

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 tháng 12 năm 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 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035.

- Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 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 tháng 8 năm 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-QHKT KV 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 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.

- Văn bản số 3239/UBND-ĐT ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vương mắc khi thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối

với công trình Nhà chung cư cao tầng OCC01 và OCC02 thuộc dự án Khu đô thị Đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.4. Về phòng cháy, chữa cháy: Thiết kế phòng cháy chữa cháy do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập, Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONNS 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 2610/PC07-Đ2 ngày 10 tháng 02 năm 2026.

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 thỏa 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.

1.7. Về xử lý vi phạm hành chính

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 864/QĐ-XPHC ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng về việc tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng.

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 22 tháng 4 năm 2026 theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 864/QĐ-XPHC ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng.

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

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
- 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 Cổ phần Kiến Trúc Việt; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005674 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21 tháng 10 năm 2022, phạm vi hoạt động xây dựng: thiết kế xây dựng công trình dân dụng, hạng I, có giá trị đến ngày 21 tháng 10 năm 2032.

- Chủ nhiệm dự án: Bà Nguyễn Thị Thùy Dao; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00000233 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 02 năm 2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 21 tháng 02 năm 2032.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Huỳnh Hữu Thoại; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00000527 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 08 năm 2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 10 tháng 08 năm 2032.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Lương Xuân Vinh; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000198 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17 tháng 06 năm 2022, hạng I, thời hạn hiệu lực đến ngày 17 tháng 06 năm 2027.

- Chủ trì thiết kế cơ, điện: Bà Dương Thị Nga; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048874 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22 tháng 6 năm 2023, hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 22 tháng 06 năm 2028.

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Bà Nguyễn Thu Hương; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00151161 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22 tháng 6 năm 2023, hạng I, có thời hạn đến ngày 22 tháng 6 năm 2028.

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ông Phạm Hoàng Lâm; Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0701/2023/PCCC ngày 22 tháng 5 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 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, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 17 tháng 01 năm 2032.

- Chủ nhiệm thẩm tra: Ông Lê Trọng Nhân; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến

trúc công trình số HCM-00001325 do Sở Quy hoạch Kiến trúc 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 thẩm tra thiết kế kiến trúc: Ông Đặng Trần Sỹ; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00000991 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 12 năm 2022, thời hạn hiệu lực đến ngày 05 tháng 12 năm 2032.

- Chủ trì thẩm tra 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 thẩm tra 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 đến ngày 10 tháng 10 năm 2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Ông Vũ Đại Việt; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045785 do Cục Công tác phía Nam - 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

1.1 Công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01

- Diện tích khu đất: 11.979,5 m².
- Chức năng công trình: Nhà ở chung cư cao tầng.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng hầm + 40 tầng nổi + tầng tum kỹ thuật (có diện tích nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái).
- Hệ số sử dụng đất: 12,9 lần.
- Mật độ xây dựng: 48,7 %.
- Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường N2C2, đường D7C, đường N2 và ô đất CX02.
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường N2C2, đường D7C, đường N2 và ranh đất giáp với ô đất CX02 ≥ 6 m.
- Cao độ ± 0.00 tại sảnh tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +3,68 m hệ cao độ Quốc gia VN2000.
- Chiều cao công trình (từ vỉa hè đến đỉnh mái công trình): 156,95 m.
- Diện tích xây dựng (tại tầng trệt): 5.830,3 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 202.270,6 m², cụ thể 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...	11.464,8
2	Tầng hầm B2	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	11.464,8
3	Tầng hầm B1	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	11.464,8
4	Tầng 1	Sảnh đón, cửa hàng dịch vụ thương mại (2 tầng), phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng chức năng phụ trợ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy...	5.830,3
5	Tầng 2	Cửa hàng dịch vụ thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng ban quản lý, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy...	5.694,7
6	Tầng 3	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	4.504,3
7	Tầng 4-19 và 21-34 (30 tầng x 4.504,3 m ² /tầng)	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	135.129,0
8	Tầng 20	Căn hộ ở, gian lánh nạn, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	4.504,3
9	Tầng 35	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	3.365,3
10	Tầng 36	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	3.138,6
11	Tầng 37	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	2.015,6
12	Tầng 38	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	1.730,3
13	Tầng 39	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	993,0
14	Tầng 40	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	789,9
15	Tầng tum kỹ thuật	Phòng kỹ thuật, thang bộ thoát hiểm lên mái	180,9
	TỔNG		202.270,6



1.2 Công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC02

- Diện tích khu đất: 14.844,9 m².
- Chức năng công trình: Nhà ở chung cư cao tầng.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng hầm + 40 tầng nổi + tầng tum kỹ thuật (có diện tích nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái).
- Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần.
- Mật độ xây dựng: 54,1 %.
- Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường N2C2, đường D7F, đường N2 và ô đất CX02.
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường N2C2, đường D7F, đường N2 và ranh đất giáp với ô đất CX02 ≥ 6 m.
- Cao độ ± 0.00 tại sảnh tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +3,63 m hệ cao độ Quốc gia VN2000.
- Chiều cao công trình (từ vỉa hè đến đỉnh mái công trình): 156,95 m.
- Diện tích xây dựng (tại tầng trệt): 8.031,1 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 245.646,2 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...	13.379,6
2	Tầng hầm B2	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	13.379,6
3	Tầng hầm B1	Khu vực đỗ xe, phòng kỹ thuật – phụ trợ, khu thang bộ, khu thang máy...	13.379,6
4	Tầng 1	Sảnh đón, cửa hàng dịch vụ thương mại (2 tầng), phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng chức năng phụ trợ, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy...	8.031,1
5	Tầng 2	Cửa hàng dịch vụ thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng ban quản lý, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy...	8.094,9
6	Tầng 3	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	5.253,2
7	Tầng 4-19 và 21-35 (31 tầng x 5.253,2m ² /tầng)	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy	162.849,2

STT	Tầng	Chức năng	Diện tích (m ²)
8	Tầng 20	Căn hộ ở, gian lánh nạn, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	5.253,2
9	Tầng 36	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	3.869,6
10	Tầng 37	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	3.642,7
11	Tầng 38	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	3.642,7
12	Tầng 39	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	3.576,2
13	Tầng 40	Căn hộ ở, phòng kỹ thuật – phụ trợ, hành lang, khu thang bộ, khu thang máy.	1.123,3
14	Tầng tum kỹ thuật	Phòng kỹ thuật, thang bộ thoát hiểm lên mái.	171,3
	TỔNG		245.646,2

2. Giải pháp tổng mặt bằng: Gồm 02 tháp công trình cao 40 tầng và 3 tầng hầm xây cách nhau 32 m, giữa 2 tháp là khu đất công viên cây xanh, có khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường tiếp giáp xung quanh 06 m, được tổ chức hình khối ở vị trí trung tâm dự án trải dài theo trục đường N2C2, hướng ra phía biển.

3. Giải pháp kết cấu chính

- Móng cọc khoan nhồi, sàn, vách tầng hầm bằng bê tông cốt thép bền sun phát.
- Khung sườn, vách, mái bằng bê tông cốt thép.

4. Giải pháp thiết kế hệ thống cơ điện:

Nguồn điện được cấp từ lưới điện trung thế bên ngoài hạ tầng của dự án được đấu nối vào tủ điện trung thế tại các phòng điện (tại tầng hầm 1). Nguồn điện từ đây qua hệ thống biến áp khô, phân phối đến các tủ điện tổng để cấp điện cho các tầng của chung cư cao tầng OCC01 và OCC02.

5. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp được đấu nối từ hệ thống cấp nước hạ tầng của dự án. Bể nước chữa cháy có thể tích 144 m³ đặt tại tầng hầm 01 của nhà chung cư cao tầng OCC01 và OCC02; bể nước sinh hoạt đặt tại tầng hầm 03 có thể tích 750 m³ (đối với OCC01) và 850 m³ (đối với OCC02). Nước được bơm lên bồn chứa nước mái tại tầng tum sau đó cấp đến các điểm sử dụng nước.

- Hệ thống thoát nước Nhà ở chung cư cao tầng OCC1 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC2 gồm:

- + Hệ thống thoát nước xám: Bao gồm nước rửa sàn, nước thoát của lavabo,

nước tắm, giặt,... thu gom qua hệ thống ống nhánh ống đứng thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

+ Hệ thống thoát nước bếp: Nước từ các chậu rửa bếp thoát vào bể tách mỡ, sau khi được xử lý sẽ thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

+ Hệ thống thoát nước đen: Bao gồm nước của bồn cầu, tiểu treo,... được thu vào các bể tự hoại, sau khi được xử lý sẽ thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà.

+ Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống ống nhánh ống đứng thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

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

Theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019 thì khu đất xây dựng công trình nêu trên có chức năng sử dụng đất là đất hỗn hợp du lịch mới (du lịch 50%, dịch vụ, ở).

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:

- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01:

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	DVO-2	OCC1	
2	Diện tích đất	13,5 ha	11.979,5 m ²	Phù hợp
3	Chức năng	Đất đơn vị ở (xây mới)	Công trình nhà ở chung cư cao tầng	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	Tối đa toàn khu 50%	Hạng mục công trình: 47,8% (Tối đa toàn khu 50% vẫn đảm bảo)	Phù hợp (*)
5	Hệ số sử dụng đất	Toàn khu 9 lần	Hạng mục công trình 12,9 lần (Toàn khu 9 lần vẫn đảm bảo)	Phù hợp (*)
6	Tầng cao công trình	Tối đa 40 tầng	40 tầng	Phù hợp



h

- Công trình Chung cư cao tầng OCC02:

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	DVO-2	OCC2	
2	Diện tích đất	13,5 ha	14.844,9 m ²	Phù hợp
3	Chức năng	Đất đơn vị ở (xây mới)	Công trình nhà ở chung cư cao tầng	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	Tối đa toàn khu 50%	Hạng mục công trình: 54,6% (Tối đa toàn khu 50% vẫn đảm bảo)	Phù hợp (*)
5	Hệ số sử dụng đất	Toàn khu 9 lần	Hạng mục công trình 12,8 lần (Toàn khu 9 lần vẫn đảm bảo)	Phù hợp (*)
6	Tầng cao công trình	Tối đa 40 tầng	40 tầng	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.

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:

- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01:

+ Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm các diện tích phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, đỗ xe của của công trình): 202.270,6 m².

+ Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (theo 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD không bao gồm các diện tích phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, đỗ xe của của công trình): 154.101,0 m².

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	11.979,5 m ²	11.979,5 m ²	Phù hợp
2	Chức năng	Đất nhà ở chung cư cao tầng	Công trình nhà ở chung cư cao tầng	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng	7.726,8 m ²	5.830,3 m ²	Phù hợp

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Quy hoạch chi tiết 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
4	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	155,733.5 m ²	154.101,0 m ²	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	64,5 %	48,7 %	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	13,0 lần	12,9 lần	Phù hợp
7	Tầng cao công trình	40 tầng	40 tầng	Phù hợp
-	<i>Khối đế (dịch vụ)</i>	<i>02 tầng</i>	<i>02 tầng</i>	<i>Phù hợp</i>
-	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>	<i>38 tầng</i>	<i>38 tầng</i>	<i>Phù hợp</i>
8	Chiều cao công trình tính từ cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình	≤ 200 m	156,95 m	Phù hợp
9	Quy mô xây dựng tầng hầm	11.528 m ²	11.464,8 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 N2C2, N2, D7C, so với ranh đất giáp với ô đất CX02	≥ 6m	6m	Phù hợp
12	Tổng số căn hộ	1.672 căn	1.785 căn	Cơ bản phù hợp (*)

- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC02:

+ Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm các diện tích phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, đỗ xe của của công trình): 245.646,2 m².

+ Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (theo 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD không bao gồm các diện tích phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, đỗ xe của của công trình): 190.604,1 m².

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	14.844,9 m ²	14.844,9 m ²	Phù hợp
2	Chức năng	Đất nhà ở chung cư cao tầng	Công trình nhà ở chung cư cao tầng	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng	9.471,0 m ²	8.031,1 m ²	Phù hợp



M

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Quy hoạch chi tiết 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
4	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	192,983.7 m ²	190.604,1 m ²	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng	63,8 %	54,1 %	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	13,0 lần	12,8 lần	Phù hợp
7	Tầng cao công trình	40 tầng	40 tầng	Phù hợp
-	Khối đế (dịch vụ)	02 tầng	02 tầng	Phù hợp
-	Khối tháp (căn hộ ở)	38 tầng	38 tầng	Phù hợp
8	Chiều cao công trình tính từ cao độ ± 0.00 đến đỉnh mái công trình	≤ 200 m	156,95 m	Phù hợp
9	Quy mô xây dựng tầng hầm	14.360 m ²	13.379,6 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 N2C2, N2, D7F, so với ranh đất (phần đất giáp công viên)	≥ 6 m	6m	Phù hợp
12	Tổng số căn hộ	2.075 căn	2.211 căn	Cơ bản phù hợp (*)

(Lưu ý: Cao độ ± 0.00 tại sảnh tầng 1 chung cư OCC01 tương ứng cao độ +3,68m và tại sảnh tầng 1 chung cư OCC02 tương ứng cao độ +3,63m hệ cao độ Quốc gia VN2000: cao hơn khoảng 0,45 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 tại công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 từ 1.672 căn thành 1.785 căn (tăng 113 căn) và Nhà ở chung cư cao tầng OCC2 từ 2.075 căn thành 2.211 căn (tăng 136 căn):

Theo nội dung tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (trước sáp nhập) về việc đính chính nội dung Quyết định 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 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 (trước sáp nhập), trong đó 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”.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 3239/UBND-ĐT về vướng mắc khi thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với công trình Nhà chung cư cao tầng OCC01 và OCC02 thuộc dự án Khu đô thị Đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh), theo đó Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận theo đề xuất của Sở Xây dựng cho phép áp dụng Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (trước sáp nhập) về việc đình chính nội dung Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (trước sáp nhập) về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2 thành phố Vũng Tàu để xem xét, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với công trình Nhà chung cư cao tầng OCC01 và OCC02 thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Qua rà soát cách tính quy mô dân số (để giải trình về việc tăng số lượng căn hộ) áp dụng theo Quyết định số 9122/QĐ-UBND là đảm bảo tuân thủ quy mô dân số, công suất phục vụ, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất (chi tiết xem Phụ lục 01 đính kèm)

d) Về diện tích chỗ để xe:

- Chung cư cao tầng OCC01

Stt	Diện tích	Đơn vị	Chỉ số	Ghi chú
1	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	108.501,8 m ²	
	Diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ	m ²	6.182,7 m ²	
2	Diện tích đỗ xe căn hộ yêu cầu	m ²	21.700,3 m ²	* QCVN 04:2021: 100 m ² sàn sử dụng căn hộ cần 20 m ² đỗ xe
	Diện tích đỗ xe thương mại dịch vụ yêu cầu	m ²	1.545,7 m ²	* QCVN 01:2021: 100 m ² sàn TMDV cần 25 m ² đỗ xe
	Tổng diện tích đỗ xe yêu cầu (đã bao gồm diện tích đỗ xe máy yêu cầu theo QCVN 04:2021)	m ²	23.246,0 m²	
3	Diện tích đỗ xe thiết kế	m ²	25.698,9 m²	Đảm bảo
	Hầm 1	m ²	7.920,9 m ²	
	Hầm 2	m ²	8.944,9 m ²	
	Hầm 3	m ²	8.833,1 m ²	

- Chung cư cao tầng OCC02

Stt	Diện tích	Đơn vị	Chỉ số	Ghi chú
1	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	134.545,0 m ²	
	Diện tích sàn sử dụng TMDV	m ²	9.208,4 m ²	
2	Diện tích đỗ xe căn hộ yêu cầu	m ²	26.909,0 m ²	* QCVN 04:2021: 100 m ² sàn sử dụng căn hộ cần 20 m ² đỗ xe
	Diện tích đỗ xe TMDV yêu cầu	m ²	2.302,1 m ²	* QCVN 01:2021: 100 m ² sàn TMDV cần 25 m ² đỗ xe
	Tổng diện tích đỗ xe yêu cầu (đã bao gồm diện tích đỗ xe máy yêu cầu theo QCVN 04:2021)	m ²	29.211,1 m²	
3	Diện tích đỗ xe thiết kế	m ²	30.632,8 m²	Đảm bảo
	Hầm 1	m ²	9.272,8 m ²	
	Hầm 2	m ²	10.680,0 m ²	
	Hầm 3	m ²	10.680,0 m ²	

e) Về diện tích sinh hoạt cộng đồng:

Chung cư	Tổng số căn hộ theo thiết kế	Diện tích sinh hoạt cộng đồng theo yêu cầu (0,8m ² /căn hộ)	Diện tích theo thiết kế (m ²)	Ghi chú
OCC01	1.785	1.428,0 m ²	1.491,8 m ²	Đảm bảo
OCC02	2.211	1.768,8 m ²	1.790,2 m ²	Đảm bảo

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)

STT	Theo chủ trương đầu tư dự án (QĐ 3230/QĐ-UBND)	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... theo pháp luật kinh doanh	Chức năng công trình: Nhà ở chung cư cao tầng	Phù hợp



STT	Theo chủ trương đầu tư dự án (QĐ 3230/QĐ-UBND)	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
	bất động sản và pháp luật khác liên quan gồm: các công trình nhà ở (liền kề, biệt thự đơn lập, song lập, chung cư, nhà ở xã hội)		
2	Quy mô diện tích khu đất toàn dự án: 960.878,2 m ²	Diện tích lô đất Nhà ở chung cư cao tầng OCC1: 11.979,5 m ² Diện tích lô đất Nhà ở chung cư cao tầng OCC2: 14.844,9 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 (năm 2025).	Theo tiến độ tại Quyết định chấp thuận 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện, quản lý và bàn giao các công trình xây dựng theo quy định tại điểm 4.4 khoản 4 Điều 1 Quyết định số 205/QĐ/UBND.

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 035/2026/BCTT-TBCONS (đối với OCC01) và 037/2026/BCTT-TBCONS (đối với OCC02) ngày 30 tháng 03 năm 2026 của Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONNS kết luận: “Giải pháp thiết kế cơ sở đảm bảo 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:

Thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh góp ý tại văn bản số 2610/PC07-Đ2 ngày 10 tháng 02 năm 2026 là phù hợp; đồng thời, Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng T&B.CONNS đã thẩm tra, kết luận đảm bảo phù hợp với những nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ tại Báo cáo số 034/2026/BCTT-TBCONS (đối với OCC01) và 036/2026/BCTT-TBCONS (đối với OCC02) ngày 30 tháng 03 năm 2026.

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 (trước sáp nhập).

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình có áp dụng Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hiện hành.

VI. Kết luận

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC02 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, Thành phố Hồ Chí Minh) cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

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.

- 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.

- 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 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 2610/PC07-Đ2 ngày 10 tháng 02 năm 2026 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 điều chỉnh 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 tháng 02 năm 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.

- Áp dụng Quy chuẩn xây dựng QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- 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.

- 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 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.

- Về đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng.

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 tháng 12 năm 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 Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC02 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, Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: *th*

- Như trên;
- UBND phường: Rạch Dừa, Phước Thắng;
- Ban GD SXD: GD, PGD Bình;
- P.KTCN; P.QLCLCT;
- P.PTĐT; P.KTVLXD; P.QLN&TTBĐS;
- Lưu: VT, TN&THS, P.QLXDCT-DCC. (03)

MHS: H29.18-260421-170001 *ph*



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Khải Quốc Bình





PHỤ LỤC 01

(Ban hành kèm theo Công văn số 15586/SXD-QLXDCT ngày 08 tháng 5 năm 2026)

1. Nội dung cách tính quy mô dân số (để giải trình về việc tăng số lượng căn hộ) áp dụng theo Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (trước sáp nhập) đối với công trình Nhà ở chung cư cao tầng OCC01 và Nhà ở chung cư cao tầng OCC02 thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu (nay thuộc phường Rạch Dừa và phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)

Theo Quyết định số 9122/QĐ-UBND thì phương pháp xác định dân số trong các toà nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (trước sáp nhập) thực hiện theo khoản 3 Điều 3 Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: “3. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, quy mô dân số nhà chung cư, chung cư hỗn hợp được tính toán, xác định theo chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng tương ứng của căn hộ, cụ thể:

- a) Căn hộ có diện tích sử dụng từ $25m^2$ đến $45m^2$: tính 01 người;
- b) Căn hộ có diện tích sử dụng trên $45m^2$ đến $80m^2$: tính 02 người;
- c) Căn hộ có diện tích sử dụng trên $80m^2$ đến $120m^2$: tính 03 người;
- d) Căn hộ có diện tích sử dụng trên $120m^2$ đến $150m^2$: tính 04 người;
- đ) Căn hộ có diện tích sử dụng trên $150m^2$ đến $180m^2$: tính 05 người;
- e) Căn hộ có diện tích sử dụng trên $180m^2$: tính 06 người.”

Bảng 1: Hồ sơ thiết kế cơ sở tính toán số lượng căn hộ và dân số Nhà ở chung cư cao tầng OCC01

STT	Loại căn hộ		Diện tích thông thủy (m^2)	Chỉ tiêu dân số theo diện tích	Số căn hộ (căn)	Dân số (người)
1	ST	ST1-A	30,0	1	162	162
		ST1-A1	30,2	1	4	4
		ST1-B	32,4	1	33	33
		ST1-B1	32,6	1	1	1
		ST1-C	32,2	1	66	66
		ST1-D	29,6	1	32	32
		ST1-E	29,3	1	31	31
		ST1-E1	29,6	1	1	1
		ST2	35,3	1	62	62
		ST3	35,0	1	34	34
		ST3-A	35,4	1	1	1
		ST4	34,0	1	1	1
2	1B	1B-A	49,4	2	264	528
		1B-A1	49,9	2	3	6
		1B-B	53,3	2	192	384
		1B-B1	53,6	2	1	2

Handwritten signatures and initials.

STT	Loại căn hộ		Diện tích thông thủy (m ²)	Chỉ tiêu dân số theo diện tích	Số căn hộ (căn)	Dân số (người)
		1B-C	52,7	2	33	66
		1B-D	64,6	2	1	2
3	2B	2B1-A	73,7	2	295	590
		2B1-A1	74,1	2	7	14
		2B1-B	74,4	2	65	130
		2B1-C	74,9	2	64	128
		2B1-C1	75,4	2	2	4
		2B1-D	74,3	2	64	128
		2B1-D1	74,7	2	2	4
		2B2	66,9	2	31	62
		2B3	65,3	2	35	70
		2B3-A	65,8	2	1	2
		2BL	79,1	2	100	200
		2BL-A	79,4	2	1	2
4	3B	3B1	93,1	3	64	192
		3B1-A	93,5	3	2	6
		3B2	103,0	3	62	186
		3B3	116,7	3	32	96
		3B3-A	117,2	3	1	3
5	GH	ST1-AG	31,7	1	1	1
		ST1-CG	32,8	1	2	2
		ST1-DG	30,2	1	1	1
		1B-AG1	50,8	2	1	2
		1B-AG2	50,0	2	1	2
		1B-AG3	50,0	2	1	2
		1B-AG4	50,3	2	1	2
		1B-AG5	49,7	2	1	2
		1B-BG1	53,8	2	1	2
		1B-BG2	53,2	2	1	2
		1B-BG3	53,9	2	1	2
		1B-BG4	53,7	2	1	2
		1B-BG5	53,9	2	1	2
		1B-CG	53,1	2	1	2
		2B1-AG	74,7	2	2	4
		2B1-BG	74,9	2	1	2
		2B2G	67,2	2	1	2
		2BLG	79,7	2	2	4
		3B2G	104,3	3	2	6
6	DP	DP1	227,7	6	2	12
		DP2	145,3	4	2	8
		DP3	156,5	5	2	10
		DP4	176,2	5	2	10
		DP5	201,9	6	1	6
		DP6	270,0	6	2	12

STT	Loại căn hộ		Diện tích thông thủy (m ²)	Chỉ tiêu dân số theo diện tích	Số căn hộ (căn)	Dân số (người)
		DP7	205,5	6	1	6
	Tổng cộng				1785	3341

Bảng 2: Hồ sơ thiết kế cơ sở tính toán số lượng căn hộ và dân số Nhà ở chung cư cao tầng OCC02

STT	Loại căn hộ		Diện tích thông thủy (m ²)	Chỉ tiêu dân số theo diện tích	Số căn hộ (căn)	Dân số (người)
1	ST	ST1-A	32,0	1	98	98
		ST1-B	30,2	1	68	68
		ST1-B1	30,4	1	2	2
		ST1-C	32,9	1	67	67
		ST1-D	30,8	1	103	103
		ST1-D1	31,0	1	1	1
		ST1-E	31,0	1	2	2
		ST2	38,6	1	66	66
		ST3	35,9	1	70	70
2	1B	1B-A	53,0	2	470	940
		1B-B	56,8	2	71	142
		1B-C	49,4	2	68	136
		1B-C1	49,9	2	2	4
		1B-D	58,5	2	66	132
		1B-E	50,7	2	104	208
		1B-E1	50,8	2	1	2
3	2B	2B1-A	78,8	2	139	278
		2B1-B	74,0	2	68	136
		2B1-B1	74,4	2	2	4
		2B1-C	75,3	2	68	136
		2B1-C1	75,7	2	2	4
		2B1-D	75,6	2	103	206
		2B1-E	74,2	2	67	134
		2B1-E1	74,6	2	2	4
		2B2	72,7	2	100	200
		2B3	65,5	2	36	72
		2BL	79,1	2	134	268
4	3B	3B1-A	92,9	3	68	204
		3B1-A1	93,4	3	2	6
		3B1-B	98,5	3	36	108
		3B2	104,1	3	66	198
5	GH	ST1-AG1	33,6	1	2	2
		ST1-AG2	32,5	1	1	1
		ST1-CG	33,7	1	2	2
		ST1-DG	31,4	1	2	2
		ST3G1	36,3	1	1	1

H. C. N.
SỞ
Y DƯỢC
HỒ SƠ

2h

guel

STT	Loại căn hộ		Diện tích thông thủy (m ²)	Chỉ tiêu dân số theo diện tích	Số căn hộ (căn)	Dân số (người)
		ST3G2	36,3	1	1	1
		1B-AG1	54,0	2	7	14
		1B-AG2	54,0	2	3	6
		1B-AG3	54,0	2	2	4
		1B-AG4	54,0	2	1	2
		1B-AG5	54,0	2	1	2
		1B-BG	57,5	2	2	4
		1B-DG	59,2	2	2	4
		1B-EG	51,4	2	2	4
		2B1-AG1	79,4	2	2	4
		2B1-AG2	79,4	2	1	2
		2B1-AG3	79,4	2	1	2
		2B1-DG1	76,2	2	2	4
		2B1-DG2	76,2	2	1	2
		2B2G1	73,0	2	2	4
		2B2G2	71,9	2	1	2
		2B3G	66,0	2	1	2
		2BLG1	79,0	2	2	4
		2BLG2	79,0	2	2	4
		3B1-BG	99,2	3	1	3
		3B2G	105,2	3	2	6
6	DP	DP01	232,2	6	2	12
		DP02	148,2	4	2	8
		DP03	159,9	5	2	10
		DP04	179,9	5	2	10
		DP05	207,1	6	1	6
		DP06-A	286,5	6	1	6
		DP06-B	275,0	6	1	6
		DP07	227,2	6	1	6
	Tổng cộng				2.211	4.151

2. Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế cơ sở:

Stt	Chỉ tiêu Quy hoạch Kiến trúc	QHCT (Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024)	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	Ô đất OCC01: 11.979,5 m ²	Ô đất OCC01: 11.979,5 m ²	Phù hợp
		Ô đất OCC02: 14.844,9 m ²	Ô đất OCC02: 14.844,9 m ²	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	Ô đất OCC01: Tối đa 64,5 %	Ô đất OCC01: 48,7%	Phù hợp

Stt	Chỉ tiêu Quy hoạch Kiến trúc	QHCT (Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024)	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
		Ô đất OCC02: Tối đa 63,8 %	Ô đất OCC02: 54,1 %	Phù hợp
3	Hệ số sử dụng đất	13 lần	12,9 lần	Phù hợp
4	Số tầng cao	40 tầng	40 tầng	Phù hợp
5	Tầng hầm	03 tầng	03 tầng	Phù hợp
6	Số căn hộ	OCC01: 1672 căn hộ	OCC01: 1785 căn hộ	Tăng 113 căn hộ (*)
		OCC02: 2075 căn hộ	OCC02: 2211 căn hộ	Tăng 136 căn hộ (*)
7	Dân số (người)	OCC01: 3345	OCC01: 3341	Phù hợp
		OCC02: 4150	OCC02: 4151	Phù hợp

3. Căn cứ Quyết định số 9122/QĐ-UBND của UBND Thành phố Vũng Tàu ngày 26/11/2024 về việc đính chính nội dung Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu, trong đó có nội dung như sau:

* 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.



th *[signature]*